QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 8

Appell Nru. 25/2023

Victor Bonavia

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Victor Bonavia tad-19 ta' April 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2023 li biha laqghet in parte l-appell tal-applikant appellant fir-rigward ta' PA374/21 'replacement of expropriated rooms by Infrastructure Malta including replacement of dilapidated dangerous roof and amendments to facade in existing room' f'Had Dingli;

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 sabiex issir rikostruzzjoni ta' kmamar esproprjati minn *Infrastructure Malta,* b'dan jinkludi bdil ta' saqaf u emendi tal-faccata ta' kamra ezistenti. Is-sit in mertu jinsab fi Sqaq il-M.U.S.E.U.M., Had-Dingli.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi rikostruzzjoni u tibdil fil-pozizzjoni tal-kmamar ezistenti jmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014 minhabba li l-*floor area* tal-kamra proposta tinkludi dik tal-istrutturi ezistenti li m'humiex affetwati blallinjament ufficjali tat-triq, filwaqt li xaft ghal ventilazzjoni tal-livell sotterran testendi ulterjorment l-impront tal-bini.
Ghaldaqstant il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 1 tal-i*SPED*;
2. Illi l-hajt tal-franka mhux konformi mad-dispozizzjonijiet f'*Policy* 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti tlett (3) aggravji, fejn jindika:
1. Illi t-twaqqiegh tal-istrutturi ezistenti sar min *Infrastructure Malta* sabiex tigi ffurmata triq, b'porzjoni ta' din l-art gia gie esproprjata;
2. Illi l-kamra proposta tissostitwixxi l-istess *footprint* tal-kmamar esproprjati min *Infrastructure Malta*, u hemm qbil ma' din l-entita ghar-rilokazzjoni ta' dawn l-imhazen;
3. Illi sar kuntatt mas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali (SCH) sabiex issir spezzjoni fuq is-sit, filwaqt li l-interventi maghmula bl-ebda mod ma pperikolaw l-integrita tal-hitan tas-sejjiegh u l-kappella adjacenti. Jindika li l-istruttura ezistenti hija kompletament separata mill-kappella, u minhabba l-istat perikoluz taghha jaghmel sens li din tigi rilokata.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti punti:
●Illi l-kmamar proposti ghat-twaqqiegh jinsabu gewwa zona ta' zvilupp mhux kollha huma affetwati mill-linja tat-triq u millesproprjazzjoni, ghalhekk ma jistawx jintuzaw bhala metragg biex tittiehed art barra miz-zona tal-izvilupp ghaliex dan imur lill-hinn mill l-iskop tal-linja gwida rurali tal-2014, specifikament *policy* 6.2C;
●Illi kmamar u zviluppi esproprjati ma jaghtux lok ghal zvilupp ulterjuri, specjalment barra miz-zona tal-izvilupp ghaliex lebda *policy*, objettiv, rekwizit jew ligi tal-ippjanar m'hi dipendenti mal-mekkanizmu tal-esproprjazzjoni, filwaqt li m'huwiex minnhu li l-Awtorita' ghandha tikkunsidra l-ftehim bejn l-applikant u *Infrastructure Malta*;
●Illi t-talba tmur kontra l-objettivi tal-i*SPED*, partikolarment Objettiv Rurali 1 li l-ghan tieghu hu li jipprotegi il-hamrija, l-art u l-karatteristici agrikoli;
●Illi tul il-process tal-applikazzjoni, l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) sahqet ukoll fuq il-fatt li l-proposta odjerna tkun qed tohloq precedent qawwi ghal zviluppi tal-istess tip fuq l-istess naha tat-triq gdida, cioe' in-naha tal-art rurali;
●Illi l-proposta tmur kontra r-rekwiziti ta' *Policy* 2.9 ghaliex il-hajt tal-konfini magenb it-triq il-gdida gie propost li jinbena bil-gebla tal-franka u mhux tas-sejjieh;
●Illi b'referenza ghas-sottomissjonijiet tas-Sovritendenza waqt il-process tal-applikazzjoni tindika li ghandha tittiehed kull mizura sabiex il-fdalijiet tal-kappella skedata Grad 1 tigi ssalvagwardjat kif inhu xieraq, u minkejja li fil-*Works Method Statement* hemm indikat li twaqqigh tal-kamra mhux ha jkun ta' detriment ghall-kappella, is-Sovrantendenza sahqet illi stutturalment l-istess kamra tirrinforza u tahdem bhala buttress ghall-kappella, u ghalhekk

ma setghetx taghti lapprovazzjoni taghha sakemm jigi kkonfermat illi l-Kappella protetta taht skedar Grad 1 se tkun stutturalment stabbli;
●Illi skont l-istess Sovritendenza, d-dizinn tal-aperturi proposti mhux xierqa ghall-kuntest tas-sit odjern.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomessa mill-appellant kopja tal-kuntratt ma' *Infrastructure Malta* u kopji tal-Gazzetta tal-Gvern li jirrigwardaw l-espropjazzjoni tal-istrutturi.

Illi fin-nota tal-Awtorita jigi osservat li hija ma tiffurmax parti mill-kuntratt ma' *Infrastructure Malta*, u li l-pjanta annessa ma` dan il-ftehim privat turi li t-twaqqiegħ ma kienx ser ikun implimentat bis-sħiħ.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Dawn iz-zewg aggravji jirrigwardaw il-kwistjoni principali tal-applikazzjoni odjerna, ossia r-rikostruzzjoni tal-kmamar ezistenti flghalqa tal-appellant. Dan l-izvilupp huwa propost minhabba li qed tigi ffurmata triq gdida fil-pozizzjoni fejn prezentament jinsabu lkmamar. L-appellant jindika li t-twaqqiegh tal-istrutturi ezistenti sar min *Infrastructure Malta*, b'porzjoni ta' din l-art gia gie esproprjat, u li l-kamra proposta tissostitwixxi l-*footprint* tal-kmamar gia esproprjati.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li l-kmamar ezistenti mhux kollha huma affetwati bl-allinjament tat-triq u bl-esproprjazzjoni, u ghalhekk il-proposta tmur lill-hinn mill-iskop tal-*Policy* 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014. L-Awtorita targumenta wkoll li zviluppi esproprjati ma jaghtux lok ghal zvilupp ulterjuri ghaliex l-ebda *policy*, objettiv, rekwizit jew ligi tal-ippjanar m'hi dipendenti mal-mekkanizmu tal-esproprjazzjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-estent tal-art tal-applikant u l-estent ta' din l-art affetwata bl-allinjament ufficjali tat-triq huma identifikati fil-pjanta annessa mal-kuntratt bejn l-appellant u *Infrastructure Malta*, liema kuntratt jaghmel ukoll referenza ghal espropjazzjoni tal-art u l-kmamar affetwati hekk kif segwenti:
"C. IM has made a request to Lands Authority in order to expropriate the parcel of Land required and any structures contained thereeith, for the above-mentioned Works;"

Illi l-kopji tal-Gazzetta tal-Gvern pprezentati fil-mori tal-appell jirrigwardaw l-esproprazzjoni ta' zewg strutturi identifikati bhala strutturi 'B' u 'C' f'Had-Dingli, bil-kejl ta' dawn l-istrutturi huwa 11.6 m.k. ghal struttura 'B' u 9.2 m.k. ghal struttura 'C'. Dawn l-istrutturi affetwati bl-esproprazzjoni gew riprodotti fuq pjanta wahda fl-istess sottomissjoni [Sottomissjoni datata 4 t'Awwissu, 2022 – kopja f'dokumenti a fol 169A-169E fl-inkartament tal-PA00374/21].
It-Tribunal josserva li hekk kif jirrizulta mill-ewwel raguni tar-rifjut, l-Awtorita fil-principju m'hijiex opposta ghall-izvilupp propost, izda hija opposta ghall-iskala tal-kamra proposta fil-parti tal-ghalqa pozizzjonata barra z-zona tal-izvilupp. Dan anke kif jirrizulta min diversi estratti fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, fejn fir-rigward tal-istruttura 'B' gie ndikat *"the relocation of these structures to an area ODZ is not considered favourably, particularly since the replacement structure can retain the same location within the development zone boundary, with <u>only the small part affected by the road alignment considered for relocation and consolidation ODZ</u> [enfasi mizjuda]"* u fir-rigward tal-istruttura 'C' gie ndikat *"the structures affected by the road alignment are the 11m² room located in front of the larger structure and part of the other room having an area of 2.65m². Hence, <u>the total area of the room within this location (ODZ) shall not exceed 13.65m² as any room larger than this area does not fall within the remit of this policy.</u> [enfasi mizjuda]"* [Skont sezzjoni 4.8.1 fil-case officer report a fol 123A fl-inkartament tal-PA00374/21]

It-Tribunal huwa fi qbil mal-Awtorita li l-metragg tal-istrutturi li m'humiex affetwati bl-allinjament ufficjali tat-triq m'ghandhomx jitqiesu fil-kalkolu tal-metragg tal-kamra agrikola li qed tigi proposta lil hinn miz-zona tal-izvilupp, u b'mod specifiku josserva li filwaqt li l-istruttura 'B' b'kejl 11.6 m.k. tikkonsisti f'zewgt ikmamar, hija biss wahda min dawn li qed tigi affetwata bit-triq ilgdida, u ghalhekk huwa biss il-metragg ta' din il-kamra flimkien mal-metragg tal-istruttura 'C' li ghandhom jigu meqjusa tarrikostruzzjoni bl-ambitu ta' dak provdut fil-*Policy* 6.2C.
It-Tribunal jirreferi ghall-pjanta a fol 97B li turi l-istrutturi ezistenti u l-allinjament uffijali, u josserva li kejl tal-istrutturi 'B' u 'C', ossia 11.6 m.k. u 9.2 m.k. rispettivament [Il-kejl tal-istrutturi kif mehud mill-pjanta a fol 97B ma jinkludiex il-hxuna tal-hajt wisa li possibilment huwa hajt tas-sejjiegh], jaqbel mal-kejl indikat fl-esproprazzjoni ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern. It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif indikat fuq din il-pjanta, il-metragg tal-kmamar affetwati bit-triq il-gdida jammonta ghal 14.2 m.k., b'dan jikkonsisti min 5 m.k. tal-kamra li tifforma parti mill-istruttura 'B' u 9.2 m.k. tal-istruttura 'C'. Illi fil-fehma kkunsidrata tatTribunal, huwa biss dan l-ammont ta' metragg, ossia 14.2 m.k., li jista jitqies ghar-rikostruzzjoni ta' kamra lil hinn miz-zona talizvilupp, bl-uzu ta' tali struttura ghandu jkun limitat ghal hazna agrikola in konjessjoni mal-ghalqa tal-appellant li tifforma parti missit odjern.
It-Tribunal josserva ulterjorment li r-rifjut tal-Awtorita jindika wkoll nuqqas ta' konformita mal-*Policy* 2.9 minhabba li l-hajt talkonfini magenb it-triq il-gdida mhux qed jigi propost bis-sejjiegh, u dan it-thassib sekondarju jista jigi ndirizzat billi l-materjal talhajt propost jigi kif mitlub bil-*policy*.
Ghaldaqstant, fl-ambitu ta' dak pprovdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, it-Tribunal huwa propens li jilqa` dawn iz-zewg aggravji gialadarba l-proposta tigi emendata sabiex l-impront tal-mahzen agikolu propost fil-parti tas-sit barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp ikun limitat ghal 11.5 m.k., bil-livell sotterran ikun limitat ghal dan l-impront, filwaqt li l-hajt tal-konfini mal-magenb tat-triq il-gdida ghandu jkun mibni bil-gebel tas-sejjiegh.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tat-thassib imqajjem mis-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni, bl-appallent jargumenta li l-interventi bl-ebda mod ma pperikolaw l-integrita tal-hitan tas-sejjiegh u l-kappella adjacenti, kif ukoll jindika li sar kuntatt ma' din l-entita sabiex issir spezzjoni fuq is-sit.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi argumentat li minkejja s-sottomissjoni ta' *Works Method Statement*, is-Sovrintendenza sahqet illi stutturalment il-kamra tirrinforza u tahdem bhala buttress ghall-kappella, u ghalhekk ma setghetx taghti l-approvazzjoni taghha sakemm jigi kkonfermat illi l-Kappella protetta taht skedar Grad 1 se tkun stutturalment stabli.

It-Tribunal josserva li fir-risposta inizjali tas-Sovrintendenza kien gie ndikat *"The Superintendence notes with immediate concern the proposed demolition of the thick rubble wall to the north of the site and the inevitable consequences that the overall proposal would have on the adjacent scheduled chapel."* [Skont dok a fol 46A fl-inkartament tal-PA00374/21] filwaqt li fit-tieni risposta gie ndikat *"The methodology as proposed is deemed as incomplete as it does not address the structural stability of the Grade 1 chapel of Santa Duminka (GN.1239.20). It appears that the existing agricultural stores are currently acting as buttresses to the chapel and therefore the SCH cannot consider the proposed replacement of the agricultural store's ceiling without first consolidating the existing chapel remains."* [Skont dok a fol 103A fl-inkartament tal-PA00374/21]

It-Tribunal josserva li sussegwenti ghat-tieni risposta Sovrintendenza gie sottomess *Works Method Statement* (WMS) aggornat a fol 105D u sussegwentament fit-tielet risposta tas-Sovrintendenza gie ndikat: *"The Superintendence favourably notes that an increase in height by means of a spiral staircase and parapet wall is no longer being proposed, as is indicated in plans and drawings submitted at docs. 105a-105b. The Superintendence is not favourable*

to the design of the proposed windows on the façade as shown in elevation drawing at doc. 105b. Their design is not appropriate for a rural structure.
These should be completely plain and include no curvatures. The existing plan and the proposed plan at doc. 97b and 105a respectively are to be amended and the architect is to clarify whether the exterior elevation will be dismantled/demolished. The yellow and red hatches of the external elevation are to be possibly removed as the architect states in the WMS that the perimeter walls will be retained. The Superintendence notes the Works Method Statement at doc. 105d. The architect is to amend and include within the already submitted WMS, the following matters and methodologies:…" [Skont dok a fol 112A fl-inkartament tal-PA00374/21]

Illi konsegwentament jirrizulta li filwaqt li s-Sovrintendenza m'hijiex fil-principju opposta ghall-izvilupp propost, huma mehtiega aktar dettalji sabiex jigi assigurat li l-izvilupp propost ma jikkompromettix il-wirt kulturali li b'mod ewlieni jikkonsisti fil-fdalijiet talkappella ta' Santa Duminka skedata fi Grad 1.
Illi minkejja li l-appellant jindika li sar kuntatt mas-Sovrintendenza sabiex issir spezzjoni fuq is-sit, fil-mori tal-appell ma giet pprovduta l-ebda korrispondenza li tindika li din l-entita biddlet il-pozizzjoni taghha, u ghaldaqstant hekk kif indikat fil-*case officer report* a fol 123A, huwa mehtieg li jsir aggornament tal-pjanti u tal-WMS ghas-sodisfazzjoni tas-Sovrintendenza hekk kif mitlub fl-ahhar risposta mahruga min din l-entita.
Ghaldaqstant, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, abbazi tal-provvedimenti tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, it-Tribunal qed jilqa` b'mod limitat dan lappell billi jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezentati pjanti emendata li jillimitaw l-impront tal-mahzen agikolu pozizzjonat fil-parti tas-sit barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp ghal 14.2 m.k. (bil-livell sotterran limitat ghal dan l-impront), u l-hajt tal-konfini bil-gebel tas-sejjiegh. It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, tohrog il-permess *non-executable* PA000374/21 li jkun suggett ghall-kundizzjonijiet standard ghal dan il-generu ta' zvilupp.
Il-permess *executable* ghandu jigi mahrug biss gialadarba jigu sottomessi l-aggornament tal-pjanti u tal-WMS ghas-sodisfazzjoni tas-Sovrintendenza.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu li t-Tribunal kellu jqis l-area tal-kmamar esproprjati mill-Gvern ta' circa 20.8 metru. Il-fatt li bil-formazzjoni tat-triq parti minn kamra ma ittehditx ghat-triq ma kellhiex tkun raguni ghaliex it-Tribunal icahhadha minn dan il-kejl fil-parti tal-art fuq in-naha l-ohra tat-triq ippjanata, fejn it-Tribunal ippermetta l-izvilupp.

Dan l-aggravju ma hux wiehed dwar punt ta' ligi izda lment dwar dak li t-Tribunal ikkonsidra fattibli biex jinbena fuq sit barra z-zona ta' zvilupp. Din hi purament kwistjoni ta' ippjanar. L-appellant talab li jibni fuq art ODZ strutturi bil-kejl ta' 20.8 metri kwadri li gew esproprijati ghal finijiet ta' formazzjoni ta' triq. Irrizulta lit-Tribunal li minn dawn l-istrutturi gew affettwati bil-formazzjoni tat-triq 14.2 metri kwadri. Fil-

fehma tat-Tribunal dan hu il-kobor li l-appellant seta’ jinghata permess ghalih f’art ODZ billi l-bqija tal-metragg ezistenti ma giex mittiefes bil-formazzjoni tat-triq. Kwistjonijiet dwar konsegwenzi tal-esproprjazzjoni u ftehim li sar bejn l-appellant u Infrastructure Malta huma barra mis-setgha tat-Tribunal li jikkonsidra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Victor Bonavia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta’ Marzu 2023. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur