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 9

Appell Nru. 6/2023

Saviour u Doreen Borg

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Francesco Grima

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Saviour u Doreen Borg tas-17 ta' Frar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2023 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-hrug tal-permess PA 3259/21 'to retain facade, to demolish the remaining part of dwelling and to construct a restaurant (class 4D) and 9 offices (class 4A), fir-Rabat Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta ta' Francesco Grima li ssottometta preliminarjament li saru zewg appelli fuq l-istess mertu quddiem it-Tribunal u minn dik id-decizjoni applikaw biss l-appellanti odjerni. Billi ma sarx appell mill-appelanti l-ohra, allura dan l-appell hu milqut bil-gudikat u li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA 3259/21 li jirrigwarda z-zamma tal-faccata u ttwaqqiegh tal-kumplament tar-residenza ezistenti u l-bini ta' *restaurant* ta' Klassi 4D u disa' (9) ufficini ta' Klassi 4A. Illi s-sit *de quo* jinsab fi *Primary Town Centre* u fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana [Skont il-Mappa 14.9 fil-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna] tal-lokalita' tar-Rabat f'Ghawdex, b'access fuq Triq ir-Repubblika.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellantiqed iressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi d-DPAR originali dwar l-applikazzjoni odjerna kien irrakkomanda li l-izvilupp propost ikun irrifjutat, fejn wahda mirragunijiet moghtija kienet il-kunflitt mal-*policy* P27 tal-linja gwida DC15.
2. Illi minkejja din ir-rakkomandazzjoni, il-Kummissjoni njorat dak li tipprovdi l-P27 avolja l-istess Kummissjoni kellha lopportunita' li tikkonstata l-fatti b'access fuq il-post.
3. Illi l-izvilupp propost hu fond hafna mill-faccata tat-triq, ferm iktar minn 30 metru u f'dawn ic-cirkustanzi, biex ikun permess kellu jkun f'kuntest komparabbli, b'bini fond mil-linja tat-triq fuq kull naha tal-bini propost. Illi dan m'huwiex ilkaz fl-applikazzjoni odjerna.
4. Illi l-bini ezistenti uzat sabiex jiggustifika l-izvilupp propost ghandu jkun mibni legalment, fatt li ma jirrizultax la middokumentazzjoni sottomessa u lanqas mill-kunsiderazzjonijiet li saru la mid-Direttorat tal-Ippjanar u lanqas millKummissjoni.
5. Illi l-izvilupp propost imur kontra numru ta' *policies* addizzjonali, *ossia* l-*policies* P35 u P39 tal-linja gwida DC15 intizi biex iharsu l-gholi esagerat ta' bini fiz-zona ta' konservazzjoni urbana, *Urban Objective* 3.7 tal-iSPED li thares u tipprotegi l-ispazji miftuha fiz-zoni urbani, *Urban Objectives* 2.3 u 2.4 tal-iSPED li jiddefinixxu l-gholi permissibbli fizzona ta' konservazzjoni urbana, u *Thematic Objective* 8.7 tal-iSPED intiz biex ihares il-wirt kulturali u specifikament f'dan il-kaz iservi biex jipprotegi kontra t-twaqqiegh propost tal-binja ezistenti, kif anki insistiet is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u tinnota li l-kwistjoni principali marbuta mal-appell odjern tirrelata mal-*policy* P27 tal-linja gwida DC15 ghall-fatt li l-fond ta' l-izvilupp jaqbez it-30 metru mill-linja ufficjali tal-bini. LAwtorita' tirrileva li l-Kummissjoni ghamlet spezzjoni fuq il-post sabiex ikollha stampa reali tas-sit u l-kuntest tal-madwar, liema spezzjoni saret fil-21 ta' Frar tal-2022 fil-prezenza tal-perit, l-applikant u terzi rapprezentanti. Jinghad li fil-laqgha sussegwenti ilKummissjoni talbet disinn tal-elevazzjoni rivedut li jirrispetta l-karattru tal-bini ezistenti u l-madwar, u wara li dawn gew sottomessi, il-Kummissjoni bbazat il-gustifikazzjoni taghha b'referenza ghall-imsemmija spezzjoni u l-osservazzjonijiet li hija ghamlet, b'dana li d-decizjoni ttiehdet fuq erba' kunsiderazzjonijiet principali. Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet jinkludu l-ispezzjoni fuq is-sit, il-fatt li l-bini ezistenti m'ghandux elementi arkitettonici u vernakulari denji ghall-konservazzjoni, *commitments* simili

li gew innutati fiz-zona li jmorru lil hinn mill-fond massimu permissibbli tal-izvilupp, u l-fatt li l-addizzjonijiet proposti fuq in-naha ta' wara ser ikopru hajt t'appogg mikxuf u mhux ser jaffettwaw veduta tal-madwar. L-Awtorita' tizvela ulterjorment li saret indagni mid-Direttorat tal-Infurzar fi hdan l-Awtorita' esponenti, fejn gie rilevat li l-binja adjacenti ma tidhirx fuq is-*survey sheets* tal-1968 u tibda tidher fir-ritratti tal-ajru tal-1978. Illi minn din l-indagni gie konkluz li mill-evidenza disponibbli relatat mas-sit in kwistjoni, m'hemmx prova sufficjenti sabiex din il-binja tigi meqjusa bhala llegali. Fil-konfront tal-ahhar aggravju, l-Awtorita' terga' taghmel referenza ghal dak li qalet il-Kummissjoni fejn iggustifikat id-disinn tal-faccata fuq dak li qal il-Kumitat Konsultattiv dwar id-Disinn [Min. 179 fl-inkartament tal-PA3259/21], *ossia* li ma kienx kontra l-ahhar pjanti proposti.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern fil-process talapplikazzjoni ssottomettiet li l-propjeta' ezistenti thaddan teknika ta' kostruzzjoni tradizzjonali denja ta' preservazzjoni bhal ma` huma t-travi tal-injam, soqfa tal-gebel u tarag tradizzjonali tal-gebel. Jinghad li l-propjeta' tinsab fi stat tajjeb ta' preservazzjoni u ghalhekk tali elementi ghandhom jigu ntegrati mal-izvilupp propost u mhux jigi propost twaqqiegh totali u li jmur kontra l-principju generali tal-*policy* P5 tal-linja gwida DC15. Is-Sovrintendenza zzid li l-permess kif mahrug mill-Awtorita' jmur kontra *Urban Objective* 2 u *Thematic Objective* 8 tal-iSPED u dan ghaliex zvilupp f'siti storici ghandu jizgura li l-i*skyline* u l-i*streetscape* m'humiex affettwati hazin. Illi ghalhekk, is-Sovrintendenza targumenta li z-zieda fl-gholi ta' l-izvilupp hija inaccettabbli ghaliex ittriq ghandha predominanza ta' bini fuq zewg sulari.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 3 ta' Novembru tal-2022, dan l-istess Tribunal kien laqa' t-talba ta' sospensjoni talezekuzzjoni tal-permess wara li ezamina r-ragunijiet moghtija mill-appellanti, u ordna sabiex l-ezekuzzjoni ta-permess tal-izvilupp PA 3259/21 jibqa' sospiz skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitlu 551.

Illi permezz ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jkomplu jsostni l-punti li ressqu fl-aggravji taghhom mar-rikors promotur filwaqt li jargumentaw li l-Kummissjoni njorat ir-rapprezentazzjonijiet li saru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta tal-izvilupp kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, u dan bi ksur tal-Artikolu 72(2) (e) u (f) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta u ma mmotivatx id-decizjoni taghha f'dan ir-rispett. B'referenza ghall-osservazzjonijiet maghmula minn dan itTribunal waqt l-access mizmum fuq is-sit nhar is-6 ta' Ottubru tal-2022, l-appellanti jkompli jsostnu li, skont il-*policy* P27 tadDC15, zvilupp jista' jeccedi l-fond ta' 30 metru mit-triq biss meta l-bini adjacenti, barra li jkun hu stess mibni b'fond li jeccedi dan il-limitu ta' 30 metru, jehtieg ukoll li jkun stabbilit legalment. Illi l-Kummissjoni naqset milli tezamina jekk hemmx permessi ta' zvilupp ghall-bini fuq kull naha tas-sit in mertu kif titlob din il-*policy* imsemmija.

Illi fit-trattazzjoni finali mizmuma waqt is-seduta tal-15 ta' Dicembru tal-2022, l-applikant jaghmel referenza ghall-PA 5781/20 u PA 1593/18 filwaqt li l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Frank Zammit vs l-Awtorita' tal-Ippjanar moghtija fis-7 ta' Dicembru tal-2022.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva li fil-mori ta' dan l-appell huwa acceda fuq is-sit odjern nhar is-6 ta' Ottubru tal-2022, fejn gie osservat dan li gej:
It-Tribunal acceda fuq is-sit u nnnota li partijet minnha jinsabu f'kundizzjoni perikolanti, acceda wkoll ghall-parti retrostanti tas-sit fejn, kif indikat mill-appellant, seta' jinnota li l-parti ta' quddiem u l-parti ta' wara huma konnessi tramite passagg dejjaq madwar metru.

It-Tribunal acceda wkoll ghas-sit tal-appellanti fejn mit-terazzin fl-ewwel sular seta' jikkonstata l-fond tal-binja adjacenti. It-Tribunal seta' jinnota li l-konfini tal-Punent tas-sit mertu ta' l-appell tezisti binja ta' madwar zewg sulari gholjin li ghandha fond kosniderevoli l'hinn mill-fond tas-sit odjern kif ukoll minn tas-sit tal-appellant. Fuq in-naha tal-Lvant tas-sit mertu ta' dan l-appell ukoll hemm binja ta' zewg sulari li l-fond taghha jestendi 'l gewwa sew aktar mill-binja fuq is-sit tal-applikant u l-appellant. Din ta' l-ahhar u s-sit mertu ta' dan l-appell huma separati b'sit ta' terzi. Il-binja msemmija fuq in-naha tal-Lvant hija inqas fonda u inqas gholja minn dik imsemmija fuq in-naha tal-Punent.
L-appellant irrileva li dawn iz-zewg binjiet, fuq in-naha tal-Lvant u l-Punent rispettivament, m'ghandhomx permess.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:

L-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet u r-Raba' Aggravji:
Illi l-ewwel erba' aggravji mressqa mill-appellanti huma kontestazzjoni tal-fond tal-bini kif approvat mill-Awtorita' f'dak li jirrigwarda l-*policy* P27 tal-linja gwida DC15 li tirregola '*Depth of Built Footprint*'. Illi fl-ewwel zewg aggravji, l-appellanti jargumentaw li d-DPAR dwar l-applikazzjoni odjerna kien irrakkomanda li l-izvilupp propost ikun irrifjutat, fejn wahda mirragunijiet moghtija kienet propju l-kunflitt mal-*policy* P27 tal-linja gwida DC15, izda jinghad li minkejja dan, il-Kummissjoni njorat dak li tipprovdi din il-*policy* P27 anki wara li kellha l-opportunita' li tikkonstata l-fatti b'access fuq il-post.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li huwa minnu li d-Direttorat tal-Ippjanar kien qed jirrakkomanda r-rifjut tal-proposta odjerna fir-rakkomandazzjoni tieghu mahruga fis-16 ta' Novembru tal-2021 [Dok. 82A fl-inkartament tal-PA3259/21]. Madanakollu, it-Tribunal jippuntwalizza li ghalkemm lappellanti setghu jaqblu mal-analizi maghmula mill-*case officer* fir-rapport tieghu, il-Kummissjoni ta' l-Ippjanar li ghandha s-setgha li tiddeciedi l-applikazzjonijiet kollha li specifikament jaqghu f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana kellha kull dritt li tiddeciedi b'mod differenti mir-rakkomandazzjoni mressqa quddiemha u dan ai termini ta' Regolament 13 (4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti: *Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru tal-Bord preżenti għall-ewwel seduta biex jesprimi opinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk ilmaġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni talapplikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.*

F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Appell ipprovdiet insenjament car u dan permezz ta' sentenza moghtija fis-17 ta' Novembru 2021 flismijiet Dr Simon Busuttil vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Pamela Cordina, fejn inghad li:
Il-case officer ta l-parir tieghu dwar l-izvilupp u liema policies u f'dan il-kaz liema cirkolari japplikaw. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx pero tali rapport jersaq quddiem il-Kummissjoni li hi fil-liberta timxi skont jew kontra tali rapport wara li tisma l-partijiet interessati.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal ma jqisx l-ewwel zewg aggravji mressqa mill-appellanti bhala fondati, iktar u iktar meta lKummissjoni propju qieset il-fond ta' l-izvilupp bhala kunsiderazzjoni principali fid-decizjoni taghha, fejn fis-seduta tal-14 ta' Gunju tal-2022, u wara access mizmum fuq is-sit, hija ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
With reference to the building depth, consideration was made to the block plan submitted by the Perit at doc 63i and through a site inspection carried out by the Planning Commission where other similar commitments were noted in the area. The proposed additions at the back are not considered to adversely affect views of such an area and would screen an existing adjacent blank party wall. [Min. 204A fl-inkartament tal-PA3259/21]

Illi t-tielet u r-raba' aggravji mressqa mill-appellanti jitrattaw il-konkluzjoni tal-Kummissjoni, f'dak li jirrigwarda l-fond propost ta' l-izvilupp, fil-mertu taghha. L-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost hu fond ferm iktar minn 30 metru mill-faccata tat-triq kif tippermetti l-*policy* P27 tal-linja gwida DC15, u dawn ic-cirkustanzi jistghu ikunu permessi biss f'kuntest komparabbli fejn jezisti bini bl-istess fond fuq kull naha tal-bini propost. L-appellanti jsostnu li dan m'huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna u b'hekk ilproposta m'hijiex timxi in linea ma' din l-imsemmija *policy*.
Illi m'huwiex fatt ikkontestat mill-Awtorita' li l-izvilupp kif approvat qed jeccedi l-fond massimu ta' 30 metru kif stipulat fil-*policy* P27 tal-linja gwida DC15. Illi hekk kif seta' jikkonstata anke dan it-Tribunal mill-pjanti approvati [Dok. 174B u 174C fl-inkartament tal-PA3259/21], il-fond tal-bini qed jestendi sa madwar 44 metru lil hinn mil-linja tal-bini. Madanakollu, l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell issostni li d-decizjoni talKummissjoni kienet ibbazata fuq kunsiderazzjonijiet materjali fosthom il-*commitments* simili li gew innutati fiz-zona waqt lispezzjoni tas-sit u li jmorru lil hinn mill-fond massimu permissibbli tal-izvilupp, kif ukoll il-fatt li l-addizzjonijiet proposti fuq in-naha ta' wara ser ikopru hajt t'appogg mikxuf u mhux ser jaffettwaw veduti tal-madwar.
Illi bhall-Kummissjoni tal-Ippjanar, dan it-Tribunal kellu l-opportunita' li jaccessa s-sit odjern kif ukoll dak kontigwu, propjeta' tal-appellanti. It-Tribunal seta' jinnota li mal-konfini tal-Punent tas-sit mertu ta' l-appell odjern tezisti binja ta' madwar zewg sulari gholjin li ghandha fond konsiderevoli lil hinn mill-fond tas-sit odjern kif ukoll minn tas-sit tal-appellanti. Illi hekk kif jidher mirritratti ricenti tal-ajru, il-fond ta' din il-binja kontigwa man-naha tal-Punent tas-sit testendi madwar 60 metru 'l gewwa mil-linja talbini. It-Tribunal josserva ulterjorment li fuq in-naha tal-Lvant tas-sit odjern hemm ukoll binja ta' zewg sulari li l-fond taghha jestendi madwar 48 metri mil-linja tal-bini u ghalhekk xorta inqas fonda mis-sit kontigwu man-naha tal-Punent. Oltre dan, it-Tribunal jiccara li s-sit odjern huwa separat mill-imsemmija binja man-naha tal-Lvant b'sit ta' terzi, biex b'hekk dan il*commitment* ta' l-ahhar m'huwiex direttament kontigwu mas-sit odjern.
Illi f'cirkustanzi bhal dawn il-*policy* P27 tal-linja gwida DC15 tesigi li "*the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths (Figure 39a)."* Il-*policy* tkompli ticcara li *"If the plot lies between an existing legal building that exceeds the 30m-depth and an adjacent site with no building or with a building of less than 30m, it will only be allowed to extend 30 metres as measured from the official building alignment (Figure 39b)."*
Illi c-cirkostanzi li jipprezenta l-kaz odjern huma simili ghal dak indikat fil-Figura 39b tal-*policy* surreferita u dan ghaliex bini direttament kontigwu mas-sit odjern u li jmur lil hinn mil-limitazzjoni tal-fond tal-bini ta' 30 metru jinsab fuq naha wahda biss tas-sit in kwistjoni, *ossia* man-naha tal-Punent, u dan ghaliex il-*commitment* l-iehor, kif imsemmi supra, man-naha tal-Lvant m'huwiex direttament kontigwu. F'cirkostanzi bhal dawn il-*policy* tqis li l-fond tal-izvilupp ghandu jzomm mal-limitu ta' 30 metru. Madanakollu, l-iskop ewlieni ta' din id-direzzjoni hija li tipprotegi l-integrita' tal-gonna u btiehi ta' wara bejn il-bini. Ghalhekk, u b'rabta ma' din id-direzzjoni, it-Tribunal ma jistax jinjora l-kumplament tal-kuntest li jikkaratterizza l-parti retrostanti tar-ringiela ta' bini mmedjat li jifforma parti minn din il-medda tat-triq, u dan ghaliex il-kuntest tal-madwar tas-sit odjern huwa fattur materjali importanti hafna, u jimmerita kunsiderazzjoni xierqa kemm sabiex jintlahaq l-ghan ahhari tal-*policy* P27, li f'dan il-kaz tirregola lfond tal-bini, kif ukoll f'dak li jitlob l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi t-Tribunal jirreferi b'mod specifiku ghall-Artikolu 72(2)(d) li jirrigwarda *"(d) kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti*."
Illi minn analizi tal-kuntest u ritratti ricenti mill-ajru, dan it-Tribunal seta' josserva li ma tezisti l-ebda uniformita' ta' spazju miftuh filparti retrostanti tal-binjiet immedjati tul Triq ir-Repubblika, tant li oltre miz-zewg *commitments* gia nnutati jezistu diversi strutturi ohra li

jestendu lil hinn mit-30 metru fond mil-linja tal-bini, inkluz il-bini ta' skola fil-vicinanzi mmedjati man-naha tal-Lvant tas-sit u diversi strutturi ohra tul is-siti man-naha tal-Punent. Illi l-proposta odjerna, b'fond ta' madwar 44 metri mil-linja tal-bini, ma testendix iktar 'l barra minn dawn l-istrutturi nnutati u ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp propost, f'dak li jirrigwarda fond tal-bini, qed jikkomprometti l-ispazju miftuh ezistenti li l-*policy* P27 tfittex li tipprotegi.

Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-bini ezistenti uzat sabiex jiggustifika l-izvilupp propost ghandu jkun mibni legalment, u jsostnu li dan ma jirrizultax la mid-dokumentazzjoni sottomessa u lanqas mill-kunsiderazzjonijiet li saru midDirettorat tal-Ippjanar u l-Kummissjoni. Illi filwaqt li huwa minnu li kemm il-*policy* P27 kif ukoll l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jitkellmu dwar *commitments* li huma stabbiliti legalment, it-Tribunal josserva li l-appellanti min-naha taghhom naqsu milli jippruvaw kif dawn il-*commitments* m'humiex meqjusa legali.

Illi min-naha l-ohra, l-Awtorita' tal-Ippjanar fir-risposta taghha tizvela li saret indagni mid-Direttorat tal-Infurzar fi hdan lAwtorita', fejn gie rilevat li l-binja adjacenti ma tidhirx fuq is-*survey sheets* tal-1968 u tibda tidher fir-ritratti tal-ajru tal-1978. Illi minn din l-indagni gie konkluz li mill-evidenza disponibbli relatat mas-sit in kwistjoni, m'hemmx prova sufficjenti sabiex din il-binja tigi meqjusa bhala llegali. Illi b'referenza ghas-*survey sheets* tal-1968, it-Tribunal seta' josserva li fuq is-sit kontigwu man-naha tal-Punent tas-sit odjern kien gia hemm evidenza ta' struttura ta madwar 50 metru kwadru fil-parti ta' wara sa fejn iwassal il-bini ezistenti, *ossia* sa madwar 60 metru 'l gewwa mil-linja tat-triq, filwaqt li m'hemm ebda evidenza ta' Avviz ta' Nfurzar fuq dawn listrutturi ezistenti li jestendu lil hinn mit-30 metru mil-linja tal-bini. Illi ghaldaqstant it-Tribunal m'ghandux provi quddiemu sabiex iqis dawn l-istrutturi bhala illegali kif qed jallegaw l-appellanti.

Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji mressqa millappellanti.

Il-Hames Aggravju:

Illi permezz tal-hames u l-ahhar aggravju, l-appellanti jfittxu li jitrattaw aspetti ohra tal-proposta, fosthom it-twaqqiegh totali intern b'referenza ghall-*Thematic Objective* 8.7 tal-iSPED intiz biex ihares il-wirt kulturali, kif ukoll l-gholi tal-bini approvat f'Zona ta' Konserazzjoni Urbana u dan billi ssir referenza ghall-*policies* P35, P39 tal-linja gwida DC15 u *Urban Objectives* 2.3 u 2.4 taliSPED li jirregolaw l-gholi permissibbli f'tali zoni.

Illi b'rabta mal-kwistjoni tat-twaqqiegh totali intern, l-appellanti jaghmlu referenza ghar-risposta ta' konsultazzjoni misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, fejn esprimiet is-segwenti rakkomandazzjoni:

The Superintendence finds the proposed total internal demolition of the property unacceptable. The property possesses features pertaining to traditional construction techniques, such as timber/steel beam and stone slab ceilings, and traditional masonry staircase, all features worthy of preservation. Part of the property appears to be in relatively sound condition and these areas should be retained and integrated within a revised proposal. [Dok. 78A fl-inkartament tal-PA3259/21]

Ghalkemm it-Tribunal jinnota li s-Sovrintendenza kompliet issostni l-pozizzjoni taghha anki fil-mori tal-appell odjern, dan itTribunal josserva li kemm fil-process tal-applikazzjoni kif ukoll fir-rispsota ghal dan l-appell is-Sovrintendenza uzat il-frazi li "*the property* ***appears*** *to be in a relatively sound condition*" (enfasi mizjuda). Madanakollu, kif gia spjegat supra, dan it-Tribunal kellu l-opportunita' li jaccedi fuq is-sit inkwistjoni fejn seta' jinnota li partijet mill-propjeta' jinsabu f'kundizzjoni perikolanti filwaqt li huwa fi qbil mal-Kummissjoni fejn inghad li "*following a site inspection it was noted that the existing building does not have any architectural and vernacular interest that it is worthy to conserve and enhance.*" [Min. 204A fl-inkartament tal-PA3259/21]

Illi t-Tribunal josserva ulterjorment li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ghalkemm taghmel referenza ghal teknika ta' kostruzzjoni tradizzjonali bhal travi tal-injam, *stone slab*

ceilings u tarag tradizzjonali tal-gebel, ma taghtix spjegazzjoni cara ghallimportanza u l-valur taghhom fil-kuntest tal-binja in mertu. Illi hekk kif indikat fil-pjanti proposti ghat-twaqqiegh *a fol* 174H, u kif seta' josserva dan it-Tribunal *photographic survey* [Dok. 7d fl-inkartament tal-PA3259/21], il-kmamar kollha ta' l-ewwel sular u kamra ohra fil-livell terran huma kollha mibnija bi travi tal-hadid, *ossia* teknika ta' soqfa aktar ricenti, filwaqt li tezisti kamra wahda fonda fil-livell terran li hija msaqqfa bi travi tal-injam u diviza b'arkata ta' kostruzzjoni ricenti f'hajt dejjaq, liema kamra jidher li fil-prezent qed tintuza bhala garaxx [Dok. 7D fl-inkartament tal-PA3259/21]. Illi min-naha l-ohra, it-tarag principali tal-gebel nnutat ukoll mis-Sovrintendenza huwa propost li jizzarma u jigi ntegrat fl-izvilupp propost fl-intrata tal-livell terran skont il-pjanta *a fol* 174B.
Illi oltre milli jezistu partijiet f'din il-binja li huma perikolanti u li m'humiex meqjusa denji ghal preservazzjoni, dan it-Tribunal m'huwiex jara x'valur mizjud jista' jkun hemm jekk jinzammu xi partijiet zghar mill-binja, u dan ghaliex l-istess binja ma tikkostitwixxix f'elementi jew spazji unici ta' valur tant li ghandhom jigu protetti fil-kuntest tal-binja kollha. Illi ghal kull buon fini, kieku l-karatteristici nnutati mis-Sovrintendenza kellhom jiffurmaw parti minn binja ta' valur gholi u li timmerita preservazzjoni flintier taghha, l-argument kien ikun mod iehor. Pero' it-Tribunal ma jarax x'valur jista' jkollhom fil-kuntest izolat taghhom, u ghalhekk ma jqisx li t-twaqqiegh intern propost m'huwiex meritat diment li qed tinzamm il-faccata tradizzjonali ta' l-istess binja u li tirrifletti kontinwita' fil-kuntest tal-i*streetscape* ezistenti, hekk kif indikat fil-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 174i.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-gholi tal-bini, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghal *Urban Ojectives* 2.3 u 2.4 tal-iSPED kwotati mill-appellanti liema objettivi jfittxu li jtejjbu il-pajsagg urban u l-ambjent f'centri storici billi jiddisponu hekk kif gej:
Urban Objective 2.3: "Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban
Conervation Areas."
Urban Objective 2.4: "Development within hostoric sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites'skyline is not adversely affected."

Illi ghaldaqstant johrog bic-car li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini f'centri storici ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-kuntest u r-*roofscape* tal-madwar, fejn l-gholi ezistenti li jipprevali fuq in-naha tat-triq fejn l-izvilupp huwa propost ghandu jiehu precedenza. Illi l-*context driven approach* li ssemmi *Urban Objective* 2 johrog mill-*policies* tal-linja gwida DC15, u partikolarment f'*Policy* P35 kwotata wkoll mill-appellanti u li tipprovdi li: "*In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street façade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of Policy P39*."

Ghalhekk, jista' jitqies li gholi ta' bini fuq il-faccata jista' jigi kunsidrat fejn jigi pruvat skont *Policy* P4 li dan l-gholi sejjer ikun kompattibli fil-kuntest tal-*commitments* tas-sit. Illi l-istess *policy* tipprovdi s-segwenti:
"*In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height to width ration will be derived through a streetscape analysis*".

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest tas-sit odjern u seta' jinnota li l-i*streetscape* hija kkaratterizzata minn ringiela ta' bini b'faccati fuq zewg sulari jew tlett sulari. Illi l-*istreetscape analysis* li taghmel referenza ghaliha l-*policy* P4 hija riflessa fil-Figura 18(b) ta' l-istess linja gwida DC15. Illi b'rabta ma' dan, u fit-trattazzjoni tal-appell mizmuma waqt is-seduta tal-15 ta' Dicembru tal-2022, l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Frank Zammit vs l-Awtorita' tal-Ippjanar moghtija fis-7 ta' Dicembru tal-2022**. Illi f'dan il-kaz imsemmi, il-motivazzjoni tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell kienet bbazata fuq nuqqas min-naha ta' dan it-Tribunal milli japplika b'mod korrett iz-zona ta' influenza li hija deskritta fil-figura 18 (b) tal-linja gwida DC15, u b'mod partikolari taghmel enfasi fuq il-fatt li l-

fond relattiv kien jinsab f'kantuniera b'dana li li*streetscape analysis* ghandha tikkunsidra l-gholi tal-binjiet li jifformaw l-erba' kantunieri, b'wahda minnhom tkun dik fejn ser isir l-izvilupp. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li f'dan il-kaz kwotat l-*Area of Influence* li ghaliha taghmel referenza *Policy* P4 hija abbinata ma' xenarju 1 ta' figura 18(b), filwaqt li fil-kaz odjern jezistu cirkustanzi differenti, *ossia* dawk abbinati ma' xenarju 3 stante li l-bini jifforma parti minn ringiela twil ta' propjetajiet u mhux vicin kantuniera. Illi ghaldastant, dan il-kaz kwotat m'huwiex komparabbli mal-kaz odjern f'dik li hija interpretazzjoni tal-*area of influence* skont il-figura 18(b).
Illi fil-kaz odjern, ghandu jkun hemm konsiderazzjoni taz-zewg *plots* immedjati fuq kull naha tas-sit u ringiela tal-hames *plots* mannaha direttament opposta tat-triq. Illi f'dan il-kaz l-*Area of Influence* man-naha l-ohra ta' Triq ir-Repubblika hija kkaratterizzata in parti minn gnien pubbliku u n parti mill-istabbiliment kummercjali ta' 'Dukes' li jinsab fuq tlett livelli u strutturi ohra rtirati. Oltre dan, ma' l-istess naha tat-triq u fuq iz-zewg nahat tas-sit, jezistu binjiet b'faccata fuq 3 sulari, wiehed direttament kontigwu, fejn propju qed jinholoq hajt t'appogg mikxuf fuq is-sit odjern, filwaqt li l-iehor huwa separat minn mas-sit odjern bi propjeta' ohra, ghalkemm xorta jinsab fl-*area of influence* tas-sit in kwistjoni. Illi dawn il-binjiet sikurament ma jistghux jigu njorati, partikolarment minhabba li dawn jiffurmaw parti mill-kuntest immedjat tal-fond odjern.
Illi t-Tribunal jinnota li ghalkemm ghad jezistu diversi binjiet fuq zewg sulari tul l-i*streetscape* fl-aspett usa taghha, din it-triq principali, f'zona indikata bhala *Primary Town Centre* [Skont il-Mappa 14.9-A fil-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna], hija diga` kommessa b'numru konsiderevoli ta' zvilupp b'gholi simili u legittimu ghal dak propost, u dan kif rifless fl-elevazzjoni tal-i*streetscape a fol* 174i fejn gew indikati numru ta' permessi rilevanti, kif seta' jikkonferma wkoll dan it-Tribunal, inkluz il-permessi PA 5781/20 u PA 1593/18 kwotati mill-applikant fit-trattazzjoni talappell. Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li f'dan il-kuntest partikolari l-izvilupp mertu ta' dan l-appell huwa kompatibbli maz-zona u ma jirrizultax f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita' vizwali tal-i*streetscape* tal-madwar.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad il-hames aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ilpermess PA 3259/21 kif approvat u mahruga mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma applikax korrettement il-policy P27 tad-DC2015, policy P1 tad-DC2015, u l-artikolu 2 u 72 tal-Kap. 552. Jispjegaw illi policy P27 trid li fond ta' bini ma jeccedix 30 metru mit-triq sakemm il-binjiet adjacenti fuq iz-zewg nahat tas-sit ma jeccediex tali fond, f'liema kaz is-sit li qed jigi zviluppat jista' jiehu fond daqs l-anqas wiehed miz-zewg siti adjacenti. Jekk pero wiehed mis-siti adjacenti mhux mibni jew ghandu fond ta' inqas minn 30 metru, l-izvilupp il-gdid jista' jestendi biss sa tletin metru. F'dan il-kaz il-fond propost hu fond ta' 42.2 metru il-gewwa mit-triq u ma saret ebda prova li hemm binjiet legali adjacenti li jeccedu t-tletin pied. It-Tribunal ma iggustifikax ghaliex qies li hemm 'commitments' fiz-zona li jaghtu approvazzjoni ghall-izvilupp propost, u jekk tali binjiet humiex legali kif irid policy P1 u l-artikolu 72 tal-

Kap. 552 jew jekk hemm permessi, inhargux taht regim legali differenti. Din kienet prova li kellu jaghmilha l-applikant mhux l-appellant biex jiggustifika l-proposta ta' zvilupp. Izidu wkoll illi t-Tribunal naqas li jiddistingwi bejn binja u struttura fl-apprezzament tal-policy P27. Fl-ahhar jghidu illi policy 27 fl-ahhar parti taghha tghid li anki fejn ha jigi mimsus jew kompromess l-integrita ta' spazji hodor u gonna allura ghandu jkun hemm fond inqas minn tletin metru. L-osservazzjoni tat-Tribunal li ma hemmx konformita ta' spazju mhix rilevanti fil-kuntest tal-policy;

2. It-Tribunal naqas li japplika korrettement Urban Objective 2.3 tal-iSPED fejn hemm il-prezunzjoni kontra demolizzjoni ta' proprjeta li jisthoqqilha tigi konservata u li jigi adoperat 'context driven approach' ghal kontroll ta' gholi ta' bini f'UCA u dan b'referenza ghal policy P35 tad-DC2015 skont streetscape analysis kif stabbilit f'policy P4 u P39;

3. It-Tribunal applika hazin policy P39 tad-DC2015 billi f'UCA ma jistax ikun hemm setback floors jekk ma jkunx hemm l-ekwivalenti fuq wiehed jew zewg binjiet adjacenti l-izvilupp;

4. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra l-iSPED Oggettiv Tematiku 8.7 u policy P5 tal-linji gwida DC2015 peress li l-izvilupp kif approvat ser iwassal ghal distruzzjoni ta' wirt kulturali u policy P5 tehtieg il-preservazzjoni kontra d-demolizzjoni ta' binjiet f'UCA. Tmur ukoll kontra Oggettiv Urban 3.7 tal-iSPED ghal protezzjoni ta' spazji miftuha jekk ser jithalla jinbena sit flok gnien u issigillar tal-hamrija.

Qabel jigu trattati l-aggravji l-Qorti ser tikkunsidra l-eccezzjoni tal-gudikat mressaq mill-applikant. Il-Qorti tistqarr li l-applikant ma ghandux ragun. Ghalkemm il-mertu hu wiehed, il-fatt li saru zewg appelli minn zewg partijiet quddiem it-Tribunal, ma jwassalx ghal gudikat il-fatt wahdu li wiehed mill-appellanti baxxa rasu ghal gudikat tat-Tribunal u l-iehor ressaq l-appell tieghu quddiem din il-Qorti. Il-gudikat jiehu it-tifsira tieghu f'dan il-kaz meta din il-Qorti tippronunzja ruhha fuq l-appell quddiemha ghax il-mertu jibqa' wiehed li mhux deciz finalment.

Ghalhekk l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal jaqbel li f'dan il-kaz japplika policy P27. Din hi policy cara f'dak li qed tipprospetta. Il-fond ta' binja f'UCA ma ghandux jeccedi 30 metru. L-izvilupp propost ghandu fond ta' 42.2 metri. Jekk pero binja biswit dik li ser tigi zivluppata ghandha fond ta' iktar minn tletin metru u fuq in-naha l-ohra wkoll biswit ghad ma hemmx binja jew binja li ghandha fond ta' inqas minn 30 metru, is-sit li qed jintalab l-izvilupp tieghu ma ghandux jeccedi 30 metru. It-Tribunal jghid li ghalkemm hemm fond biswit dak li qed jintalab l-izvilupp li ghandu fond ta' aktar minn tletin metru, ma hemmx binja biswit fuq il-lvant li ghandha xi fond li jeccedi t-30 metru. Jaccetta li ghalhekk skont il-policy P27 l-izvilupp jippekka fil-fond li intalab li jigi zviluppat. Pero t-Tribunal zbalja meta ha in konsiderazzjoni l-kuntest tal-madwar. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' policy li taghti xi diskrezzjoni lil Awtorita jew it-Tribunal. Il-policy hi cara ghal kull zvilupp li jaqa' fl-istess kategorija. Jekk hemm l-elementi tar-regola tal-policy P27 u ma irrizultatx wahda mill-eccezzjonijiet imsemmija, il-fond tal-binja ma tistax taccedi t-tletin metru fond. Fuq hekk biss l-izvilupp kellu jigi skartat. Ma' dan din il-Qorti izzid ukoll li jekk ikun qed jigi kunsidrat xi wahda mill-eccezzjonijiet ghar-regola ta' 30 metru fond, il-fondi biswit iridu jkunu legali (sottolinear tal-Qorti) u l-legalita tal-izviluppi biswit hi prova li trid tingieb b'mod inkonfutabbli mal-applikant jekk irid igawdi mill-eccezzjoni ghar-regola. Kull konsiderazzjoni ta' 'commitment' li issemma mit-Tribunal f'cirkostanzi bhal dawk hi irrelevanti ghal kaz. Dan l-aggravju wahdu igib fix-xejn il-proposta ta' zvilupp u l-permess hu invalidu u ma ghandu jkollu ebda effett.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti, u fil-waqt li ma tqis il-bzonn li tikkonsidra l-aggravji l-ohra, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2023, u tqis bla effett u bla sahha legali l-permess PA3259/21. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur