



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 3 ta' Lulju, 2024

Numru 5

Appell Nru. 11/2024

Andrei Nazarov

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Andrei Nazarov tal-5 ta' Marzu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni 'to propose internal and external alterations to previously approved permit PA4837/20 that include garage at ground floor', f'tas-Sliema;

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 jirrigwarda proposta għall-alterazzjonijiet interni u esterni minn permess preċedenti approvat PA4837/20 inkluż proposta għall-garaxx fil-livell terran fi Triq Ġuże Howard kantuniera ma' Triq Ġorg Borġ Olivier fil-lokalita' tas-Sliema. Illi l-proposta ġiet irrifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbażi tar-raġuni segwenti:

1. Illi l-iżvilupp propost inaqqas mill-objettivi ġenerali tal-*iStrategic Plan for Environment and Development* (SPED) biex itejbu l-pajsaġġ u l-ambjent fil-qalba storika u l-ambjent tagħhom u għalhekk mhux konformi mal-Objettiv Urban 2. Il-proposta għalhekk m'hijiex konformi mal-*policies* P5 u P20 tal-DC15 li jiddikjaraw li t-twaqqiegħ għandu jkoll kwalunkwe karatteristika sinjifikanti tal-bini, bħal faċċata u li l-bieb tal-garaxx fi ħdan l-UCA jista' jkoll biss meta jkun kompatibbli mal-karattru tas-sit u taż-żona tal-madwar.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq s-segwenti aggravji:

1. Illi huwa ben ċar illi l-applikazzjoni kellha tiġi kkunsidrata aċċettabli mill-Awtorita' abbażital-fatt illi l-binja in kwistjoni hija binja leġġitima b'użu leġġittimu u abbażi tal-fatt ukoll illi permessi fil-viċin immedjat ġew approvati.

2. Illi l-kwistjoni illi wasslet għar-raġuni tar-rifjut marbuta mal-proposta tal-inklużjoni talbieb tal-garaxx.

3. Illi huwa pertinenti li jiġi rilevat li kif jidher ampjament fil-kors tal-applikazzjoni illi hemm proposti simili fil-viċinanza immedjata tas-sit in kwistjoni.

4. Illi similarment meta kien hemm kwisjtonijiet simili, ġew approvati proposti simili f'lokalitajiet oħra.

5. Illi huwa importanti illi jiġi nnutat illi l-proposta hija neċessarja sabiex tiffaċilita l-użu u rriabilitazzjoni tas-sit odjern.

6. Illi l-iżvilupp propost huwa in linea mal-*policies* tal-Pjan Lokali u *policies* oħra rilevanti illi jirregolaw ż-żona in kwistjoni u għaldaqstant il-proposta kellha tiġi aċċettata.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, s-Sovrintendenza sostniet illi s-sit jirrigwarda minn *townhouse* ġewwa ż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana bi kwalitajiet arkitettoniċi sinjifikanti. L-SCH tirrileva illi s-sit jidher fl-*Ordinance Sheet* tal-1914 u jinsab fil-viċinanza ta' serje ta' *townhouses* skedati fit-Grad2. Illi l-proposta tal-bieb tal-garaxx sejra tipperikola l-kwalita' arkitettonika u l-valur kulturali tat-*townhouses* tradizzjonali u b'tali proposta sejra toħloq impatt fuq l-integrità viżwali tal-*istreetscape*.

Illi b'rabta mal-argument tal-appellant illi kien hemm diversi permessi simili illi ġew approvati permezz tad-dokument *a fol* 44A u 44C. L-SCH tishaq illi bil-possibilita' taleċċezzjoni tal-PA0241/17 l-ebda minn dawn il-każijiet ma kienet tinvolvi binja bi kwalitajiet bħal dik odjerna. Illi b'żieda ma' dan, l-SCH tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-appell PAB179/20 u ssostni illi għalkemm l-kuntest mhux kompletament analogi, l-ispirtu u l-għan tad-deċiżjoni huwa applikabbli.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' tirreferi għal dak argumentat mill-appellant fejn stqarr illi l-Kummissjoni ma ħaditx ħsieb il-kuntest tal-applikazzjoni filwaqt li ġie allegat li jeżistu garaxxijiet oħra fil-viċinanzi f'ċirkostanzi simili. Madanakollu kuntrarjament għal dak li ġie magħdud mill-appellant ma jeżisti l-ebda garaxx f'ċirkostanzi simili u dan għaliex lunika garaxx li jinstab fl-istess parti tat-triq li fiha jinstab is-sit odjern, jiffirma parti minn binja moderna li nbriet qabel ma daħal fis-seħħ il-pjan lokali kif ukoll il-liġijiet viġenti. Illi b'rabta mal-allegat ċirkostanzi simili f'lokalitajiet oħra madanakollu dan ma għandu l-ebda rilevanza fil-kuntest ta' żona ta' konservazzjoni urbana. Dan qiegħed jiġi magħdud fid-dawl tal-fatt li kull żona ta' konservazzjoni urbana għandha il-karattru partikolari tagħha li għandu jiġi

salvagwardjat. Għaldaqstant fir-rigward ta' instanzi simili fil-madwar l-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li ma jeżisti l-ebda każ li huwa simili għal dak tal-każ odjern.

L-Awtorita tirrileva wkoll illi l-istess applikant diġa kien issottometta talba biex jagħmel fetħa ta' garaxx tramité l-applikazzjoni PA4837/20 liema talba kienet ġiet irtirata waqt iddeliberazzjoni mal-Kummissjoni. Għaldaqstant l-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li b'mod konsistenti trattat it-talbiet għall-alterazzjoni fuq il-faċċata bl-istess mod.

L-Awtoritá ssostni li l-proposta għal fetħa tal-bieb ta' garaxx m'għandha l-ebda relazzjoni mal-valur kulturali u storiku li toffri din il-propjeta' u għalhekk hija kontra r-rekwiziti ta' *policy* P5 tad-DC15 li ma tippermettix l-iżvilupp propost jekk il-propjeta għandha elementi arkitettoniċi importanti mal-faċċata. Oltre minn hekk il-proposta odjerna qegħda taffetwa larmonija tal-binja flimkien mal-binja adjacenti u li flimkien jikumplimentaw lill-xulxin blelementi partikolari u li flimkien isaħħu l-kuntest storiku ta' din il-parti tal-lokalita li tinsab fl-immedjat ta' binjiet skedati. Għaldaqstant l-intervent ċertament li huwa ta' detriment kemm għall-binja kif ukoll għal kuntest li tinsab fih. Dawn l-istess ħsibijiet ġew ukoll espressi mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali li f'dok a fol 49A. Illi għaldaqstant l-Awtoritá ssostni illi huwa ampjament ċar illi l-proposta mressqa mill-applikant tiddipartixxi mill-oġġettivi tal-iSPED partikolarment l-Oġġettiv Urban 2 kif ukoll mill-politika aktar dettaljata dwar it-tema partikolarment permezz tal-*policy* P5 u *policy* P20 tal-Linja Gwida DC15. L-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li meta jiġu meqjusa l-fatti kollha tal-każ huwa ampjament ċar li r-rekwiziti tal-Artiklu 72(2) tal-Kap 552 ġew segwiti. Kien għalhekk illi l-Kummissjoni, ġustament ma laqgħetx it-talba tal-applikant u rrifjutat l-applikazzjoni odjerna.

Illi permezz ta' nota datata 25 ta' Lulju 2023, l-appellant preżenta sett pjanti emendati.

Illi waqt it-trattazzjoni finali, l-appellant jagħmel referenza għall-permessi PA6968/19, PA0313/20 u PA0241/17.

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

Ikkunsidra

Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji tal-appell odjern kontestwalment.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jargumenta illi l-kwistjoni illi wasslet għar-rifjut tal-applikazzjoni odjerna kienet vis-a-vis l-proposta tal-bieb tal-garaxx u sussegwentement huwa jsostni illi l-proposta hija neċċessarja sabiex tiffaċilita l-użu u r-riabilitazzjoni tas-sit odjern. Iżid jgħid ukoll illi huwa ben ċar illi l-applikazzjoni kellha tiġi kkunsidrata aċċettabli mill-Awtoritá abbażi tal-fatt illi l-binja in kwistjoni hija binja legġitima b'użu legġittimu, il-fatt illi iżvilupp propost huwa in linea mal-*policies* tal-Pjan Lokali u *policies* oħra rilevanti illi jirregolaw ż-żona in kwistjoni u abbażi ukoll tal-fatt ukoll illi permessi fil-viċin immedjat ġew approvati kif ukoll oħrajn f'lokalitajiet oħra.

Illi primarjament, t-Tribunal iqis illi kif qal fis-sewwa l-appellant, l-kwistjoni marbuta marrifjut hija fil-fatt marbuta mal-proposta tal-garaxx u li għaldaqstant kuntrarjament għal dak illi sostna huwa stess ma hemm l-ebda kwistjoni dwar il-leggittimita tal-binja jew tal-użu tal-istess binja. Illi b'rabta ma' dan, filwaqt illi l-appellant jargumenta illi l-proposta tas-sit odjern hija in linea mal-*policies* tal-Pjan lokali u *policies* oħrajn applikabbli, huwa ma jagħmel l-ebda referenza għal liema *policy* huwa qed jirreferi. Illi tant hu hekk, illi t-Tribunal jinnota ukoll illi permezz tal-aggravji tiegħu l-appellant fl-ebda ħin ma għamel referenza jew prova jirribatti l-*policies* elenkati fir-raġuni tar-rifjut ossia P5 u P20 tal-Linja Gwida DC15 iżda jittenta jiġġustifka l-iżvilupp abbażi ta' allegat żviluppi simili fil-viċin immedjat u oħrajn f'lokalitajiet differenti.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal konsultazzjoni [Dokument a fol 40A fl-inkartament PA2195/22] tal-SCH fejn din sostniet illi:

The property in question is a townhouse of significant architectural quality located within the Urban Conservation Area of Sliema. The Superintendence notes that the site footprint is shown as occupied on the 1968 Survey Sheet, as well as on the 1914 Ordnance Sheet. The property also lies in the immediate vicinity of a series of 'Grade 2' scheduled townhouses. In view of this, the visual integrity of the streetscape is to be preserved.

The proposal is for a garage to be created within the façade.

The Superintendence acknowledges the change in dimensions and in location, when compared to the earlier proposal in PA 04837/20. Nevertheless, the Superintendence remains not favourable to a garage within the facades of this property, deeming it an undesirable impact.

Illi minn dak appena citat johroġ ampjament ċar illi s-sit huwa wieħed antik li imur lura sa qabel is-sena 1914 u li dan minnu nnifsu ġja juri l-valur storiku. Iżda aktar minn hekk, u b'referenza għar-ritratti Dokument a fol 1G fl-inkartament PA2195/22] tal-faċċata sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni t-Tribunal seta` jikkonstata l-valur arkittettoniku tal-binja partikolarment tal-faċċata b'disinn tradizzjonali. Lappellant jargumenta illi l-proposta hija neċċessarja sabiex tiffaċilita l-użu u r-riabilitazzjoni tas-sit odjern. It-Tribunal iqis illi filwaqt illi l-parkeġġ huwa bżonnjuż madankollu l-appellant ma jistax jippretendi illi dan huwa xi dritt awtomatiku meta dan juri illi ser issir a skapitu tal-binja eżistenti. It-Tribunal hawnhekk jirrileva u jikkonferma dak illi ġie magħdud mill-Awtorita' ossia l-fatt illi permezz tal-pemess preċedenti, PA4837/20, l-istess appellant, dak iż-żmien applikant kien ġja ippropona illi jagħmel dan il-garaxx u huwa għalhekk illi filkonsultazzjoni tagħha l-SCH irrimarkat illi l-dimensjonijiet u l-lokazzjoni ġew mibdula. It-Tribunal jirreferi għall-minuta [Minuta a fol 134 fl-inkartament PA4837/20] tas-seduta tal-Kummissjoni datata 26 ta' Jannar 2021 fejn jidher ċar illi l-Kummissjoni kellha r-riservi tagħha dwar il-garaxx, tant hu hekk illi ġie magħdud s-segwenti

Planning Commission has concern with regards to the garage opening since it is considered to detract from the original character and appearance of the two-storey townhouse and streetscape in general. Perit is requested (without prejudice to final decision) to revise the proposal and to amend the project description PRT to assess latest information and update accordingly.

Illi għaldaqstant, fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi dan huwa tentattiv ieħor sabiex jiġi żviluppat il-garaxx. It-Tribunal hawnhekk jerġa jagħmel referenza għal konsultazzjoni tal-SCH u jqis illi hekk s-sit jinsab fil-vicinanza ta' serje ta' townhouses skedati fit-Grad2 u li l-proposta, tal-bieb tal-garaxx, sejjer jipperikola l-kwalita' arkitettonika u l-valur kulturali tal-eleganza ta' tali townhouses tradizzjonali u b'impatt fuq l-integrità viżwali tal-istreetscape.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għall-ittra Dokument a fol 44A fl-inkartament PA2195/22] tal-appellant fil-kors tal-applikazzjoni odjerna fejn huwa sostna illi l-fetħa tal-garaxx ser tkun qed tiegħu l-minimu tal-building fabric stante illi ser tkun fil-konfini ta' żewġ aperturi eżistenti. Isostni wkoll illi l-proposta tiffirma parti mill-kuntest tal-binja fejn qed jiġi anke imself l-forma tad-disinn tal-faċċata stess. Finalment l-appellant iżżid jgħid illi l-garaxx jinsab fi Triq Ġuże' Howard u dana sabiex jitnaqqas l-impatt viżiż fuq il-binjiet skedati fil-vicinanzi. Hawnhekk t-Tribunal iqis illi lappellant kien qed jagħmel referenza għall-pjanta tal-faċċata a fol 1C. Illi b'rabta ma' dan, t-Tribunal jagħmel aċċenn għal policies elenkati fir-raġuni tar-rifjut ossia P5 u P20. Illi permezz tal-P5 l-Linja Gwida DC15 tesigi illi applikazzjonijiet illi jinvolvu t-twaqqiegħ ta' binjiet skedati jew propjetajiet ġewwa ż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana (bhal dik odjerna) għal reabilitazzjoni mhux normalment aċċettabli, madanakollu l-policy telenka sett ta' kunsiderazzjonijiet illi jistgħu iwasslu għal tali twaqqiegħ. Min-naħa l-oħra l-policy P20 tirrigwarda speċifikament minn garaxxijiet ġewwa ż-żona UCA u tesigi illi d-dimensjonijiet tal-wiesgħa tal-garaxx ġewwa din iż-żona għandu ikun bejn 2.40 u 3.00 metri filwaqt illi lgħoli ma jaqbix dak ta' 2.80 metri sakemm din ma tkunx arkata fejn il-parti ta' fuq tiffirma loġġ, izda dan bil-kundizzjoni 'lli l-garaxx ma jkunx viżwalment dominanti u ser ikollu impatt fuq l-istreetscape. Il-policy tesigi ukoll illi jekk dan l-limitu jiġi maqbuż tali proposta tiġi kkunsidrata fid-dawl tal-proporzjonijiet tal-faċċata. It-Tribunal iqis illi fil-pjanti a

fol 1C ddimensjonijiet tal-garaxx kienu ta' 3.51 metri għoli u 2.78 metri wiesa u għaldaqstant bi ksur tal-*policy* P20. Illi kien propju għalhekk illi fil-mori tal-appell l-appellant isottometta pjanti tal-faċċata Dokumenti a fol 102C u 103C fl-inkartament PA2195/22] ulterjuri fejn id-dimensjonijiet tal-garaxx propost ġew mibdula għal 2.80 metri għoli u 2.78 metri wiegħsa. It-Tribunal jirrimarka illi tali pjanti ma joffru l-ebda valur arkitettoniku lil binja eżistenti u b-ebda mod mhu qed ittejbu l-pajsaġġ u l-ambjent fil-qalba storika u l-ambjent tagħhom u għalhekk mhux konformi mal-Objettiv Urban 2 tal-iSPED. In oltre, fil-fehma kkunsidrata tiegħu, t-Tribunal iqis illi s-sit jinsab fi stat tajjeb u f'kuntest fejn anke mill-istreetscape Dokument a fol 1EA fl-inkartament PA2195/22] sottomessa, ma jidherx illi hemm garaxxijiet fil-viċin immedjat u li għaldaqstant il-proposta sejra tbiddel ir-ritmu tal-faċċata u għaldaqstant ma jimmeritax illi sabiex issir rijabilitazzjoni ikun hemm ksur tal-*polices* P5 u P20.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal *block plan* Dokument a fol 44B-44C fl-inkartament PA2195/22] sottomessa mill-appellant, dak iżżmien applikant, fej saret referenza għal diversi permessi tal-iżvilupp fejn allegatament dawn huma ta' natura simili għal dak illi qed jiġi propost fis-sit odjern. Fost dawn ilpermessi l-appellant elenka s-segweni - PA0312/15, PA1154/17, PA2321/15, PA0241/17 u PA5124/04 u jsostni illi dawn jinsabu geww *Scheduled Building Setting*. It-Tribunal hawnhekk jagħmel ukoll referenza għal permessi imsemmija mill-appellant waqt ittrattazzjoni finali PA6968/19 u PA0313/20. It-Tribunal sejjer janalizza dawn il-permessi vis-avis dak illi qed jiġi propost permezz tal-applikazzjoni odjerna:

-PA0312/15, jirrigwarda twaqqiegħ ta' residenza u l-iżvilupp ta' ħanut ta' Klassi 4B u żewġ (2) appartamenti sovrafasti fi Triq Ġuże' Howard ċirka 55 metri l-bogħod mis-sit odjern.

-PA1154/17, jirrigwarda twaqqiegħ ta' bini eżistenti biż-żamma tal-faċċatasabiex jiġi żviluppata erba (4) residenzi u tlett livell ta' livell sotterran fi Triq Ġuże' Howard ċirka 36 metri l-bogħod mis-sit odjern.

-PA2321/15, jirrigwarda emenda tal-pjanti ta' permess preċedenti PA1688/12 fejn ser isir iżvilupp ta' garaxx, żewġ (2) maisonettes, erba (4) appartamenti u żewġ (2) duplexes sabiex jissostitwixxu struttura dilapitata, illi ser tiġi mwaqqa fi Triq Stella Maris kantuniera ma' Triq Ġuże' Howard ċirka 58 metri l-bogħod mis-sit odjern.

-PA0241/17, jirrigwarda twaqqiegħ ta' stuttura eżistenti biż-żamma tal-faċċata u l-iżvilupp ta' livell sotterran u erbġha (4) apartamenti fi Triq Ġuże' Howard ċirka 106 metri l-bogħod mis-sit odjern;

-PA5124/04, jirrigwarda twaqqiegħ ta' binja eżistenti u l-iżvilupp ta' apartamenti u garaxxijiet sottostanti fi Triq Ġuże' Howard ċirka 88 metri l-bogħod mis-sit odjern;

-PA6968/19 jirrigwarda tiġdied ta' permessi PA3220/13 li jirrigwarda minn alterazzjoni ta' residenza eżistenti inkluż l-addizzjoni ta' garaxx fil-livell sotterran, kamra fil-livell tal-bejt, pool fil-livell terran u l-bidla ta' soqfa perikolzi fi Triq Ġorġ Borg Olivier ċirka 161 metri l-bogħod mis-sit odjern; u

-PA0313/20 jirrigwarda sanzjonar ta' bidliet illi saru ġewwa residenza eżistenti fi Triq talGurgier fil-lokalita' ta' Birżebbuġa.

It-Tribunal jirriveleva illi għajr għal każ wieħed biss (PA0313/20), s-siti kollha jinsabu fil-lokalita' ta' Tas-Sliema u jinsabu lkoll fi Triq Guze Howard ħlief għal permess PA6968/19 illi jinsab fi Triq Ġorġ Borg Olivier. Izda b'mod preliminari t-Tribunal seta' jikkonstata illi lebda minn dawn l-każijiet ma jinsabu fl-*area of influence* tas-sit odjern hekk kif stabbilit permezz tal-*Figure 18* tal-Linja Gwida DC15 bl-eqreb sit jinsab ċirka 36 metri l-bogħod.

Illi fir-rigward tal-permessi l-oħra fejn jidher illi f'dawn il-proposti kien hemm proposta għall-alterazzjonijiet tal-faċċata sabiex jiġi introdott bieb ta' garaxx sabiex jew iwassal għal garaxx innifsu jew inkella għal livell jew livelli sotterrenji għajr għal permess PA0312/15 illi lfetha fil-livell terran hija marbuta ma' ħanut kummerċjali ta' Klassi 4B. Nonostante dan, t-Tribunal josserva li fl-ewwel lok, kif ġja magħdud supra, dawn is-siti jinsabu f'kuntest differenti stante illi jinsabu f'distanza konsiderevoli minn dis-sit odjern. In oltre, hekk kif bħala principju l-ebda permess li jmur kontra dak li tgħid il-liġi ma jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga għall-liġi u l-

prinċipji li hemm applikabbli. Illi b'rabta ma' dan it-Tribunal jagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Michael Debrincat vs. L-Awtorita tal-Ippjanar"**, (Appell Nru.55/2018) deċiża nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fejn il-Qorti iddeċidiet li anke fir-rigward ta' permess simili kontigwu tas-sit, għandu japplika ssegwenti konsiderazzjoni:

"...kull kaz għandu jigi kunsidrat fuq il-mertu propja tiegħu u l-fatt wahdu ta' zvilupp kontigwu mhux bizzejjed biex jiggustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jegħleb il-fatt li permess ma għandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdli li l-Bord għandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u għandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tallegislatur hi fuq aderenza għal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli għal kaz."

Illi in vista ta' dak magħdud supra u fid-dawl tal-impatt illi ser ikollu l-iżvilupp proposta talgaraxx fuq l-istreetscape immedja fi Triq Ġuże' Howard u li dan ser iwassal għal ksur tal-policies P5 u P20 tal-Linja Gwida DC15 u tal-Objettiv Urban2 tal-iSPED, u għaldaqstant t-Tribunal qed jiċċad l-aggravju tal-appellant.

Decide

Fl-isfond ta' dan kollu u wara li ħa konjizzjoni tal-fatti speci kollha, it-Tribunal qed jiċċad dan l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni hekk kif ma'ruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar b'rabta mal-PA2195/22.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu dwar il-proposta tal-fetha tal-garage fil-faccata tal-binja. Jsostni li l-policy relevanti hi l-policy P20 tad-DC2015 li tippermetti garages f'faccati UCA anki f'certu kazijiet f'bini skedat skont il-kriterji msemmija fil-policy. It-Tribunal ma spjegax liema kriterju ma giex osservat. L-appellant talab li l-proposta tiegħu tigi indirizzata bhal diversi ohra fil-lokalita u fl-istess triq. Din ma kinitx kwistjoni ta' 'commitment' kif interpretaha t-Tribunal.

Konsiderazzjonijiet

L-appellant ma għandux ragun f'dan l-aggravju. It-Tribunal kien fi qbil mas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali li wkoll indikat in-nuqqas ta' approvazzjoni tagħha peress illi s-sit jinsab fil-vicinanze ta' serje ta' 'town houses' skedati grad 2 u l-proposta tal-garage ser jipperikola l-kwalita ariekettonika u l-valur kulturali tal-eleganza ta' tali town houses tradizzjonali u b'impatt negattiv fuq l-integrita viziva tal-istreetscape.

Għalkemm it-Tribunal għamel referenza għal policy P5 li tirrigwarda twaqqiegh ta' binjiet, li l-Qorti tqis mhux relevanti għal dan l-aggravju, semma wkoll il-policy P20 fejn dahal ukoll fl-aspett estetiku tal-proposta tal-garage li għalkemm ridimensjonata

mill-applikant wasal ghal fehma li tali garage ma joffri ebda valur arkitettoniku lill-binja ezistenti u bl-ebda mod ma jtejbu l-pajsagg u l-ambjent fil-qalba storika. Din hi wahda mill-konsiderazzjonijiet li l-policy P20 titkellem dwarha meta tghid li huwa permess 'garage door' ... 'provided that it would not be visually dominant and not have an adverse impact on the streetscape and on the character of the surrounding area which is to be maintained and enhanced'.

Rigward permessi ohra simili t-Tribunal ghalkemm semma l-element tal-'commitment' fil-kunsiderazzjoni tal-permessi msemmija mill-appellant, pero qies ukoll, kuntrarjament ghal dak li issottometta l-appellant, il-kuntest tat-talba fl-isfond ta' dak li hemm fil-madwar tas-sit bl-iskop li jqis permessi f'kuntest simili u wasal ghal konkluzjoni li ma kien hemm ebda permess fl-istess kuntest ta' dan is-sit.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Andrei Nazarov u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024, bl-ispejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur