QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Frar, 2024

Numru 25

Appell Nru. 67/2023

Landgate Ltd

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Friends of Villa Frere, Din l-Art Helwa, The Archaelogical Society of Malta bhala terzi interessati tas-7 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Ottubru 2023 li biha laqa' l-appell tal-applikant u rega' baghat lura lill-Awtorita biex l-applikant jirregola ruhu u l-Awtorita terga' tikkonsidra u tiddeciedi l-applikazzjoni mill-gdid b'evalwazzjoni aktar oneruza u b'konsultazzjoni mill-gdid mal-konsulenti esterni. L-applikazzjoni hi PA698/19 li tirreferi ghal 'demolition of the existing buildings, excavation and construction of a four star hotel (class 3B) including ancillary areas, security room, receiving areas, back of house, changing rooms, showers, toilets, an underground multilevel car park,

offices, plant rooms, substation, cafeteria (class 4C), dining areas, kitchen & restaurant (class 4D), business centre, spa (class 3C), gym (class 3C), external pool, pool bar (class 4C), lounge bar (class 4C) and landscaped gardens. The existing tower, domed exedra and main parts of the elevated walkway will be retained and restored' fil-Pieta;

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

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 progett li jikkonsisti fi twaqqiegh ta' binjiet ezistenti, skavar u kostruzzjoni ta' Lukanda ta' erba' stillel ta' Klassi 3B, u numru ta' facilitajiet ancillari, inkluz cafeteria ta' Klassi 4C, zoni tal-ikel, kcina u restaurant ta' Klassi 4D, centru ghan-negozju, spa u gym ta' Klassi 3C, pixxina esterna, *pool* u *lounge bar* ta' Klassi 4C. Illi ttorri ezistenti, l-exedra bil-koppla u l-partijiet principali tal-passagg elevat huma proposti li jinzammu u jigi rrestawrati. Il-fond huwa konsistenti minn Villa Carl Rose, maghrufa precedentament bhala Villa Ciantar, u skedata fit-tieni u t-tielet Gradi ta' Skedar [Skont in-Notifika tal-Gvern 1634 tal-2022], inkluz ilgonna taghha skedti fl-oghla Grad ta' protezzjoni [Skont in-Notifika tal-Gvern 1634 tal-2022], kif ukoll propjetajiet ohra kontigwi, tul Triq ix-Xatt, fil-lokalita' tal-Pieta'.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' raguni wahda (1) tarrifjut, *ossia* li:
1. L-izvilupp propost, li qed toggezzjona ghalih is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, imur kontra l-*'Height Limitation Adjustment Policy For Hotels'*, tenut li l-proposta ser ikollha impatt negattiv fuq l-ambjent sensittiv u storiku tal-gonna skedati ta' Villa Frere u l-isptar San Luqa, b'interferenza fuq veduta strategici ewlenin f'distanzi twal ghall-bahar. F'dan irrigward, il-proposta hija kunfliggenti ma' *Urban Objective* 2 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jtejjeb il-pajsagg storiku u l-ambjent tieghu.

Illi l-appellant qieghed jirribatti r-rifjut ta' l-Awtorita' bis-segwenti aggravju:
Illi fl-applikazzjoni odjerna l-applikant talab li l-applikazzjoni odjerna tigi kkunsidrata abbazi ta' dak li jipprovdi l-Pjan Lokali izda biz-zieda ta' dak li tipprovdi l-'*Height Limitation Adjustment Policy For Hotels'.* B'referenza ghall-analizi maghmulha mid-Direttorat firrapport ta' rakkomandazzjoni f'dak li jirrigwarda l-gholi ta' l-izvilupp u r-relazzjoni malkuntest, l-appellant jishaq li jehtieg li ssir referenza ghall-ahhar sottomissjoni tal-SCH *a fol* 460A fejn sostniet l-oggezzjoni taghha ghall-fatt li l-bini propost kellu gholi eccessiv, izda rrakkomandat li l-proposta titnaqqas b'sular, filwaqt li l-istess Sorintendenza kienet favur ilproposta minn kull aspett iehor hlief ghall-gholi, u fejn l-istess pozizzjoni giet mehudha misCHAC *a fol* 458A. Illi m'hemmx dubju li s-sit in mertu jimmerita rigenerazzjoni u ma kien hemm ebda

raguni ohra tar-rifjut ghajr ghall-gholi tal-bini. Illi l-pern tal-kwistjoni kollu huwa l-element soggettiv stante li l-aspetti l-ohra huma kollha oggettivament stabbiliti, inkluz lgholi li jistabilixxi l-Pjan Lokali. Illi l-gholi kif stabbilit fil-Pjan Lokali m'huwiex diskutibbli u kull zviliupp in linea ma' l-istess kellu u ghandu jigi approvat. Illi l-applikant qatt ma kien avers li jindirizza r-raguni ta' rifjut minhabba sular zejjed li kien qed isib l-oggezzjoni talSCH u s-CHAC tant li l-applikant kien qed jistenna t-tieni seduta quddiem il-Kummissjoni sabiex jiehu l-veduti ta' l-istess Kummissjoni wara spezzjoni fuq is-sit, izda minflok il-kaz mar quddiem il-Bord tal-Ippjanar li qabad u f'seduta wahda ivvota kontra l-proposta. F'dan irrigward l-applikant jiddikjara li m'huwiex avvers li jindirizza l-aspett ta' l-gholi f'dan l-istadju tal-appell sabiex jindirizza r-raguni tar-rifjut.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' tirrileva li s-sit odjern jinsab f'zona sensittiva minhabba numru ta' skedar ta' propjetajiet ezistenti u l-gonna taghhom, kif indikat mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, u ghalhekk il-bazi tar-rifjut ma kinitx tirrigwarda biss l-applikazzjoni tal-'*Height Limitation Adjustment Policy for Hotels*', izda wkoll fuq l-oggezzjoni mressqa mill-SCH minhabba l-impatt fuq l-ambjent storiku u sensittiv ta' Villa Frere u l-isptar San Luqa. Illi l-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta u li jirregola l-provvediment li l-Bord ghandu jqis fiddecizjoni tieghu, fejn minn dan jirrizulta li l-evalwazzjoni m'ghandhiex tkun ibbazata biss fuq dak li jjipprovdi l-Pjan Lokali izda wkoll fuq kunsiderazzjonijiet materjali ohra, inkluz il*commitments* tal-madwar. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li, ghalkemm huwa minnu li lKummissjoni kellha l-kaz quddiemha inizjalment, il-Kummissjoni qatt ma hadet decizjoni dwar l-istess kaz u minhabba s-sensitivita' tal-proposta, u in linea mar-responsabilitajiet legali ghad-determinazzjoni u delegazzjoni ta' applikazzjonijiet tal-ippjanar, il-Bord talIppjanar ezercita s-setghat tieghu biex jiddelega lura l-applikazzjoni minghand ilKummissjoni. L-Awtorita' ticcara li m'hijiex kontra r-rigenerazzjoni u l-konservazzjoni ta' binjiet storici u l-ambjenti taghhom. Madanakollu, huwa evidenti li l-proposta ser taffettwa veduti minn distanzi twal u tiddomina fuq il-kuntest relattivament baxx tal-madwar, u lispazju miftuh tal-gonna ta' wara.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, il-*Heritage Malta Agency* bhala parti terza nteressata tirrileva li l-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni mxiet minn quddiem il-Kummissjoni ghal quddiem il-Bord ta' l-Ippjanar minhabba ragunijiet provduti mil-ligi, u dan minhabba nnatura ta' l-applikazzjoni, allura l-Kummissjoni ma kellhiex gurisdizzjoni biex tikkunsidra tali proposta. Jinghad li dan bl-ebda mod ma kien leziv ghal xi dritt jew ta' detriment lil appellant stante li l-appellant kellu kull opportunita' li jipprezenta r-ragunijiet tieghu quddiem il-Bord, kif effettivament gara, kif ukoll prezenta emendi ghal tali applikazzjoni. Oltre dan, kull parti neteressata kellha wkoll l-opportunita' li tghati r-ragunijiet taghha kontra jew favur l-applikazzjoni, senjament f'dak li jirrigwarda l-impatt vizwali li kien ser jinholoq, u ghalhekk il-Bord kien ben attrezzat sabiex jevalwa l-applikazzjoni, *site visit* je le. Jinghad ulterjorment li s-soggettivita tal-Bord m'hijiex wahda assoluta, izda msejsa fuq policies stabbiliti, fejn fil-fatt il-'*Height Limitation Adjustment Policy For Hotels'* tahseb ukoll ghall-fatt li applikazzjoni ohra fil-vicinanzi ma ghandhiex timpingi fuq applikazzjonijiet futuri. L-Agenzija tfakkar li l-vot kien wiehed unanimu, u ssostni li l-Bord kien korrett u skont il-policies vigenti fid-decizjoni tieghu.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant isottometta sett ta' pjanti riveduti li juru l-gholi kif rifless fil-Pjan Lokali ghall-Portijiet ta' Malta, skont il-Mappa MP02 u l-policy NHTO 01, b'dana li gew eliminati zewg sulari mill-applikazzjoni originali u li kienu gew inkluzi abbazi tal'*Height Limitation Adjustment Policy For Hotels'.*

Illi f'risposta ulterjuri, il-*Heritage Malta Agency* tirrileva li l-mertu tar-rifjut m'huwiex impernjat fuq il-kwistjoni tal-għol, izda li l-gholi ma jimpattax b'mod negattiv fuq sit storiku, u fil-fatt is-Soprintendent tal-Patrimonju Kulturali, fl-intervent tieghu quddiem il-Bord, elenka r-ragunijiet li fl-opinjoni tieghu tali applikazzjoni kellha tigi rrifjutata, u kif effettivament gara b'mod unanimu. L-Agenzija taghmel referenza wkoll ghall-fatt li fil-mori tal-appell, Villa Frere giet elevata ghal Grad 1 ta' protezzjoni u gew inawgurati sett ta' linji gwida fejn l-Awtorita' ser tara li tkun "*committing itself to be more sensitive to the context and environment that are part of scheduled buildings and monuments*". Finalment jinghad li l-proposta aggornata mill-appellant xorta wahda qed tmur kontra dak deciz mill-Bord, u ghalhekk m'ghandhiex tigi accettata.

Illi l-partijiet terzi nteressati, *Friends of Villa Frere*, ukoll issottomettew ir-reazzjoni taghhom ghall-pjanti kif riveduti mill-appellant fejn jesprimu li l-gonna formali ser jigu meqruda sabiex jigi akkommodat parkegg taht l-art u amenitajiet ohra, inkluz il-parti talgnien tawwalija mimlija bis-sigar, filwaqt li l-gholi propost ghadu wiehed massiv u dominanti fuq Villa Frere fejn qed jimblokka l-ahhar visti li fadal minn pozizzjonijiet ewlenin f'Villa Frere. Jinghad li Villa Frere, li issa tgawdi mill-oghla grad ta' protezzjoni, u Giardino Zamittello, propost ghal skedar simil, ghandhom valur ta' wirt storiku gholi. Il-partijiet terzi jindikaw ukoll li ma giet sottomessa ebda survey tac-cisterni ezistenti tal-hazna tal-ilma taht l-art, u ma gew sottomessi ebda fotomuntaggi u vizwali li juru l-impatt tal-proposta riveduta fuq Villa Frere. Ikompli jigi sostnut ukoll dak gia accennat mill-*Heritage Malta Agency* dwar l-intervent li ghamel is-Soprintendent tal-Patrimonju Kulturali waqt il-laqgha tal-Bord u ssett ta' linji gwida mahruga mill-Awtorita' li jixhtu l-importanza fuq is-sit u l-kuntest tieghu f'ambjent skedat.

Illi f'sottomissjoni ulterjuri, u b'referenza ghall-pjanti riveduti, l-Awtorita' tinnota li lapplikant ma jistax jissottometti tali dokumentazzjoni f'dan l-istadju tal-appell sabiex jindirizza r-raguni tar-rifjut, u dan tenut li, in linea ma' l-Artikolu 31 tal-Kap. 551, tali sottomissjonijiet ikunu qed ibiddlu s-sustanza tal-proposta kif prezentata quddiem il-Bord tal-Ippjanar., tenut li dawn jetigilhom evalwazzjoni u rikonsultazzjoni mill-gdid. L-Awtorita' tkompli ssostni li wara li nhareg ir-rifjut suggett ghal dan l-appell, Villa Frere u l-gonna taghha gew skedati fl-oghla grad ta' protezzjoni, skont in-Notifika tal-Gvern tal-515 tal-2020. L-Awtorita' targumenta li jekk tali nformazzjoni gdida tigi konsidrata f'dan l-istadju talappell, it-Tribunal ma jkunx jista' jiddeciedi jekk l-Awtorita' kinitx korretta fid-decizjoni taghha tal-mument, u dan jinghad partikolarment fid-dawl tal-iskedar ricenti u fejn issa jrid jigi ezercitat certu livell ta' diligenza, tenut li kwalunkwe tibdil jista' jippregudika mhux biss il-propjetajiet adjacenti li kienu gia skedati fiz-zmien tal-applikazzjoni, izda wkoll l-iskedar ricenti ta' Villa Frere u l-gonna taghha.

Illi fil-mori tal-appell, u fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern, is-Sovrintendenza talPatrimonju Kulturali ikkonfermat li l-iskedar ta' Villa Frere u l-gonna taghha gie elevat floghla Grad (1) ta' protezzjoni skont in-Notifika tal-Gvern 515 tal-2020 minhabba l-valur arkitettoniku, storiku u s-sinifikat kuntestwali taghha fuq il-bazi ta' ricerka ricenti, filwaqt li ghaddejjin il-prooceduri ghall-iskedar ta' Villa Zammit Gardens fi Gard 1, Villa Ciantar fi Grad 3 u zewg vaults fil-livell terran fi Grad 2. Fir-rigward tal-pjanti riveduti u sottomessi filmori tal-appell, is-Sovrintendenza tinnota li l-applikant naqas milli jissottometti l-istudji necessarji kif rikjesti fic-Cirkolari 3/20, filwaqt li tkompli ssostni l-oggezzjoni qawwija taghha ghall-izvilupp propost minhabba l-qerda ta' Villa Zammit Gardens u l-binjiet ezistenti tas-seklu dsatax, l-impatt vizwali negattiv li l-izvilupp ser ikollu fuq l-ambjent ta' l-isptar San Luqa u Villa Frere u Villa Zammit, inkluz il-gonna taghhom, u l-impatt fuq veduta lejn izzona minn Ta' Xbiex ghal San Maison.

Illi f'sottomissjoni ulterjuri, l-Awtorita' tirrileva s-segwenti ordni t'avvenimenti:
i.Illi permezz tan-Notifika tal-Gvern 349 tal-2001 giet skedata Villa Frere;
ii.Illi permezz tan-Notifika tal-Gvern 629 tal-2008, Villa Frere, il-gonna taghha u strutturi ancillari gew skedati fi Grad 2. Gew skedati wkoll l-istrutturi dekorattivi tal-gnien bhat-tempietto, il-belvedere u l-arkati fi Grad 1;
iii.Illi permezz tan-Notifika tal-Gvern 515 tal-2020, Villa Frere u l-gnien taghha, li originarjament kienu skedati fi Grad 2, inghataw skedat fi Grad 1 ta' protezzjoni, filwaqt li t-tarag tat-tempietto gie wkoll skedat fi Grad 1;
iv.Illi permezz tan-Notifika tal-Gvern 1237 tal-2020, Villa Ciantar u l-gonna gew skedati skont illivelli ta' skedar li hemm indikati fuq il-pjanta annessa ma' l-istess avviz, liema skedar sar fuq parti sostanzjali tal-propjeta' mertu tal-kaz odjern.

Illi fuq kjarifika mitluba mill-applikant waqt il-laqgha tat-8 ta' Gunju 2021, l-Awtorita' kkonfermat li Heritage Malta huma *registered objectors* fl-applikazzjoni odjerna, fejn l-ewwel rapprezentazzjoni taghhom waslet ghand l-Awtorita' fit-22 ta' Frar 2019, *a fol* 262A u 262B, u ghalhekk qabel l-gheluq tat-terminu tat-8 ta' Marzu 2019.

Illi waqt is-seduta tal-10 ta' Jannar 2023, l-appellant jirrileva li t-talba ta' rikonsiderazzjoni fil-konfront tal-iskedar impost fuq is-sit in mertu giet deciza mill-*Executive Council*, fejn liskedar gie kkonfermat.

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

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal ser jitratta l-aggravju ewlieni mressaq mill-appellant hekk kif gej:
Illi primarjament, u b'referenza ghall-argument mressaq mill-appellant rigward il-mod ta' kif gie trattat il-process tad-decizjoni tal-applikazzjoni, fejn din giet delegata lura mill-Kummissjoni ghallBord tal-Ippjanar, it-Tribunal iqis li ma kien hemm ebda mankanza procedurali f'dan ir-rigward. Illi ghalkemm huwa minnu li l-applikazzjoni kienet primarjament delegata lill-Kummissjoni, l-istess Kummissjoni qatt ma hadet decizjoni finali rigward il-kaz, u kienet biss issospendiet il-kaz ghal access fuq is-sit [Minuta 493 u 495 fl-inkartament tal-PA698/19]. Illi mill-minuti fl-inkartament tal-applikazzjoni lanqas jirrizulta li tali access millKummissjoni sehh tenut li nel frattemp il-Bord tal-Ippjanar ordna li l-applikazzjoni tigi riferuta lilu ghal decizjoni [Minuta 502 fl-inkartament tal-PA698/19], u dan ghamlu bis-setgha tal-Artikolu 65 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula ssegwenti:
(4)Bla ħsara għas-subartikolu (1) u għall-artikolu 75, il-funzjonijiet tal-Kummissjoni jkunudawk il-funzjonijiet tal-Bord tal-Ippjanar dwar il-kontroll tal-iżvilupp kif il-Bord tal-Ippjanar jista' minn żmien għal żmien jiddelega lill-Kummissjoni u jeħtiġilha li twettaq, bla ħsara għal dawk il-kondizzjonijiet li l-Bord tal-Ippjanar jidhirlu xierqa.
(5)Id-deċiżjonijiet tal-Kummissjoni dwar kull permess għall-iżvilupp minnha maħruġ,għandhom jitqiesu li huma, u għandu jkollhom l-istess saħħa u effett daqs deċiżjonijiet talBord tal-Ippjanar, ħlief dwar materji li l-Bord tal-Ippjanar espressament jirriserva għalih jew jeħtieġ li jiġu riferuti lilu għal deċiżjoni, u l-espressjoni "deċiżjoni tal-Bord tal-Ippjanar", kull fejn tidher f'dan l-Att, għandha tinftiehem hekk.

Illi ghalhekk huwa car li huwa l-Bord tal-Ippjanar li jiddelega l-applikazzjonijiet u bl-istess mod seta' jiddelega l-kaz odjern lilu nnifsu kif filfatt jirrizulta li ghamel.

Illi fil-kumplament tal-aggravju tieghu, l-appellant jitratta l-kwistjoni principali dwar l-gholi u l-*massing* tal-bini propost fejn jaghmel accenn fuq il-fatt li l-gholi kif stabbilit fil-Pjan Lokali huwa stabbilit oggettivament, u m'ghandux ikun diskutibbli u b'dana li kull zvilupp in linja ma' dak li jipprovdi l-istess Pjan Lokali ghandu jigi approvat, filwaqt li r-relazzjoni malbinjiet adjacenti u fil-vicin huwa element soggettiv. Illi fl-aggravju tieghu, l-applikant jiddikjara li m'huwiex avvers li jindirizza l-aspett ta' l-gholi f'dan l-istadju tal-appell, u in sostenn ta' dan ipprezenta sett ta' pjanti riveduti li juru l-gholi kif rifless fil-Pjan Lokali ghallPortijiet ta' Malta, skont il-Mappa MP02 u l-*policy* NHTO 01, b'dana li gew eliminati zewg sulari mill-applikazzjoni originali li kienu gew inkluzi abbazi tar-rilassament fl-gholi li tipprovdi l-'*Height Limitation Adjustment Policy For Hotels'.*
Ghalkemm l-appellant fl-aggravji tieghu jixhet enfasi fuq dak li jippermetti l-Pjan Lokali bhala gholi ta' l-izvilupp fuq is-sit odjern, dan it-Tribunal jirrimarka li, f'diversi okkazzjonijiet, kemm it-Tribunal kif ukoll il-Qorti tal-Appell sahqu dwar il-fatt li l-limitazzjoni ta' l-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali m'hijiex dritt awtomatiku ghaz-zieda fl-gholi tal-bini fuq is-sit, u sewwa l-Awtorita' tal-Ippjanar u sewwa dan it-Tribunal ghandhom jiehdu konjizzjoni tal-valur tal-kuntest ta' kwalunkwe sit. Illi b'rabta ma' dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Martin Vella Pace vs l-Awtorita' tallppjanar**, moghtija fl-20 ta' Jannar 2021, fejn bl-istess mod il-Qorti tal-Appell qieset li "*hu korrett it-Tribunal meta jikkonstata li l-height limitation fi pjan lokali ghalkemm jindika gholi massimu, ma jfissirx awtomatikament li applikazzjoni li issegwi din il-kondizzjoni ghandha tinghata approvazzjoni bla ebda indagini ulterjuri. Il-ligi ta' ippjanar mhix maghmula biss minn permess jew divjett fuq l-gholi ta' zvilupp. Hemm fatturi ohra fuq bazi ta' ippjanar li jistghu u jaghtu diskrezzjoni lil Awtorita u t-Tribunal li ma jippermettix zvilupp li hu konformi ma' gholi permess izda ma jissodisfax fatturi u elementi ohra teknici jew ta' ippjanar b'reqqa tal-gzejjer taghna*." Illi filfatt, it-Tribunal jinnota li dan il-kaz specifiku kien jikkoncerna sit li jinsab fil-vicinanzi mmedjati tal-projetajiet skedati ta' San Anton u Villa
Madama.
Illi minn analizi tal-kuntest tas-sit odjern, dan it-Tribunal seta' josserva li, din il-parti ta' Triq ix-Xatt b'mod specifiku ghandha kuntest ta' nteress storiku partikolari u li ghadu mhux mittiefes minn xi tip ta' zvilupp ricenti. Barra minn hekk, fiz-zmien li giet deciza lapplikazzjoni odjerna, l-ambejnt ta' madwar is-sit odjern kien gia wiehed skedat, ghalkemm fuq livell ta' protezzjoni differenti mill-iskedar impost illum il-gurnata, kif intwera millpartijiet fil-mori ta' dan l-appell. Illi minn dak li seta' jikkonstata dan it-Tribunal, Villa Frere, il-gonna taghha u strutturi ancillari, li jmissu mas-sit odjern, kienu gia skedati fit-tieni (2) Grad ta' protezzjoni fiz-zmien li giet ntavolata l-applikazzjoni odjerna, filwaqt li strutturi ohra dekorattivi tal-gnien bhat-tempietto, il-belvedere u l-arkati kienu skedati fi Grad 1 ta' protezzjoni, u dan skont in-Notifika tal-Gvern 629 tal-2008. Illi permezz tan-Notifika talGvern 515 tal-2020, Villa Frere u l-gnien taghha, li originarjament kienu skedati fi Grad 2, inghataw skedar fi Grad 1 ta' protezzjoni, filwaqt li t-tarag tat-tempietto gie wkoll skedat fi Grad 1, u dan kif ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Mejju 2020, *ossia* wara li ttiehdet id-decizjoni fuq l-applikazzjoni odjerna li giet ippubblikata fid-19 ta' Frar 2020. Illi jirrizulta ulterjorment li filwaqt li s-sit odjern ma kienx moghni bi skedar fiz-zmien li giet deciza l-applikazzjoni odjerna, permezz tan-Notifika tal-Gvern 1237 tal-2020, ippubblikata fit-23 t'Ottubru 2020, il-maggiorparti tas-sit odjern, konsistenti minn Villa Ciantar u l-gonna taghha, gew skedati skont il-livelli ta' skedar li hemm indikati fuq il-pjanta annessa ma' listess avviz, fejn il-gonna gew skedati fi Grad 1, il-vaults fil-livell terran, u li originarjament kient jiffurmaw parti minn Villa Zammit, gew skedati fi Grad 2, filwaqt li Villa Ciantar giet skedata fi Grad 3. Illi hekk kif jikkonferma l-appellant stess, it-talba ta' rikonsiderazzjoni ghal tali skedar impost fuq is-sit odjern giet michuda mill-Kunsill Ezekuttiv tal-Awtorita', u b'hekk l-iskedar gie kkonfermat.

Illi filwaqt li t-Tribunal huwa favur ir-rigenerazzjoni u r-riabilitazzjoni ta' tali propjetajiet, kif jargumenta l-appellant fl-aggravju tieghu, it-Tribunal jippuntwalizza wkoll li wiehed ghandu jkun kawt tal-mod kif jintervjeni f'kuntesti sensittivi bhal dawn, u huwa l-oneru tal-Awtorita' li tara li kwalunkwe zvilupp ma jaffettwax b'mod negattiv il-valur tal-kuntest tal-istess sit, izda ghandu jikkontribwixxi b'mod pozittiv ghall-i*streetscape* immedjata. Illi hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, kwotat mill-Awtorita' firrisposta taghha, u li jipprovdi li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis diversi konsiderazzjonijiet meta jigi biex jiddetermina applikazzjoni ta' zvilupp u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet materjali bhal dawk ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati. Illi filfatt it-Tribunal jinnota li, oltre mil-limitazzjoni ta' lgholi kif indikata fil-Pjan Lokali, jezistu numru ta' *policies* ohra kemm fl-iSPED kif ukoll fidDC15 li jfittxu li jirregolaw l-izvilupp f'relazzjoni mal-kuntest ezistenti tas-sit, u liema *policies* jimponu mizuri ghall-protezzjoni ta' propjetajiet skedati b'mod generali, bhal fil-kaz ta' *Thematic Objective* 8.7 u *Urban Objective* 2.4 kwotati mill-Awtorita' fir-ragunijiet tarrifjut li jaghmlu enfasi fuq il-kuntest u l-ambejnt ta' siti b'valur storiku, skont is-segwenti:

TO8.7 To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings.

UO2.4 Development in historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected.

Illi l-*policy* P42 tal-linja gwida DC15 ukoll tipprovdi li "*there shall be instances where the site lies close to a scheduled property or a property that merits scheduling. In these circumstances, due regard must be given to the design of the side and back elevations in terms of architectural quality*". Addizzjonalment, fic-Cirkolari 3 tal-2020, li ssir referenza ghaliha mill-partijiet terzi, l-importanza tal-kuntest fil-percezzjoni ta' propjetajiet skedati kompliet tigi rikonoxxuta fejn jinghad li "*for each scheduled property, especially Grade 1 buildings, the context/setting is deemed to be highly significant, which includes both the building and its surroundings*."

Illi ghalhekk huwa car li wiehed m'ghandux jistrieh biss fuq il-limitazzjoni tal-gholi kif stabbilita filPjan Lokali minghajr ma jqis fatturi ohra materjali ta' ppjanar li jikkaratterizzaw il-kuntest partikolari tas-sit, iktar u iktar meta l-kuntest ikun wiehed ferm sensittiv bhal dak odjern. Illi minn dawn il-kunsiderazzjonijiet jidher car li l-kuntest tal-madwar tas-sit odjern huwa fattur materjali importanti hafna, u li fil-fehma ta' dan it-Tribunal ghandu jinghata l-protezjoni xierqa. Illi l-istess jinghad ghal impatt tal-izvilupp fuq l-i*skyline* tal-madwar.

Nonostante dan kollu huwa fatt inkontestat li l-valur u s-sensittivita' tas-sit inbidel b'mod sostanzjali wara li giet deciza l-applikazzjoni odjerna, b'dana li l-izvilupp kif propost millappellant jimmerita evalwazzjoni ferm iktar oneruza fid-dawl tal-iskedar impost ricentament u wara d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar, iktar u iktar meta jikkonsidra li s-sit odjern ma kien moghni b'ebda skedar fil-mument tad-decizjoni.

Illi t-Tribunal jinnota li permezz ta' ittra elettronika datata 10 ta' Jannar 2023, l-appellant qies li l-iskedar impost ser jinfluwixxi fuq id-decizjoni ahharija u ghalhekk talab li jkun opportun li l-applikazzjoni tigi rimessa lura lill-Awtorita', sabiex wara emendi li jista' jaghmel l-istess appellant, l-Awtorita' tkun tista' tiddeciedi l-applikazzjoni abbazi ta' dan liskedar. Illi l-appellant jaghraf ulterjorment li l-iskedar il-gdid zgur ser jimmitiga favur ilkonservazzjoni tas-sit u l-iskala ta' l-izvilupp in kwistjoni. Illi l-Awtorita' u l-partijiet terzi qed joggezzjonaw ghal

din it-talba partikolarment ghall-fatt li l-appell odjern huwa minn decizjoni ta’ rifjut abbazi tal-fatti u cirkostanzi li kienu fis-sehh fiz-zmien tad-decizjoni, u ghalhekk l-istess applikazzjoni m;ghandhiex tigi deciza abbazi ta’ fatti godda, u dan tenut li l-iskedar ma kienx ir-raguni ghar-rifjut. F’dak l-istadju, u permezz ta’ digriet datat 2 ta’ Marzu 2023, it-Tribunal cahad it-talba tal-appellant sabiex l-appell jibqa’ ghaddej.

Fl-isfond ta’ dak kollu minghud supra fir-rigward ta’ l-iskedar u l-kuntest tas-sit innifsu, dan it-Tribunal jara li jkun propizju li jilqa’ limitatament l-aggravju tal-appellant, b’dana li jkun gust li l-applikazzjoni odjerna tintbat lura quddiem l-Awtorita’ sabiex l-appellant jirregola ruhu, jekk ikun il-kaz, filwaqt li l-Awtorita’ terga’ tikkonsidra u tiddeciedi l-applikazzjoni mill-gdid, b’evalwazzjoni iktar oneruza u konsultazzjonijiet mill-gdid mal-konsulenti esterni. Illi t-Tribunal jaghmel dan ai termini tas-setgha moghtija lilu bl-Artikolu 31 tal-Kap. 551 talLigijiet ta’ Malta li jitlob li:
Fejn it-Tribunal jidhirlu illi l-mertu tal-kwistjoni kif ġie ppreżentat quddiem l-Awtorità talIppjanar ser jinbidel, huwa jista’jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa fiċ-ċirkostanzi firrigward tal-pretensjonijiet rispettivi billi jerġa’ jibgħat id-dokumenti u l-pjanti sabiex jiġu deċiżi mill-ġdid mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed ihassar in-notifika tad-decizjoni u jirrimetti lura lapplikazzjoni PA0698/19 lill-Awtorita’ tal-Ippjanar fi stadju ta’ qabel il-*case officer’s report* sabiex l-appellant jirregola ruhu, jekk ikun il-kaz, filwaqt li l-Awtorita’ terga` tikkunsidra din l-applikazzjoni mill-gdid fid-dawl tal-iskedar impost ricentament fuq is-sit odjern u lpropejatjiet tal-madwar, b’evalwazzjoni iktar oneruza u b’konsultazzjoni mill-gdid malkonsulenti esterni.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-iskedar li sar wara d-decizjoni ta’ rifjut ma kienx raguni ta’ rifjut u ma jistax jincidi fuq il-proceduri tal-appell. Anqas ma seta’ kien aggravju tal-appell. It-Tribunal seta’ jiddeciedi biss fuq l-aggravji mir-ragunijiet ta’ rifjut u mhux raguni li tqajmet fil-mori tal-appell;

2. It-Tribunal ma sab ebda ghelt fil-procedura tal-Bord tal-Ippjanar meta iddecidiet l-applikazzjoni. Irrikonoxxa s-sensitivita tas-sit u ma kellu ebda raguni ghaliex id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar kellha tigi revokata.

L-ewwel aggravju

Il-Bord tal-Awtorita cahad l-applikazzjoni tal-applikant ghaliex tmur kontra l-Height Limitation Adjustment Policy for Hotels’ billi l-proposta ser timpatta fuq zona sensittiva storika kif ukoll ser tmur kontra l-Urban Objective 2 li hu intiz ‘to improve the townscape and environment in historical cores and their setting.

L-appell sar biex jindirizza din ir-raguni ta’ rifjut. Ta’ min ighid li sa dak iz-zmien il-proprjetajiet li kien ser ikun hemm impatt avvers fuqhom kienu l-gnien ta’ Villa Frere u l-isptar San Luqa b’dan li kemm Villa Frere, il-gonna u strutturi ancillari kienu skedati grad 2 sa dak iz-zmien filwaqt li strutturi ohra kienu jgawdu minn protezzjoni grad 1. Wara d-decizjoni tal-Bord il-grad ta’ protezzjoni tal-villa u l-gonna ta’ Villa Frere gew elevati ghal grad 1, filwaqt li s-sit in kwistjoni wkoll gie skedat f’partijiet fi grad 1, grad 2 u grad 3. Ghalhekk bhala fatt ir-raguni ta’ rifjut giet aktar b’sahhitha b’dan l-iskedar ulterjuri. L-applikant fl-isfond ta’ dan il-fatt talab lit-Tribunal jikkonsidra l-impatt li kien ser ikun hemm fuq id-decizjoni tat-Tribunal minhabba tali skedar ulterjuri u li l-applikazzjoni tigi rimessa lura lil Awtorita biex wara emendi li seta’ jaghmel l-applikant l-Awtorita tiddeciedi l-applikazzjoni mill-gdid. It-Tribunal laqa’ dan l-hekk imsejjah aggravju.

Bla dubju l-appellanti ghandhom ragun fl-ilment taghhom. Jibda biex jinghad illi t-Tribunal ghandu s-setgha li jiddeciedi appell fuq l-aggravji imressqa minn decizjoni tal-Bord tal-Awtorita. Il-kejl jibda u jispicca hemm. It-Tribunal kellu jiddetermina l-appell fuq dak li l-appellant seta’ ilmenta dwaru mid-decizjoni moghtija u xejn aktar. Il-fatt ta’ skedar ulterjuri jekk xejn pogga f’dawl aktar oneruz l-izvilupp propost imma s-sustanza tal-izvilupp propost baqa’ l-istess. Jekk it-Tribunal ma sab xejn hazin mill-lenti tal-ippjanar fir-rifjut tal-Awtorita, l-iskedar ulterjuri fil-mori tal-appell ma seta’ jbiddel xejn minn dak li dwaru giet deciza l-applikazzjoni. L-applikant ma talabx tibdil izda biss li jerga’ jikkonsidra l-pozizzjoni tieghu jekk l-atti jintbaghtu lura quddiem l-Awtorita. Dan la hu aggravju u anqas talba lecita da parti tieghu. Kien dritt tieghu li jirtira l-appell u jipprezenta applikazzjoni li fil-fehma tieghu seta’ jkollha success imma mhux li jistieden lit-Tribunal ma jiddeciedix fuq dak li kien gia deciz skont dak li applika ghalih. Ghamel hazin it-Tribunal li abdika minn dak id-dmir u waqa’ ghan-nasba tal-applikant. Id-decizjoni hi bla fondament fil-ligi tal-ippjanar tenut kont tal-fatti li kellu quddiemu t-Tribunal u l-aggravji li saru mir-rifjut tal-applikazzjoni.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli mal-ewwel wiehed. La darba t-Tribunal qies li l-protezzjoni ulterjuri moghti lil madwar tal-izvilupp propost u lill-izvilupp innifsu kien ser jimmerita aktar konsiderazzjoni ghal protezzjoni tal-madwar fisser li t-Tribunal mhux talli ma sabx x'jilmenta mid-decizjoni tal-Awtorita izda qies li l-iskedar ulterjuri li sehh kien ser iwassal ghal evalwazzjoni aktar oneruza u konsultazzjoni mill-gdid mal-konsulenti esterni. Pero li ma osservax it-Tribunal hu li l-proposta baqghet l-istess quddiemu u fl-ahhar mill-ahhar dak li ghat-Tribunal qies bhala soluzzjoni prattika tista' twassal ghal abbuz tal-procedura tat-talbiet ta' zvilupp. Jekk l-applikazzjoni, bil-fatti saz-zmien tad-decizjoni, ma kinitx meritevoli ta' success, fatt sussegwenti ta' ippjanar aktar oneruz zgur ma hux ser ibiddel xejn minn dak mitlub. Altrimenti jekk tibda tintuza diskrezzjoni bhal dik uzata f'dan il-kaz, xprunata minn talba ta' applikant biex jerga' jirrevedi l-pozizzjoni tieghu qisu ser jibda mill-gdid, igib fix-xejn il-process investigattiv u ta' determinazzjoni tal-applikazzjonijiet ta' zvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

Bhala nota finali l-Qorti ma taqbilx li l-artikolu 31 tal-Kap. 551 imsemmi mit-Tribunal bhala gustifikazzjoni ghad-decizjoni tieghu hi korretta ghax il-mertu tal-kwistjoni quddiemu ma inbidilx. Il-mertu baqa' l-istess pero kienu c-cirkostanzi ta' ippjanar li saru aktar oneruzi ghall-applikant. L-ghazla tal-applikant kienet li jinsisti fuq il-mertu tal-applikazzjoni jew jirtiraha u jibda mill-gdid imma mhux li jerga' jbiddel triqtu meta l-kwistjoni kienet kristallizata bl-applikazzjoni li kien ghamel.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Ottubru 2023, u tikkonferma d-decizjoni ta' rifjut tal-Bord tal-Awtorita. Spejjez ghall-appellata Landgate Ltd.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur