



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 14 ta' Gunju, 2023

Numru 12

Appell Nru. 12/2023

**Michael Paris, John Paris, Anna Chetcuti, Peter Paris, Pat Schembri,
Marie Baldacchino Orland ilkoll eredi ta' Mary Paris**

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Paris et tat-22 ta' Frar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Frar 2023 li biha cahad l-appell tal-applikanta u ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA421/18 rigward 'proposed excavation for basement level of garages, proposed construction of 30 residential units above garden level and restoration of garden area' f'Hal Ghaxaq;

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 ghal zvilupp ta' tlett blokok residenzjali godda li jinkludu 30 unita residenzjali kif ukoll garaxxijiet fil-livell sotterran. L-izvilupp qed jigi propost fi gnien ezistenti li jifforma parti min propjeta bl-isem ta' Palazzo Giannin. Kemm il-gnien kif ukoll il-palazz huma skedati fit-tieni grad [Skont in-notifika fil-Gazzetta tal-Gvern 689 tal-2013], u l-proposta odjerna tindika li se jsir restawr tal-bqija tal-gnien li jinsab fi Triq il-Hatem, Hal-Ghaxaq.

Illi l-proposta gie rifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li l-izvilupp propost gewwa l-gnien ta' din il-propjeta skedata huwa eccessiv f'termini tal-Artikolu 81 tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Jinghad ukoll li dan ser ikollu impatt negattiv fuq listatus ta' skedar tal-propjeta li jmur kontra *Thematic Objective* 8 tal-iSPED.

Illi l-appellanti dahhlu appell kontra din id-decizjoni, u jirribattu fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'zewg (2) aggravji, fejn jigi ndikat:

1. Illi r-raguni tar-rifjut hija nfondata ghar-ragunijiet segwenti:

i. Illi d-decizjoni tinjora l-permess tat-tip *outline* PA01066/04 li a bazi tieghu l-appellanti ghandhom dritt kwezit, u sabiex jigi sostnut dan il-punt, issir referenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell;

ii. Illi l-iskedar tal-propjeta fit-tieni grad ma tipprekludix zvilupp;

iii. Illi d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar turi bic-car li l-bord kien konxju tac-cirkostanzi partikolari tassit ghaliex hadet in konsiderazzjoni numru ta' fatturi li jorbtu mal-iskop ta' skedar;

iv. Illi d-DPAR jinkludi prezunzjoni zbaljata illi kien hemm bdil materjali fil-pjanti u gie nrorat il-fatt li l-pjanti originali gew alterati sostanzjalment primarjament sabiex jindirizzaw il-fatturi espressi mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, kif ukoll konsiderazzjonijiet ulterjuri imqajjma mill-Awtorita. Jinghad ukoll li l-Awtorita naqset milli tiehu konsiderazzjoni tal-pjanti emendati u bbazat ir-rapport taghha fuq il-pjanti originali;

v. Illi gialadarba jigu analizzati l-pjanti emendati it-Tribunal ghandu jasal ghal konkluzzjoni li l-proposta hija gusta u konformi mal-permess tat-tip *outline* PA01066/04;

2. Illi bir-rifjut tal-applikazzjoni odjerna kien hemm trattament diversi minn applikanti ohra, b'referenza ssir ghal diversi zviluppi mad-dawra tal-propjeta b'rizultat li llum il-gurnata hemm diversi twieqi ta' propjetajiet adjacenti li jharsu fuq ilgnien ta' Villa Giannin. Ssir referenza partikolari ghal propjetajiet bin-numru 87 u 89 fi Triq San Filippu li huma koperti bil-permess PA07843/17. Jinghad li din il-propjeta fil-passat kienet tiffirma parti mill-istess Villa Giannin u li l-permess PA07843/17 inhareg minghajr ebda problemi u minghajr ebda diskussjoni rigward jekk hemmx htiega ta' protezzjoni jew skedar;

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' tirrikonoxxi li s-sit huwa kopert bil-permess tat-tip *outline* PA01066/04 wara decizjoni moghtija fit-22 ta' Settembru tal-2011, madankollu tosserva li dan il-permess inhareg b'numru ta' kundizzjonijiet specifici sabiex titnaqqas il-massa tal-izvilupp. Jinghad li ghalkemm il-proposta evalwata fi pjanti a fol 52A u 52B tikkonforma mal-kundizzjonijiet li jirrigwardaw l-ammont ta' unitajiet residenzjali, kif gie ndikat fid-DPAR it-tqassim u l-massa tal-izvilupp jonqos milli jirrispetta ilgnien ezistenti, b'rizultat li dan ghandu impatt negattiv fuq il-propjeta skedata, kif ukoll jikkomprometti l-integrita ta' din il-propjeta, u li dan imur kontra l-kundizzjonijiet tal-permess *outline*. Jigi ndikat ukoll li l-izvilupp ser jirrizulta fid-distruzzjoni ta' diversi elementi tal-gnien skedat, u li l-iskedar ta' din il-propjeta gie approvat f'Lulju tal-2013, ossia wara d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell fl-2011.

Fir-rigward tal-pjanti evalwati, l-Awtorita tosserva li hekk kif gie ndikat fil-*case officer report* a fol 1970A, għalkemm gew sottomessi pjanti emendati, dawn gew meqjusa bhala *material change* f'termini tal-Avviz Legali 162 tal-2016 minhabba li l-proposta pprezentata hija differenti u tinkludi *floor area* akbar min dak propost fil-pjanti a fol 50A u 50B li gew evalwati.

Fir-rigward tal-izvilupp approvat fi propjetajiet adjacenti, inkluz is-sit kopert bil-permess PA07843/17, tosseva li dawn m'humix affetwati bl-iskedar, filwaqt li s-sit kopert bil-permess PA07843/17 ma' kienx soggett għal kundizzjonijiet specifici imposti fid-decizjoni tat-Tribunal;

Illi partecipi f'dan l-appell hemm terzi persuni nteressati, l-għaqda non-governattiva Flimkien għal Ambjent Ahjar, kif ukoll il-Kunsill Lokali ta' Hal-Għaxaq, b'dawn kienu *registered objectors* fil-kors tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tat-terzi jigu mqajjma l-punti segwenti:

- Illi l-permess tat-tip *outline* PA01066/04 jinkludi *reserved matters* fir-rigward ta' elementi ta' disinn li għandhom jigu kkunsidrati u decizi f'applikazzjoni tat-tip *full*, u d-decizjoni tal-Bord tal-Appell tenfasizza li l-elementi tal-gnien għandhom jigu mizmuma, filwaqt li l-proposta sottomessa tonqos milli tagħmel dan u saħansitra l-pjanti originali jonqsu milli jipprovdu dettal tal-elementi u s-sigara ezistenti fil-gnien;
- Illi d-decizjoni tal-Bord tal-Appell hija monka minhabba li tagħmel referenza għal bankina li ma' tiffurmax parti mill-propjeta tal-applikanti u hija propjeta ta' terzi li ma' kienux jiffurmaw parti mill-process ta' appell;
- Illi l-pjanti sottomessi jonqsu milli jindikaw il-feles propjeta ta' terzi li jifred is-sit min ma' Triq il-Hatem, u b'mod sfaccat il-proposta tinkludi aperturi fuq il-propjeta ta' terzi;
- Illi propjetajiet skedati fit-tieni grad huma soggett għal regolamenti sabiex jipprotegu l-importanza tal-propjeta, u għaldaqstant ix-xogħolijiet għandhom ikunu limitati sabiex l-elementi ta' mportanza jigu mizmuma. Madankollu fil-kaz odjern, il-proposta tinkludi żvilupp fi gnien skedat mingħajr ebda attenzjoni għall-istatus ta' skedar fit-tieni grad, filwaqt li jsir accenn għal kronologija tal-avveniment, ossia li sar skedar wara li gie mahrug il-permess tat-tip *outline*, u li dan irendi l-istess permess irrelevant;
- Illi l-appellanti qed jagħmlu referenza għal estratti mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell li jinkludu kundizzjonijiet fuq propjeta ta' terzi li mhux qed jigu rispettati;
- Illi pjanti emendati jinkludu *material change* f'termini tal-legislazzjoni sussidjarja 522.13 u jonqsu milli jindirizza loggezzjonijiet magħmula;
- Illi hemm differenza qawwiya bejn l-applikazzjoni odjerna u l-permess PA07843/17 fuq is-sit adjacenti, u dan għaliex il-propjeta adjacenti m'hijiex skedata u l-izvilupp propost b'dawn iż-żewġ applikazzjonijiet huwa ferm divers;
- Illi l-izvilupp propost huwa f'sit magħluq li m'għandux *outlook* fuq triq skemata għaliex din il-propjeta m'għandiex faccata fuq Triq il-Hatem, u għalhekk l-izvilupp propost huwa essenzjalment żvilupp intern li m'huwiex permessibbli skont il-linja gwida DC15 [Sottomissjonijiet datata 29 ta' Novembru tal-2019];

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali tal-appellanti jigi ndikat ukoll li l-iskedar tas-sit odjern sar permezz tan-Notifika tal-Gvern ippublikata fis-26 ta' Lulju tal-2013, u fil-perjodu bejn l-2004 u l-2010 qatt ma' kien gie kkunsidrat tali skedar. Lappellanti jargumentaw li l-qofol ta' dan l-appell huwa d-dritt akkwistat minnhom permezz tad-decizjoni mehuda fl-applikazzjoni PA01066/04, b'referenza ssir għall-legislazzjoni sussidjarja 552.13 u zewg (2) kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell li jirrigwardaw dan is-suggett, u jishqu li dak li kellu jigi kkunsidrat fl-applikazzjoni odjerna huma l-materji rizervati. Fir-rigward tat-tibdil fil-pjanti jargumenta li dak li gie propost sar abbazi tad-decizjoni tal-Bord u *ai termini* ta' diskussjonijiet mal-Awtorita, u li kemm l-Awtorita kif ukoll it-terzi għamlu referenza generika għat-tibdil materjali mingħajr ma' jindikaw b'mod definittiv taht liema dispozizzjoni tal-ligi sar dan it-tibdil. Dan filwaqt li jargumentaw li l-eccezzjoni ibbazata fuq Artikolu 81(6) m'għandiex bazi ta' ligi għaliex dan l-artikolu jipprovdi biss li għandha ssir applikazzjoni mal-Awtorita

f'kaz ta' xogholijiet fuq propjeta skedata. Firrigward tal-allegazzjoni mqajjma mit-terzi rigwardanti *ownership* ta' terzi fuq Triq il-Hatem jinghad li ma' ngabet ebda prova f'dan ir-rigward, li fir-ritratti annessi mas-sottomissjoni (MP1 u MP2) jidher li mal-hajt tal-gnien tal-appellanti hemm numru ta' bankijiet ghal uzu pubbliku, u li fi kwalunkwe kaz tali allegazzjoni ghandha tigi deciza mill-Qorti Civili, b'referenza ssir ghal decizjoni precedenti moghtija mit-Tribunal.

Illi fis-sottomissjoni finali tat-terzi, ghal darb'ohra jigi ndikat li dak li qed jigi injorat mill-appellanti huwa li fil-perjodu bejn il-hrug tal-permess outline u s-sottomissjoni tal-applikazzjoni odjerna sar skedat tal-propjeta in kwistjoni, u li dan huwa rizultat ta' evoluzzjoni fl-ippjanar sabiex il-gid komuni jinghata l-importanza misthoqqa, fejn fil-kaz odjern jirrizulta li l-iskedar sehh minhabba li huwa meqjus aktar importanti li jkun hemm konservazzjoni ta' din il-propjeta. Jinghad li f'kaz ta' propjeta skedata fit-tieni grad wiehed ghandu jikkonsidra r-raguni ghaliex sar l-iskedar u jekk l-izvilupp propost hux ser jikkomprometti tali skedar, u li l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna certament m'huwiex intiz li jikkonserva l-propjeta skedata. Fir-rigward tal-materja rizervata jigi argumentat li ma' gewx pprezentati alternattivi li jirrigwarda il-pozizzjoni u d-disinn tal-izvilupp, li l-access ma' jissodisfax rekviziti tal-ligijiet tal-ippjanar u tac-civil, li hemm nuqqas ta' dettal fir-rigward ta' landscaping, u li m'hemmx pjanti li jindikaw kif ser jidher l-izvilupp mit-triq publika minhabba li s-sit ma' jharisx fuq it-triq. Fir-rigward tal-*ownership* tal-art jindikaw jaghmlu referenza ghas-sottomissjoni ta' PC 42/03 li tindika b'mod car li s-sit in kwistjoni m'ghandux faccata fuq it-triq, b'din l-applikazzjoni kienet giet irtirata minhabba li l-applikanti ma' ottjenewx il-kunsens necessarju [Sottomissjonijiet datata 30 ta' Novembru tal-2020].

Illi din ir-risposta tigi rreplikata mill-ghaqda non-governattiva Flimkien ghal Ambjent Ahjar [Sottomissjonijiet datata 30 ta' Novembru tal-2020] u mill-Kunsill Lokali ta' Hal-Ghaxaq, b'dan tal-ahhar jinfasizza li fl-appell imressaq l-appellanti jonqsu milli jindirizza kwistjonijiet fundamentali li jinkludu l-istatus ta' skedar tal-gnien, il-materji riservi tal-permess outline, il-bdil materjali tal-proposta emendata u l-aspett ta' *ownership* [Sottomissjonijiet datata 19 ta' Settembru tal-2022].

Illi fis-sottomissjoni finali tal-appellanti ghal darb'ohra ssir enfasi fuq id-dirtt akkwistat minnhom bil-hrug tal-permess tat-tip *outline* PA01066/04, b'referenza ssir ghal Artikol 57(6) tal-Kapitolu 552 u diversi sentenzi decizi mill-Qorti tal-Appell u mit-Tribunal li jirrigwardaw dan is-suggett, u jargumentaw li skont din il-gurisprudenza ebda decizjoni m'ghandha twassal ghallkancellment ta' drittijiet akkwistati bis-sahha ta' permess *outline*. Jigi osservat li meta giet sottomessa l-applikazzjoni, permess *outline* kien definit skont l-Artikolu 2 tal-Avviz Legali 112 tal-1996, u li fil-paragrafu spjegattiv 7.8 tal-Pjan ta' Struttura, dan huwa definit bhala permess li jipprovi firm *commitment*. Ghal darb'ohra jigi ndikat ukoll li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien ben konxju tas-sensitivita tas-sit ghaliex ha in konsiderazzjoni numru ta' fatturi li jorbtu mal-iskop ta' skedar, u bid-decizjoni tieghu il-bord kien specifika li qieghed jigi mhares il-wirt storiku anke ghaliex dak li kien gie propost originarjament kien gie mnaqqas b'mod konsiderevoli. Jigi osservat ukoll li ma' gie ntavolat l-ebda appell mill-Awtorita fil-konfront tad-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell, u li waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni odjerna saru diversi konsultazzjonijiet mad-Direttorat tal-Ippjanar, u wara dawn it-tahdidiet gie mnaqqas l-impront tal-izvilupp billi l-unitajiet residenzjali tqassmu f'zewg blokk minflok tlett blokk kif awtorizzat fl-permess *outline*. Jigi mizjud li minkejja li saru dawn it-tibdiliet fuq insistenza tad-Direttorat tal-Ippjanar, l-Awtorit naqset milli tiehu konsiderazzjoni tal-pjanti emendati intizi sabiex inaqsu l-impatt tal-izvilupp awtorizzat fil-permess *outline*. Jargumentaw ukoll li minkejja li hemm skedar, l-izvilupp propost huwa permessibili minhabba li l-iskedar mhux ser jigi ppregudikat, mhux ser imiss mall-bini ezistenti, ser tinzamm parti kbira mill-gnien, ghandu gholi limitat, ghandu impront izghar min dak ordnat mill-bord u s-sit huwa mdawwar b'binjiet ohra. Fir-rigward tal-allegazzjoni mqajjma mit-terzi rigwardanti *ownership* ta' terzi fuq Triq il-Hatem, jerga jinghad li hemm taghmir pubbliku fi Triq il-Hatem,

li ma' hemm l-ebda impediment legali u ma' giet imressqa l-ebda prova li t-triq u l-bankina m'humieq propjeta tal-Gvern, u li kull permess johrog *saving third party rights*.

Illi fin-nota ta' sottomissjoni finali tal-Awtorita, jerga jigi osservat li l-gnien huwa skedat fit-tieni grad u fir-rigward tal-argument principi li jindika li hemm dritt kwezit fil-hrug tal-permess PA01066/04, tosserva li fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell fl-appell numru 29/10 kien ordnat li l-izvilupp propost fl-applikazzjoni tat-tip *full development* ma jibqax eccessiv b'dan huwa marbut ma dak li jesigi Artikolu 71(2) tal-Kapitolu 552. Tkompili tindka li kien minhabba nuqqas ta' osservanza tal-materji riservi ordnati fil-permess *outline* li l-Bord tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni odjerna. Ghal darb'ohra, l-Awtorita tishaq li l-pjanti emendati pprezentati fil-kors tal-applikazzjoni kienu jipprezentaw bdil materjali.

L-Ewwel Aggravju

Illi l-ewwel aggravju jinkludi zewg argumenti principali, bl-argument principali huwa msejjes fuq id-drittijiet akkwistati bil-permess *outline* PA01066/04 u l-argument sekondarju huwa fir-rigward ta' nuqqas ta' konsiderazzjoni tal-pjanti emendati pprezentati fil-kors tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fir-rigward tad-dritt kwezit bil-permess *outline* PA01066/04, l-appellanti qed jargumentaw li dak li kellu jigi kkunsidrat fl-applikazzjoni odjerna huma l-materji rizervati tal-permess *outline*, filwaqt li fir-rigward tal-iskedar tal-propjeta jindikaw li dan ma' jipprekludix zvilupp, u li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-ippjanar turi bic-car li l-bord kien ben konxju tac-cirkostanzi partikolari tas-sit meta ordna l-hrug tal-permess *outline*.

Illi fir-risposta tal-Awtorita' jigi osservat li l-permess *outline* PA01066/04 inhareg b'numru ta' kundizzjonijiet specifici sabiex titnaqqas il-massa tal-izvilupp, u targumenta li t-tqassim u l-massa tal-izvilupp propost jonqos milli jirrispetta il-gnien ezistenti u ghandu impatt negattiv fuq l-iskedar kemm tal-gnien kif ukoll il-palazz, b'dan imur kontra l-kundizzjonijiet tal-permess *outline*.

Illi fir-risposti tat-terzi partecipi jigi ndikat li l-appellanti jonqsu milli jindirizzaw kwistjonijiet fundamentali li jinkludu l-istatus ta' skedar tal-gnien u r-reserved matters tal-permess *outline* li mhux qed jigu rrispettati, u jishqu li xogholijiet fi propjetajiet skedati fit-tieni grad ghandhom ikunu limitati sabiex jigu protetti l-elementi ta' mportanza

It-Tribunal jibda billi josserva li fil-kaz odjern jirrizulta li hemm zewg stat ta' fatti inkontestati, ossia (i) li s-sit odjern huwa kopert bil-permess *outline* PA01066/04; u (ii) li s-sit huwa wiehed skedat fit-tieni grad, b'dan l-iskedar sehh wara l-hrug tal-permess *outline*. Oltre min hekk, jirrizulta li kemm id-decizjoni ghal hrug tal-permess *outline*, kif ukoll id-decizjoni tal-iskedar tal-gnien u l-palazz huma finali, u dan ghalix kif gie ndikat mill-appellanti, l-Awtorita tal-Ippjanar ma' appellatx id-decizjoni tal-Bord tal-Appell PAB 29/10, filwaqt li ghalkemm kien gie ntavolat appell numru 1/14 (fil-konfront ta' rifjut ta' talba ta' rikonsiderazzjoni milliskedar), l-imesemmi skedar segwentament gie kkonfermat mill-Awtorita', u ma' gie ntavolat l-ebda appell iehor fil-konfront ta' din id-decizjoni.

Illi l-appellanti qed jaghmlu referenza ghal diversi decizjonijiet moghtija mill-Qorti tal-Appell fir-rigward tad-dritt kwezit bil-hrug tal-permess *outline*, u wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn josserva li fil-kawza fl-ismijiet ta' *Stephen Galea vs LAwtorita tal-Ippjanar* (appell numru 8/2016) kien gie ndikat hekk kif gej:

"L-outline permit jistabilixxi l-principji u l-karatteristici generali tal-proposta ta' zvilupp, filwaqt li r-reserved matters jew kondizzjonijiet specifici fl-istess outline permit jigu kkunsidrati fil-full development application."

Illi l-insenjament tal-Qorti tal-Appell jindika b'mod car x'jistabilixxi permess tat-tip *outline*, u fil-kaz odjern il-permess *outline* PA01066/04 huwa ghal "*Residential units with garages for private use*", bil-kundizzjoni numru 1 tinkludi r-reserved matters segwent:

"1 The following items shall be considered as "reserved matters" and shall be treated as such in the Full Development Permit application:-

a) Siting,

- b) Design,
- c) Means of Access,
- d) Landscaping,
- e) External Appearance.”

Illi mis-suespost jirrizulta li l-permess *outline* PA01066/04 ma' jinkludi l-ebda referenza ghal ammont ta' unitajiet residenzjali approvati fil-principju fuq dan is-sit. It-Tribunal josserva wkoll li dan il-permess gie mahrug fit-28 ta' Novembru tal-2011 wara ddecizjoni tat-22 ta' Settembru tal-2011, moghtija mill-Bord tal-Appell kif diversament kompost fl-appell numru 29/10, fejn il-Bord kien ikkonkluda hekk kif gej:

“Il-Bord, ikkunsidra dan kollu u wasal ghal konklużjoni illi l-izvilupp propost mill-Appellanta jidher li huwa eccessiv u ghalhekk jordna li l-izvilupp jigi limitat ghal mhux aktar minn tletin unit rezidenzjali li ghandhom jigu mqassma fi tlett blokki izolati minn kull bini adjacenti. L-gholi ta' l-istess blokki ghandha tigi limitata sa tlett sulari l-fuq mit-Triq tal-Hatem, u dan barra l-gholi tal-"penthouses." Il-Bord ukoll irid li l-bankina prezenti fuq Triq il-Hatem tibqa u li l-blokki ikunu "set-back" minn Triq il-Hatem u mhux fl-linja wahda dritta.

Il-Bord jordna illi l-ispazji bejn Triq il-Hatem u l-blokki ghandu jibqa bhala gnien. L-assi tal-gnien prezenti ghandu ghalparti l-kbira minn naha tal-bini Palazzo Giannini ghandha tkun rispettata, ghal-tul sostanzjali u l-gnien ma genb il-Palazzo Giannini b'hekk ikun akbar.”

Illi mis-suespost jirrizulta li dak li gie kkonsidrat fil-principju bhala accettabli mill-Bord tal-Appell huwa zvilupp limitat ta' **mhux aktar** minn tletin unit rezidenzjali b'gholi **limitat** ghal tlett sulari l-fuq mit-Triq tal-Hatem u l-livell ta' *penthouse*.

It-Tribunal jaqbel mal-appellanti meta dawn jindikaw li l-hrug tal-permess *outline* PA01066/04 jirraprezent dritt kwezit li ma' jistax jigi nrorat, u tali dritt jidher li gie rikonoxxut mill-Awtorita ghaliex fl-evalwazzjoni tal-propost odjerna l-Awtorita taghta rendikont tal-avvenimenti ewlenin relatati mas-sit odjern hekk kif gej:

“Outline Application PA 1066/04 was approved by the Planning Appeals Board (PAB 29/10) for the development of 30 units which should be split between three separate blocks, with a building height of 3 floors (excluding penthouses) from Triq il-Hatem. The existing pavement on Triq il-Hatem was also to be retained, and the proposed blocks were to be set back from Triq il-Hatem and not placed in a straight line, with the remaining open space being retained as a garden. The existing garden axis was also required to be retained for a large part from Palazzo Giannin.

Subsequently Palazzo Giannin including its garden, was scheduled Grade 2 in terms of Article 81 of the Environment and Development Act. The scheduling was appealed and was later confirmed by the Executive Council, as per GN 689/13.” [Skont sezzjoni 4.4 fil-case officer report a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18]

Illi mis-suespost johrog ben car li wara l-hrug tal-permess *outline*, l-istat ta' fatt tal-gnien in kwistjoni meta giet sottomessa u deciza l-applikazzjoni odjerna inbidel ghaliex il-gnien in kwistjoni gie skedat fit-tieni grad fl-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern Numru 689 tal-2013, u f'dan ir-rigward l-Awtorita komplet billi tindika hekk kif gej:

“In terms of massing, the proposed three blocks occupy a large extent of the garden without having regard to the existing garden layout and other architectural features present in this garden. The proposed block nearest to Palazzo Giannin reduces the expanse, and overall the proposed layout compromises the integrity, and homogeneity of the Scheduled Property. Apart from departing from the decision of the Planning Appeals Board, the proposed layout will have a negative impact on the distinct character of the scheduled property and its context, which are considered as important heritage assets meriting preservation.” [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18]

Illi mis-suespost jirrizulta li filwaqt li l-Awtorita tal-Ippjanar rikonoxxiet id-drittijiet akkwistati fil-permess *outline* PA01066/04, din kkonsidrat ukoll il-proposta fl-ambitu tal-iskedar tal-gnien.

It-Tribunal f'dan l-istadju jirrimarka li l-process tal-ippjanar huwa wiehed dinamiku li jevolvi matul is-snin fl-interessi tas-socjeta in generali skond iz-zminijiet, u dan hekk kif anke kien gie ndikat fl-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fil-kawza *Richard Tua Vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar* deciza fis-27 ta' Novembru, 2014 (appell numru 35/2014) li fiha gie ndikat hekk:

“Bhala principju bazilari hu ormai issodat fil-gurisprudenza ghal dak li jirrigwarda ligijiet ta' ppjanar li dawn huma mibnija u msejjsa fuq principji ta' ordni pubbliku intizi fl-interess tassocjeta in generali ghal ahjar uzu tal-art u preservazzjoni tal-ambjent naturali, arkeologiku, storiku u arkitettoniku Malti u Ghawdx. Bhala tali kull applikazzjoni tikkostitwixxi biss talba biex persuna twettaq zvilupp f'sit. Ma jezisti ebda dritt a priori. Kull talba hi soggetta ghal ligi jew policy vigenti fil-mument li jinghata decizjoni finali, cioe meta tigi deciza finalment mill-Awtorita jekk ma jsirx appell quddiem it-Tribunal jew quddiem it-Tribunal jekk isir appell. Dan jinghad ghax hu fil-mument ta' decizjoni finali li zvilupp jinghad hux kompatibbli ma' dak li l-legislatur irid li jista' jigi permess u wkoll ghalix ghandu jkun hemm certezza ragonevoli li zviluppi simili fil-mument ta' decizjoni jkunu jgawdu listess trattament. B'daqshekk ma jfissirx li persuna qed issofri zvantagg ghax kif bdil ta' ligi, pjan jew policy tista tippegjora aspettattivi ta' applikant, bl-istess mod tista tavvantaggjahom.

[...]

*Hi giurisprudenza kostanti kif diga inghad, minhabba n-natura stess tal-ligijiet ta' ippjanar intizi fl-interess tassocjeta in generali biex jirregolaw l-uzu u l-izvilupp tal-ambjent in generali u fl-ispecifiku u dan skond iz-zminijiet u l-evoluzzjoni kontinwu tal-ambjent li nghixu fih, illi applikazzjoni ma tikkreja ebda drittijiet lil applikant izda biss talba jew xewqa jew anki aspettativa li jizviluppa s-sit soggett ghal applikazzjoni, dejjem jekk dan l-izvilupp hu kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument li tinghata d-decizjoni finali. Dan ma jikkreja ebda zvantagg fuq applikant ghax kif il-ligijiet ta' ippjanar jistghu jinbidlu biex jirrestringu zvilupp hekk ukoll jistghu jinbidlu biex jestenduh u l-applikazzjoni tibqa' miftuha ghal dawn l-izviluppi sad-decizjoni finali. Id-decizjoni tal-Awtorita ma tikkrejax drittijiet ghal applikant izda stat ta' fatt u, jekk ma jsirx ebda talba ta rikonsiderazzjoni jew appell, allura f'dak il-mument dan l-istat ta' fatt jikkreja stat guridiku li jaghti dritt kwezit lil applikant in linea mal-permess li jkun inghata fiz-zmien meta applikazzjonijiet bl-istess fatti specie ghandhom jircevu l-istess trattament. Fl-invers iccahda ta' applikazzjoni ma tippredludix lil applikant milli jerga' japplika fuq binarju differenti jew anki l-istess jekk fi zmien wara jinbidlu l-ligijiet, pjanijiet jew policies li huma ta' natura mutabbli skond ic-cirkostanzi u l-bzonnijiet generali li jirrikjedi l-pajjiz. Il-gurisprudenza kostanti kienet u ghahda l-istess (ara fost ohrajn *Stella Buttigieg et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*, App Inf 29/01/2009 u *Ted Mizzi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*, App Inf 29/01/2009, u decizjonijiet ohra moghtija minn din il-Qorti kif preseduta).”*

Illi ghaldaqstant l-Awtorita kellha l-obbligu li mhux biss tikkonsidra l-applikazzjoni odjern fl-ambitu tal-permess *outline*, izda anke fl-ambitu tal-iskedar tal-istatus ta' skedar tal-gnien u l-palazz, anke in vista tan-numru kbir ta' oggezzjonijiet imqajjma fil-kors tal-applikazzjoni odjerna [Skont sezzjoni 2 fil-case officer report a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18]. Di fatti jigi osservat li l-ispiritu tad-decizjoni moghtija fl-appell numru 29/10 huwa bbazat fuq l-istat ta' fatt li l-gnien in kwistjoni gie identifikat fil-Pjan Lokali bhala *Private Garden meriting Protection* li ghalieh huma applikabli ddispozizzjonijiet f'*Policy SMIA10*, u din il-policy tindika li qabel isir zvilupp fuq is-sit, il-valur tal-gnien ghandhu jigi evalwat billi tindika *“MEPA will consider development proposals ONLY after an assessment of the garden is carried out to the satisfaction of MEPA, to determine the importance and value of the garden and its features and whether development may be permitted. Should some level of development be permitted MEPA will prepare development planning and design parameters to guide the development of the site in question, primarily in terms of site coverage, massing, landscaping, building heights, building design elements, etc.”*

It-Tribunal josserva wkoll li l-konsiderazzjoni fir-rigward tal-elementi importanti tal-gnien moghtija fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell PAB 29/10 kienet wahda limitat, hekk kif segwenti: *“Il-Perit Mintoff spjega kif, avolja l-Appellanti kienet qed tipproponi illi l-parti l-kbira ta’ dan il-gnien jigi zviluppat, xorta wahda kienet qed tipproponi illi parti sostanzjali tinzam annessa mal-villa l-antika sabiex din ta’ l-ahhar ma titlifx il-kuntest storiku taghha.*

Il-Bord ra t-Temporary Provision Schemes ghal-Hal Ghaxaq u Bir id-Deheb u sab illi l-parti tal-gnien li thares lejn in-nofs in-nhar kienet indikata bhala zviluppabli ghal-terraced houses.

[...]

L-assi tal-gnien prezenti ghandu ghal-parti l-kbira minn naha tal-bini Palazzo Giannini ghandha tkun rispettata, ghal-tul sostanzjali u l-gnien ma genb il-Palazzo Giannini b’hekk ikun akbar.”

Illi mis-suespost jirrizulta li l-enfasi tal-Bord tal-Appell kienet ffukata fuq il-valur tal-gnien bhala ass importanti ghal kuntest tal-palazz, u mhux fuq il-valur tal-gnien innifsu, u dan il-Bord certament ma’ kellux l-informazzjoni disponibbli li bijha seta janticipa liskedar ta’ dan il-gnien. Ghaldaqstant, l-iskedar tal-gnien segwenti ghal hrug tal-permess *outline* certament hija konsiderazzjoni ferm importanti li ma’ setghatx tigi anticipata fid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell, u certament ma’ kelliex tigi nrorata mill-Awtorita, u dan hekk kif specifikat fl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 li jesigi li:

“Fid-determinazzjoni ta’ applikazzjoni għall-permess għall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:

(a) pjanijiet;

(b) policies: Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m’għandhomx ikunuapplikati retroattivament b’mod li jkunu jolqtu b’modkuntrarju drittijiet akkwiziżiti li jirrizultaw minn permessgħall-izvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jewtal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;

(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att:

Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati uapprovati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati,skont il-każ, u pubblikati;

(d) kull haġa oħra ta’ sustanza, komprijz commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi usanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista’ jqis bhala rilevanti;

(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b’risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta’ żvilupp; u

(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmulaminn bordijiet, kumitati u konsulenti b’risposta għan-notifika ta’ applikazzjonijiet. [ENFASI MIZJUDA]

Illi barra min hekk, jirrizulta li l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna mhuwiex limitat ghal dak l-izvilupp ridott milqugh mill-Bord tal-Appell, ghaliex il-proposta odjern tinkludi skavar ta’ parti sostanzjali mill-gnien, u f’dan ir-rigward l-Awtorita indikat hekk kif gej fl-evalwazzjoni taghha:

“The proposed excavation covers a large extent of the existing garden; this shall be excavated one level below the existing garden level, which lies one level lower than Triq il-Hatem. The proposed basement level entails excessive excavation and ground disturbance which would lead to further damage, during works, to the historical garden features such as the surrounding walls (constructed in random rubble), water cisterns, and other features located within the garden grounds.

*The use of the garden level as residential is not favourably considered, since this obliges the substantial excavation of the garden in order to accommodate the off-street parking required for the development: **parking can easily be accommodated at the garden level, which is already at a lower level in relation to the street, as per sections submitted. No reference is also being made to the existing underlying reservoirs within the garden, and in what manner these shall be affected by the proposed development.**” [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18] [ENFASI MIZJUDA]*

Illi fil-fatt jirrizulta li l-permess *outline* PA01066/04 ma' jispecificax li jista jsir skavar fuq dan is-sit, u konsegwentament jirrizulta li l-iskavar propost fl-applikazzjoni odjerna imur oltre dak li gie approvat fil-principju fl-imsemmi permess. Min analizi tal-pjanti pprezentati, it-Tribunal seta josserva li fil-livell tal-gnien il-proposta tikkonsisti fi tlett blokko residenzjali b'gholi limitat ghal dak indikat fid-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar, ossia tlett sulari l-fuq mit-Triq tal-Hatem u l-livell tal-penthouses. It-Tribunal pero jkompli josserva li l-gholi tal-blokk residenzjali proposti huma attwalment erba (4) sulari u l-livell tal-penthouses, u dan minhabba li hemm dislivell bejn Triq tal-Hatem u l-gnien, filwaqt li l-livell sotterranean fejn qed jigu proposti l-garaxxijiet jestendi b'mod konsiderevoli oltre mill-impront tal-blokk u jirrikjedi skavar, b'konsegwenza li l-impront totali affetwat bl-izvilupp jammonta ghal madwar 1,600 m.k., ossia aktar min 40% tal-gnien skedat [Skont pjanti elenkati fil-case officer report a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18]. Illi dan kollu ser jirrizulta fid-distruzzjoni ta' diversi elementi ezistenti tal-gnien, u dan gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorit hekk kif gej:

"The existing garden axis, represented by the central flag-stone passageway leading to the semi-circular steps in the middle of the garden, is being totally eliminated, and thus the existing garden setting close to Palazzo Giannin is being disturbed. The semi-circular steps and raised passageway are a feature of the garden, and their demolition is not favourably considered.

From the drawings and documentation submitted, there is no clear indication of the existing garden features and their condition. It is not clear where the circular paved space is located, and whether this is going to be preserved or not. Moreover, changes are also being proposed to the longer passageway (such as the introduction of a fountain), which changes are not being indicated in the submitted drawings, Restoration Method Statement, and in the conventional colour coding." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18]

Illi dawn l-estratti jindikaw li l-izvilupp propost ser jirrizulta f'distruzzjoni ta' diversi elementi tal-gnien protett, u l-appellanti ma' jressqu l-ebda provi fil-kuntrarju ta' dan, u tali intervent imur kontra l-iskedar ta' dan il-gnien, kif ukoll kontra l-ispirtu tad-decizjoni moghtija fl-appell numru 29/10, ossia li *"l-interessi kemm ta' l-appellanti, tal-wirt storiku kif ukoll tal-publiku in generali ikun salvagwardati."*

Illi dawn il-fatturi huma kollha kemm huma materji rizervati tal-permess *outline*, u li fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-enfasi f'dan il-kaz dejjem ghandha tkun li jigi ssalvagwardjat il-kuntest tal-gnien u l-propjeta skedati. Kif gia inghad, il-massimu ta' 30 unita residenzjali specificat fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell huwa biss massimu u certament m'ghandiex tkun din l-unika konsiderazzjoni li wiehed ghandu jaghmel partikolarment meta jigi meqjus l-istatus ta' skedar tas-sit.

Illi kif gie diskuss aktar kmieni, fil-kaz odjern, mhux talli l-proposta ma' gietx ridotta ulterjorment sabiex l-iskedar tal-gnien ma' jigi kompromess, izda jirrizulta li l-proposta sahsitra teccedi l-massimu spicifika ghalix tinkludi skavar estensiv ta' parti kbira mill-gnien b'rizultat li aktar min 40% tal-gnien ser jigi okkupat bi zvilupp, u fil-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal dan imur kontra l-ispirtu tad-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell fl-appell numru 29/10 li kien laqgħa b'mod limitat il-proposta fil-principju.

Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas min-naha tal-Awtorita li jigu kkunsidrat l-pjanti emendati, fir-risposti tagħha l-Awtorita tishaq li dawn jipprezentaw tibdil materjali f'termini tal-Avviz Legali 162 tal-2016. L-appellant madankollu jishaq li dak li gie propost sar abbazi tad-decizjoni tal-Bord u *ai termini* ta' diskussjonijiet mal-Awtorita.

Illi ghalkemm l-appellant qed jallega li l-Awtorita naqset milli tindika kif il-pjanti emendati gew meqjusin li jipprezentaw tibdil materjali, it-Tribunal josserva li waqt il-laqgħa quddiem il-Bord tal-Ippjanar meta l-applikazzjoni odjerna giet deciza, din il-kwistjoni kienet giet diskussa, bir-rapprezentant tad-Direttorat tal-Ippjanar jindika li *"The fresh plans do constitute a material change in that the building height was being increased..."*. [Skont il-paragrafu 6661 mill-minuti tal-laqgħa quddiem il-Bord tal-Ippjanar mizmuma fl-24 ta' Jannar 2019 – kopja tal-minuti f'dok a fol 1970A fl-inkartament tal-PA00421/18] It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti

emendati sottomessi fis-17 ta' Settembru 2018 [Skont il-pjanti a fol 1863D-1863Q fl-inkartament tal-PA00421/18], fejn seta josserva li dawn jindikaw tnaqqis fl-estent tal-livell sotterran fejn qed jigu proposti l-garaxxijiet b'rizultat li l-impront tal-izvilupp proposta gie mnaqqas ghal madwar 1,280 m.k. Il-blokok residenzjali f'din il-proposta huma tnejn minflok tlieta kif indikat fil-pjanti evalwati mill-Awtorita, madankollu l-impront kumplessiv tal-blokok f'dawn iz-zewg proposti huwa wiehed simili ta' madwar 860 m.k. Madankollu l-gholi taz-zewg blokok proposti fil-proposta emendata huwa dak ta' hames (5) sular u sular tal-penthouse, filwaqt li kif gie ndikat precedentament, l-gholi tal-blokok fil-proposta originali huwa dak ta' erba (4) sulari u l-livell tal-penthouses.

Illi l-legislazzjoni sussidjarja 552.13 (Avviż Legali 162 tal-2016, kif emendat bl-Avviż Legali 454 tal-2020) tinkludi ddefinizzjoni segwenti ta' x'hiex jikkonsisti tibdil materjali:

“tibdil materjali” tfisser waħda minn dawn li ġejjin:

- (a) bidla fil-konfigurazzjoni tas-sit li żżid l-area tas-sitb'aktar minn ħamsa fil-mija u liema tibdil fl-area tas-sit ma jgibx miegħu bidla fil-kategorija tal-propostaskont l-iskedi ta' dawn ir-regolamenti;*
- (b) żjieda fl-ghadd ta' sulari;*
- (c) żjieda fl-gholi tal-bini li jaqbeż l-ogħla limitu tal-gholif'metri;*
- (d) żjieda fil-volum, area jew unitajiet b'aktar minn għaxra fil-mija li ma ggibx magħha bidla fil-kategorijatalproposat skont l-iskedi ta' dawn ir-regolamenti;*
- (e) bidla fl-użu propost li ma jaqax taħt l-artikolu 3(1) tal-Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanartal-Iżvilupp;*
- (f) bidla fl-allinjament uffiċjali tal-bini;*
- (g) bidla fil-pożizzjoni ta' żvilupp/i fis-sit iżda li ssirf'żona soġġetta għal restrizzjonijiet addizzjonali; jew*
- (h) bidla fil-posizzjonar tal-aċċess tal-vetturi fl-iżvilupp/ili twassal sabiex l-aċċess tal-vetturi jiġi mqiegħed fitriq differenti;”*

Illi mid-definizzjoni supra-citata jirrizulta b'mod car li l-pjanti emendati sottomessi f'Settembru tal-2018 kienu jinkludu tibdil materjali kif definit fil-legislazzjoni sussidjarja 552.13 minhabba li jinkludu zieda ta' sulari li jikkwalifika bhala tibdil materjali kif indikat fil-proviso (b) tad-definizzjoni supra-citata. Illi l-procedura kif stabbilita permezz tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 tippermetti biss tibdil materjali fl-istadju bikri qabel tkun validata l-applikazzjoni hekk kif pprovdut fir-regolament 5(a), filwaqt li kif specifikat fir-regolament 5(b) tibdil jista' jsir *“wara d-data tal-validazzjoni u matul l-ipproċessar tal-applikazzjoni, iżda qabel l-iffinalizzar tar-rapport, u sakemm it-tibdiliet jikkostitwixxu talba għal emendi żgħar kif indikat fir-regolament 15 u b'dana illi jekk tkun saret talba skont ir-regolament 12(1) din tkun giet sodisfatta.”* [enfasi mizjuda] Oltre min hekk, skont ir-regolament 13(4)(b) *“Il-Bord tal-Ippjanar jista' (i) jitlob lill-applikant li jippreżenta pjanti ġodda udokumenti, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba u sakemm dik it-talba ma tikkostitwix tibdil materjali;”* [enfasi mizjuda] Illi min dawn ir-regolamenti jirrizulta b'mod car li tibdil materjali m'huwiex accettabli waqt l-ipproċessar tal-applikazzjoni, filwaqt li hekk kif gie ndikat aktar kmieni, il-pjanti emendati sottomessi f'Settembru tal-2018 kienu jinkludu tibdil materjali, għaldaqstant l-Awtorita kienet korretta li ma' tikkunsidrax ulterjorment dawn il-pjanti.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jirrigward l-principju ta' gustizzja naturali, bl-appellant qed jargumenta li fil-kaz odjern kien hemm trattament divers min dak applikat f'applikazzjonijiet ohra li jirrigwardaw żviluppi fil-madwar tas-sit. L-appellant qed jagħmel referenza specifika għall-permess PA07843/17 li skont hu inhareg mingħajr ebda problema, u jindika li din il-propjeta fil-passat kienet tiffirma parti mill-istess Palazzo Giannin. L-appellant qed jindika wkoll li l-izviluppi fid-dawra tas-sit rrizultaw f'diversi twieqi ta' terzi li jharsu fuq il-gnien ta' Palazzo Giannin.

It-Tribunal jibda billi josserva u jippuntwalizza li l-appell odjern huwa fil-konfront tar-rifjut tal-applikazzjoni odjern ghal zvilupp residenzjali fil-gnien skedat fit-tieni grad ta' Villa Giannin u mhux fil-konfront tal-iskedar tas-sit. Dan qed jinghad ghalix l-imsemmi skedar huwa limitat ghal Palazzo Giannin u l-gnien tieghu, u ma' jinkludi l-ebda propjetajiet adjacenti. Ghaldaqstant il-konsiderazzjonijiet mehuda fl-applikazzjoni odjerna u applikazzjonijiet ohra fil-madwar huma essenzjalment differenti stante li fl-applikazzjoni odjerna l-iskedar jaffetwa is-sit de quo ghalhekk huwa konsiderazzjoni ferm importanti, filwaqt li f'applikazzjonijiet ohra fil-madwar, l-iskedar ghalkemm jifforma parti mill-kuntest, ma' jiffurmax parti mis-siti relattivi. Dan kien ukoll il-kaz fl-applikazzjoni PA07843/17, ghalix is-sit m'huwex inkluz fl-iskedar. It-Tribunal josserva wkoll li l-izvilupp propost u approvat fil-PA07843/17 jirrigwarda alterazzjonijiet u estensjonijiet ta' *townhouse* ezistenti limitat ghal gholi ta' tlett sulari u *roof structure* irtirata fil-livell tal-bejt, filwaqt li fil-kors tal-imsemmija applikazzjoni saru numru ta' konsultazzjoni mas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali (SCH), bl-imsemmija entita tat il-kunsens taghha ghall-izvilupp kif propost u eventwalment approvat. Illi b'kuntrast ghal dan, fil-kaz odjern is-sit in kwistjoni huwa wiehed skedat u l-izvilupp propost huwa b'gholi ta' erba (4) sulari u livell tal-penthouses, filwaqt li l-SCH ma' tatx il-kunsens taghha ghall-izvilupp propost [Skont dok a fol 901A fl-inkartament tal-PA00421/18].

Ghaldaqstant jirrizulta li c-cirkostanzi specifici tal-kaz odjern ivarjaw b'mod konsiderevoli ghal dawk tal-propjetajiet prezenti fil-madwar tal-gnien. It-Tribunal josserva wkoll li l-maggor parti tal-propjetajiet ezistenti li jharsu ghal fuq il-gnien ta' Villa Giannin huma l-propjetajiet b'faccata fuq Triq Dun Guzepp Demicoli [Skont ir-ritratti mill-ajru fuq il-Mapserver tal-Awtorita], filwaqt li l-appellant ma' reqqas l-ebda evidenza tal-imsemmija twieqi ta' terzi li jaghtu fuq il-gnien, jew ta' xi permessi ohra li nhargu li b'xi mod jistaw jaghtu sosten ghal dak li qed jigi argumentat minnu, ossia li fl-iprocessar tal-applikazzjoni odjern kien hemm tratteniment divers fil-konfront tieghu min dak moghti f'applikazzjonijiet ohra. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA00421/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal skarta l-effetti legali tal-outline development permit fuq is-sit u d-dritt kwezit tal-appellanti billi qies li skedar li sar sussegwenti u tibdil ta' policies gabu fix-xejn il-permess outline. L-artikolu 57(b) tal-Kap. 552 jipprovdi espressament li skedar sussegwenti ghal permess ta' zvilupp ma jistax jolqtu b'mod negattiv. Di piu permess jipprovdi 'commitment' u l-accettabilita tal-izvilupp ma jistax jerga' jigi konsidrat b'tibdil ta' policies ghax ixejnu l-effett tal-permess. Huma 'reserved matters' fl-istess outline permit li jistghu jigu kunsidrati izda mhux l-izvilupp innifsu kif approvat;
2. Ghalkemm l-appellanti fil-mori tal-process tal-applikazzjoni naqsu bla ma kienu obbligati l-estent tal-izvilupp u ghalhekk ittiehed inqas spazju minn dak koncess fl-outline permit, it-Tribunal erronjament qal li ser jittiehed iktar spazju;
3. It-Tribunal zbalja meta qies li l-izvilupp ma kienx jinkorpora garages. L-outline permit stabilixxa l-gholi massimu tal-izvilupp izda mhux li ma jistax isir skavar ghal

garages. Il-konsiderazzjoni li garages jistghu jigu akkomodati fil-livell tal-gnien ifisser li ser jittiehed spazju miftuh intiz li jigi konservat;

4. Fl-outline permit kien car li parti kbira mill-gnien kellu jigi konservat pero kien car ukoll li minhabba l-izvilupp parti mill-gnien kien ser jittiehed. Dan hu rispekkjat fl-applikazzjoni. It-Tribunal kien zbaljat fl-interpretazzjoni tieghu tal-outline permit rigward il-gnien kif ukoll rigward l-ezistenza ta' gwiebi fil-gnien. Ma jirrizultax gwiebi izda bir mal-genb tal-bini tal-palazz li mhux ser jintmess.

L-ewwel aggravju

Ghandu ragun l-appellant li jsostni illi outline development permit jikkostitwixxi commitment jew aspettattiva legittima ghal dak li in principju gie accettat salv ghal dawk imsejha 'reserved matters' li jridu jgiu meqjusa darba li issir applikazzjoni 'full development'. F'dan il-kaz b'decizjoni tat-22 ta' Settembru 2011 il-Bord tal-Awtorita accetta zvilupp ta' mhux aktar minn tletin unit residenzjali mqassma fi tlett blokko isolati minn kull bini adjacenti. L-gholi taghhom kellu jkun ta' tlett sulari 'l fuq minn Triq il-Hatem barra l-gholi tal-penthouses. Ried ukoll li l-bankina fit-Triq il-Hatem tibqa' u l-blokki jkunu set back mit-triq. L-ispazji bejn it-triq u l-blokki kellhom jibqghu gnien. L-assi tal-gnien prezenti ghal parti l-kbira minn naha tal-bini tal-Palazz Giannini kellha tibqa' rispettata u b'hekk il-gnien mal-genb tal-palazz tkun akbar. Bhala reserved matters thallew 'siting', 'design', 'means of access', 'landscaping' u 'external appearance'.

Il-palazz u l-gnien gew skedati grad 2 sentejn wara meta gia kien hemm l-outline development permit. Dak li jolqot dan l-appell u l-aggravju hu jekk ordni ta' skedar ghandhiex effett fuq outline permit. L-artikolu 57(6) tal-Kap. 552 jghid li ordni ta' skedar jew ordni ta' konservazzjoni ma ghandhiex tolqot b'mod negattiv zvilupp li gia gie imwettaq legalment qabel id-dhul fis-sehh tal-Att jew zvilupp li diga gie moghti l-permess ghall-izvilupp. Hi cara mid-dicitura li l-artikolu 57(6) qed jeskludi mill-effetti ta' skedar, permess ta' zvilupp gia approvat u mahrug. F'dan il-kaz ma hemmx permess gia mahrug izda aspettattiva jew commitment da parti tal-Awtorita li l-izvilupp jekk jitmexxa ghall-applikazzjoni full development kien ser ikun accettabbli fil-principju.

Ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dwar dan l-aggravju l-appellanti ma ghandhomx ragun. Ghalkemm inbidlu l-pjanti tal-izvilupp fis-17 ta' Settembru 2018 liema pjanti t-Tribunal ha konjizzjoni taghhom, pero qies illi sar tiddil fin-numru ta' blokok billi tnaqqsu ghal tnejn pero zdied l-gholi ghal hames sulari u sular tal-penthouse minflok dik fil-proposta originali ta' erba' sulari u l-livell tal-penthouse. Fil-fehma tat-Tribunal dan kien tiddil materjali milqut mill-Avviz Legali 162/2016 u ghalhekk ma setghux jitqiesu. It-Tribunal ma qalx, kif sottomess mill-appellant, li ser jittiehed izjed spazju. Qal li sar tnaqqis fil-livell tal-garaxxijiet sotterrani pero l-impronta komplessiva tal-blokok baqa' l-istess.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

It-Tribunal imkien ma qal li l-izvilupp ma kienx jinkorpora garages. Qal biss li 'skavar' biex jakkomoda l-garages ma kienx inkluz fl-outline permit. Fil-fatt dan hu l-kaz. Dak li qal it-Tribunal hu illi l-estent ta' skavar ghal garages ser imur hafna lil hinn mill-impront tal-blokok li ser jaffettwa aktar minn erbghin fil-mija tal-gnien skedat u jirrizulta fid-distruzzjoni ta' diversi elementi ezistenti tal-gnien, meritevoli li jigu protetti u kontra l-ispirtu tal-outline permit li sahaq fuq iz-zamma ta' parti kbira tal-gnien l-aktar in-naha tal-palazz. Din hi kwistjoni teknika u ta' ippjanar u l-konkluzjoni tat-Tribunal ma ivvjolat bl-ebda mod il-permess outline.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju jkompli ma' ta' qablu. It-Tribunal kien korrett meta sostna li ghalkemm id-drittijiet tal-applikant kellhom jigu rispettati ma setghux jigu minsija l-oggettivi tal-outline permit f'dak li hu l-protezzjoni tal-gnien fl-isfond tal-palazz li jaghmel parti minnu. Kien korrett ukoll it-Tribunal li dawn il-fatturi kellhom importanza mhux zghira meta jitqies kif l-izvilupp seta' jsir bla ma jikkomprometti d-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita fejn sahaq fuq l-importanza li l-assi tal-gnien prezenti ghal parti l-kbira minn

naha tal-palazz kellu jibqa' rispettat ghal tul sostanzjali biex il-gnien ma' genb il-palazz ikun akbar. It-Tribunal ikkonsidra li diversi elementi ezistenti fil-gnien kienu ser jigu eliminati bl-izvilupp kif propost u b'hekk issir hsara lil wirt storiku. Ghalhekk mhux accettabbli mill-punto di vista ta' ippjanar. Rigward is-sottomissjoni dwar il-gwiebi, it-Tribunal ma semma ebda gwiebi izda issemnew mill-Awtorita fis-sottomissjonijiet taghha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Frar 2023, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur