QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2024

Numru 1

Appell Nru. 16/2024

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Silvan Mizzi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Din l-Art Helwa tas-6 ta’ Marzu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta’ Frar 2024 li biha ikkonferma fil-parti kbira l-permess PA522/23 ’proposed demolition of existing structure, retention of facade on Triq Villambrosa, excavation for reservoir and construction of 3 garages and 22 residential units over four floors including recessed level. Proposal includes jacuzzi at recessed level’, fil-Hamrun;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ghal ragunijiet minnha moghtija sahqet li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll sostna li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li ghal dak li jikkoncerna l-appell tghid hekk:

Ikkunsidra:

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-ammont ta' sulari tal-izvilupp approvat, bl-appellanti jindikaw li dan huwa b'eccess tan-numru ta' sulari permessibli bil-Pjan Lokali, b'referenza partikolari ssir ghal paragrafu 2.2 tal-*'Local Plan Interpretation document'*. L-appellanti jindikaw ukoll li saret applikazzjoni zbaljata tal-*Policy* P35 u l-Anness 2 tal-linja gwida DC15, fejn firrigward tal-P35 jindikaw li din ma' tispecifikax li wiehed jista jzid is-sulari permessibli, u firrigward tal-Anness 2 jindikaw li ladarba l-applikant m'ghamilx uzu mill-gholi ta' 0.9 metri, kellhu jigi applikat l-gholi tal-ewwel kolonna.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li fl-appell taghhom l-appellanti qed jindikaw li s-sit huwa denominat ghal 3 sulari minghajr *semibasement* skont il-mappa HAM3 tal-Pjan Lokali, filwaqt li fir-risposta tal-Awtorita qed jigi ndikat li skont din l-istess mappa, is-sit jista jigi kkonsidrat bhala *'3 Floors plus semi-basement',* b'hekk it-Tribunal ser jibda billi jikkonsidra din il-kwistjoni.

It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-Awtorita kien gie ndikat is-segwenti fir-rigward talgholi tal-izvilupp kif indikat fil-Pjan Lokali u kif dan jittraduci ruhu f'ammont ta' metri kif regolat bl-Anness 2 tal-linja gwida DC15:

"--Height limitation: 3 floors plus basement – Map HAM3

-Development Control Design Guidance and Standards 2015

Annex 2 – Height limitation of 16.30m/12.90m" [Sezzjoni 4.5 tal-case officer report a fol 106a fl-inkartament tal-PA522/23]

Illi mis-suespost jirrizulta li fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita ndikat li skont il-mappa talPjan Lokali HAM3, l-gholi huwa dak ta' *3 floors plus basement,* u mhux gholi ta' '*3 Floors plus semi-basement'* kif qed tindika l-istess Awtorita fir-risposta taghha. It-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tal-istess mappa HAM3, u setgha jikkonferma li s-sit odjern huwa ndikat *'3 floors without semi-basement'* kif qed jindikaw l-appellanti. Konsegwentament l-argumenti migjuba mill-Awtorita li jorbtu ma' din is-suppozizzjoni zbaljta, ossia li l-gholi tal-Pjan Lokali jista jigi kkunsidrat bhala '*3 Floors plus semi-basement'*, m'humiex qed jigu kkunsidrati ulterjorment. Dan stante li tali konsiderazzjoni m'humiex riflessjoni fattwali tac-cirkostanzi tas-sit odjern, u sahansitra hija diversa minn dak ikkunsidrat mill-Awtorita waqt lipporcessar tal-applikazzjoni odjerna, ossia *'3 floors plus basement.'*

Illi l-ewwel argument ewlieni tal-appellanti fil-konfront tal-ammont ta' sulari huwa msejjes fuq il-paragrafu 2.2 tal-*Local Plans Interpretation document*, u b'risposta ghal dan l-Awtorita qed targumenta li dan huwa dokument ta' kjarifici ghal diffikultajiet li rrizultaw meta gew ippublikati l-pjanijiet lokali, u li l-linja gwida DC15 tinkludi provizjonijiet transitorji inkluz *Policy* P35 li tipprovdi limitazjoni ghan-numru ta' livelli.

It-Tribunal josserva li d-dokument imsemmi mill-appellanti huwa il-gwida ufficjali talAwtorita ghal kif ghandhom jigu interpretati l-Pjani Lokali, b'dan huwa spegat fil-preamblu tal-istess li jibda billi jindika:

"This guidance is intended to achieve a number of objectives namely :

a)To facilitate policy interpretation of Local Plan Policies

b)To indicate the procedure when identified situations arise

c)To guide interpretation when identified anomalies arise"

Illi l-paragrafu 2.2 ta' dan id-dokument li ghalija l-appellanti jaghmlu referenza, hemm elenkata l-interpretazzjoni segwenti:

"Aesthetic considerations or the height of the building are not the only considerations which needs to be taken into account when assessing a development planning application. Floors are also centres of activity generation. This is a very important concept and not giving it the due consideration will result

in increasing the development intensity in an area over and above that which is statutorily indicated in a local plan.
Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan."
Illi mis-suespost jirrizulta li l-gwida provduta fil-paragrafu 2.2 ma tindikax b'mod definittiv li l-ammont ta' sulari ghandu jkun dak indikat fil-Pjan Lokali, propju ghaliex hemm propju specifikat "*unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise."*, u f'dan irrigward huwa relevanti dak li tindika l-Awtorita, ossia li japplikaw il-provizjonijiet tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li hekk kif tindika l-Awtorita, il-linja gwida DC15 tinkludi tali provizjonijiet u b'mod specifiku tindika li *"Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2"*, u b'harsa lejn l-Anness 2 jirrizulta li dan jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri skont l-ammont ta' sulari indikati fil-Pjan Lokali.
Illi dan iwassal ghat-tieni argument ewlieni tal-appellanti, fejn filwaqt li huma jirrikonoxxu lapplikazzjoni tal-linja gwida DC15, jargumentaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-*Policy* P35 u l-Anness 2 inkluzi f'din il-linja gwida.
It-Tribunal josserva li filwaqt li l-Anness 2 jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri, dan ma jirregolax l-ammont permessibli ta' sulari, u jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni ta' dan flimkien mal-provedimenti tal-*Policy* P35 li jigi determinat l-gholi permessibli f'ammont ta' metri u f'ammont ta' sulari. B'hekk huwa abbazi ta' tali applikazzjoni li l-linja gwida DC15 tittrasponi l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali. Illi l-ewwel paragrafu tal*Policy* P35 jindika b'mod car kif l-gholi f'ammont ta' metri ghandu jigi applikat, hekk kif segwenti:
"A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall be measured from the pavement level along the frontage of the building at the highest street level and will include the provision for <u>any setback floors and services, as well as an obligatory 1metre parapet wall on the exposed façades at the uppermost roof level.</u> […] The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2."
Illi kif indikat aktar kmieni, fil-kaz tas-sit odjern jirrizulta li n-numru ta' sulari skont il-mappa HAM3 huwa dak 3 sulari minghajr *semibasement*, u dan huwa differenti mill-gholi 3 sulari bil-*basement* li gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita. Dan huwa ta' relevanza ghal punt iehor ta' thassib imqajjem mill-appellanti, fejn fieh jindikaw li hija applikabli l-ewwel kolonna u mhux it-tieni kolonna tal-Anness 2. Dan jirrizulta li huwa minnu, u jfisser li l-interptrezzjoni tal-gholi indikat fil-Pjan Lokali hekk kif traspost f'ammont ta' metri huwa dak ta' 15.4, u mhux 16.3 kif gie kkunsidrat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita stante li ma hemmx *basement* inkluz fil-proposta. Pero, skont id-dettami tal-*Policy* P35, l-interpretazzjoni dwar lammont ta' sulari f'kaz ta' tali denominazzjoni tal-Pjan Lokali (3 sulari minghajr *semibasement*) ghandu tkun limitat ghal mhux aktar minn erbgha sulari, hekk kif jirrizulta mis-segwenti:
"- A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than <u>four</u> levels above highest pavement level will be allowed.
- A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed."
Illi mis-suespost jirrizulta li ladarba l-gholi permessibli tas-sit in mertu huwa dak ta' 3 sulari minghajr *semibasement*, u li jista jigi tradott ghal gholi globali ta' 15.4 metri (gholi talfaccata 12.0) skont l-Anness 2, dan jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 4 sulari, ossia 3 sulari u iehor irtirat, u mhux hames sulari li jkun applikabli biss meta l-gholi permessibli jkun 17.5 metri.
Illi madankollu fil-kaz odjern huma ta' relevanza partikolari zewg kunsiderazzjonijiet ohra importanti li gew issenjalati mill-Awtorita, b'dawn huma iz-zamma tal-faccata ezistenti li thares fuq Triq Villambrosa, u binjiet ohra fil-viċinanzi inkluz dik fuq is-sit biswit approvata fil-permess PA00682/18. Jirrizulta li fuq dan is-sit adjacenti li huwa posizzjonat filkantuniera tal-istess toroq li s-sit odjern ghandu faccata fuqhom, ossia Triq Villambrosa u Triq Censu Bugeja, giet approvata binja ta' 4 sulari u sular irtirat, bl-gholi f'ammont ta' metri huwa dak ta' 12.9 fil-faccata u gholi kumplessiv ta' 16.3 [Kejl mehuda mill-highest street level kif indikat fil-pjanta approvata a fol 77c fl-inkartament tal-PA682/18]. Jirrizulta wkoll li filwaqt li lpermess PA00682/18 jirrigwarda binja ricenti, is-sit originarjament kien okkupat minn binja b'faccata li tinkludi elementi arkitettonici simili ghal dawk misjuba fil-faccata tal-binja odjerna, izda tali binja kienet giet approvata ghat-twaqqiegh fil-permess PA00617/04. [Ritratti tal-binja originali misjuba f'dok a fol 1b fl-inkartament tal-PA617/04]
Illi fil-kaz odjern, l-izvilupp approvat huwa wiehed ferm simili ghal dak approvat fil-permess PA00682/18, kemm f'termini ta' metri u f'termini ta' sulari. Dan huwa ferm evidenti millpjanta approvata a fol 135d li turi l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa kontinwazzjoni tal-izvilupp approvat fil-permess PA00682/18. Pero ghall-kuntrarju ghal dak li sehh fuq is-sit adjancenti, l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna ma jirrizultax fi twaqqiegh komplet tal-bini ghaliex l-Awtorita' mponiet

li minkejja li l-binja ezistenti tinsab ilbarra miz-zona ta' konservazzjoni, il-faccata ta' din ix-xorta wahda tinzamm minhabba lelementi arkitettonici li tgawdi minnhom.
Illi minbarra l-izvilupp approvat fil-PA00682/18 b'gholi ta' 4 sulari u sular irtirat, jirrizulta li fuq l-istess naha tat-triq fi Triq Villambrosa hemm zvilupp iehor approvat b'gholi ta' 4 sulari u sular irtirat, b'dan huwa il-permess PA/02797/19. It-Tribunal huwa tal-fehma li dawn lizviluppi jikkostitwixxu *commitments* legali li ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni flanalizi tal-kuntest, u dan in vista ta' dak pprovdut fil-*policy* P1 tal-linja gwida DC15 u lArtikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.
Illi fil-fehma tat-Tribunal, kemm il-fatt li l-permess odjern jinkludi z-zamma tal-faccata ezistenti, kif ukoll il-prezenza ta' dawn il-*commitments* legali fil-vicinanzi, huma fattur materjali ta' sustanza li jimmeritaw kunsiderazzjoni xierqa *ai termini* ta' dak mitlub flArtikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-subartikolu (d) specifikament jesigi li *"fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis 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 finalment jigi osservat li b'rabta ma' dan l-aggravju, waqt it-trattazzjoni finali l-appellanti ghamlu referenza ghal decizjonijiet moghtija mit-Tribunal fl-appelli numri 145/21, 389/19 u 201/23. It-Tribunal fuq dawn josserva li l-appell numru 389/19 kien jirrigwarda sanzjonar ta' hajt tas-sejjieh u t-thawwil ta' sigar, b'hekk dan m'ghandu l-ebda tip ta' relevanza ghal kwistjoni tal-gholi tal-izvilupp in mertu. Fir-rigward tad-decjzjonijiet moghtija fl-appelli 145/21 u 201/23, it-Tribunal josserva li filwaqt li dawn ukoll kienu jinkludi kwistjonijet fuq lgholi tal-izvilupp inkluz nuqqas ta' konformita mal-*Policy* P35, hekk kif indikat f'diversi decizjonijet, ic-cirkostanzi specifici ivarjaw minn sit ghal sit u minn kaz ghal kaz. Illi dan huwa relevanti wkoll li kazijiet cittati mill-SCH, fejn jirrizulta li ghalkemm is-sit soggett ghall-applikazzjoni PA00143/23 wkoll jinsab fil-lokalita tal-Hamrun, is-sit huwa wiehda ristrett b'faccata li ghandhu biss wisa ta' circa 3.2 metri, filwaqt li l-gholi tal-bini propost imur ferm oltre l-gholi ta' 16.3 metri kkunsidrat mill-Awtorita bhala l-gholi massimu, b'dan tal-ahhar gie rifless fir-rifjut tal-Awtorita. L-gholi tal-izviluppi kkunsidrat fl-appelli numru 145/21 u 201/23 kien abbazi ta' *commitments* ta' zvilupp ohra b'faccata b'gholi ta' tlett sulari, filwaqt li kif indikat precedentament, fil-kaz odjern jezistu zviluppi ohra bl-istess gholi ghal dak li gie approvat fl-applikazzjoni odjerna, ossia 4 sulari u sular irtirat.
Illi ghaldaqstant, filwaqt li jirrizulta li l-Awtorita naqset milli taghmel apprezzament olistiku dwar in-numru ta' sulari approvati fil-permess odjern, u li kellu jsir b'applikazzjoni taddispozizzjonijiet kollha elenkati fil-linja gwida DC15 sabiex issir interpretazzjoni korretta tad-demoninazzjoni tas-sulari indikata fil-Pjan Lokali, fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, tali zvilupp huwa wiehed gustifikabbli fl-ambitu ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan primarjament in vista li l-izvilupp odjern jzomm il-faccata ezistenti li tinkludi elementi arkitettonici ta' wirt kulturali, u b'mod estetiku huwa kontinwazzjoni cara tal-izvilupp approvat fil-PA00682/18 li jinkludi faccata fuq iz-zewg toroq li fuqhom ihares ukoll is-sit odjern.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan aggravju.
…
Ir-Raba Aggravju
Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jindikaw li hemm ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 minhabba li gew injorati *policies* tal-ippjanar prevalenti, u r-rakkomandazzjoni tasSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH) sabiex jinzammu elementi ezistenti arkitettonici tal-intern tal-bini u sabiex l-izvilupp ikun limitat ghali 3 sulari u sular irtirat.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal josserva li l-appellanti f'dan l-aggravju ma jindikawx b'mod specifiku liema huma dawk il-*policies* prevalenti li gew injorati, u b'hekk ma' hemm xejn x'wiehed jikkunsidra f'dan ir-rigward.
Illi fir-rigward tar-rakkomandazzjoni tal-SCH, mill-evalwazzjoni tal-Awtorita jirrizulta li din giet ikkunsidrata bil-mod segwenti:
"-- Demolition of internal structures
The SCH objected to the proposed total demolition (existing drawings at docs
55C/55D/55E), stating that a revised proposal is to be provided, including the retention of certain internal architectural features.
However, in view that the site is not located in the UCA and is not protected, there is no objection to the demolition of the internal structures given that the facade is being retained and integrated with the new development, and the proposed overall design fits within the streetscape." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 106a fl-inkartament tal-PA522/23]
Illi sussegwentament, fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni, il-Kummissjoni ma' waqfitx biss billi tilqa rrakkomandazzjoni ghal approvazzjoni, izda mponiet is-segwenti:
"PDR: Overall height on Triq Villambrosa to be 16.3m and parapet wall lowered accordingly. Perit to submit sunken services, or low profile services.
Also an additional corbel is to be introduced on the balconies at third floor."

Illi mis-suespost ma jirrizultax li b'xi mod gew injorati r-rakkomandazzjonijiet tal-SCH, u filwaqt li l-Awtorita ma qablitx ma' dak kollhu li gie rrakomandat mill-SCH, dan ma jirrizulta fl-ebda ksur lArtikolu 72 ta' Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kummenti mressqa f'applikazzjoni tal-izvilupp, izda ma jorbotx idejn l-Awtorita, anke ghaliex jekk isehh dan, kull darba li jkun hemm xi forma ta' oggezzjoni minn entita konsultata, din ghandha tigi awtomatikament irrifjutat. Hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghal regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:

"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet millKumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn ***ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar****. Meta ir-rakkomandazzjoni talkonsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti loħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew millkonsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp." [enfasi mizjuda]*

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-approvazzjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet imsejjsa fuq l-evalwazzjoni tal-proposta min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar li kienet tinkludi konsiderazzjoni tal-kummenti tal-SCH, kif ukoll emendi sussegwenti hekk kif mitlub fl-approvazzjoni tal-istess Kummissjoni. Ghaldaqstant, ma' jirrizulta li kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 72(2), filwaqt li fir-rigward tal-merti tar-rakkomandazzjonijiet tal-SCH, itTribunal jaghmel referenza ghal dak li gie kkunsidrat minnu fl-ewwel u t-tielet aggravji.

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

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kien zbaljat meta iggustifika n-numru ta' sulari billi hemm nuqqas ta' koonformita mal-pjan lokali, il-policy P35, u ksur tal-oggetiv urban 3.6 tal-iSPED. Jghidu li l-policy tal-pjan lokali skont mappa HAM3 ghandu jkun tlett sulari bla semi basement mentri ser ikun ta' hames sulari. In oltre jmur kontra policy P35 in kwantu ma jilhaqx l-gholi ta' 17.5 metru fejn jippermetti hames sulari bini. It-Tribunal accetta l-proposta ghaliex ser tinzamm il-faccata u b'mod estetiku ha jkun hemm kontinwazzjoni mal-izvilupp approvat biswit skont l-artikolu 72 tal-Kap. 552;
2. It-Tribunal kien zbaljat meta ma qies l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza dwar in-numru ta' sulari u rigward il-kmamar ta' barra meta qal li ma kienx hemm elementi ta' valur partikolari fihom.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti issib li l-appellanti ghandha ragun f'dan l-aggravju. it-Tribunal sab illi l-gholi permissibli skont il-pjan lokali u l-policy P35 tad-DC15 hu biss ta' tlett sulari u iehor irtirat. Dan wahdu kien iwassal ghac-cahda tal-permess kif mitlub li hu oghla b'sular iktar minn dak permissibli. It-Tribunal madankollu skarta l-principju illi l-ewwel u qabel kollox jigu applikati l-ligijiet, pjanijiet u policies ghal zewg ragunijiet: l-ewwel ghaliex kienet ser tinzamm il-faccata u t-tieni ghax biswit is-sit fi Triq Villambrosa hemm sit iehor (PA682/18) li ftit snin ilu inghata permess b'hames sulari u fl-istess triq inghata

permess simili PA2797/19. Ghaqqad din l-ahhar raguni mal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 fejn it-Tribunal ikkunsidra 'commitments' legali fil-vicin.

Il-kuntest ta' dan l-izvilupp mhux wiehed ghal kollox komuni. L-izvilupp qed isir fuq zewg toroq, parti fi Triq Villambrosa fejn hemm il-faccata tad-dar ezistenti liema sit jinghaqad ma' parti ohra li tizbokka fi Triq Censu Bugeja fejn kull ma hemm hu hajt li jaghlaq bicca art. Dawn it-toroq huma kantuniera ma' xulxin. Fil-kantuniera bejn dawn it-toroq hemm l-izvilupp ta' hames sulari msemmi mit-Tribunal bil-permess 682/18. Ghalkemm hu minnu li fil-parti ta' Triq Villambrosa hemm zewg zviluppi b'aktar minn erba' sulari, dan mhux il-kaz fi Triq Censu Bugeja fejn il-binja fil-kantuniera hi mbeghda mill-art u mhix biswit il-fond li hemm fi Triq Villambrosa. Ghalkemm jista' jinghad li fil-parti ta' Triq Villambrosa fejn qed jintalab l-izvilupp hi pjuttost zghira fit-tul u gia hemm zewg binjiet b'hames sulari, mhux l-istess jista' jinghad ghal parti tas-sit fi Triq Censu Bugeja li hi triq twila karatterizata minn numru konsiderevoli ta' proprjetajiet bi tnejn u tlett sulari. Dan jidher minn ezami tad-dokument esibiti fl-atti. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-kunsiderazzjoni tat-Tribunal ma haditx kont sew tal-fatti ghall-applikazzjoni korretta tal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552.

Ghalkemm hu lodevoli l-konsiderazzjoni tat-Tribunal li fis-sit li jinsab fi Triq Villambrosa ser tinzamm il-faccata dan wahdu ma jxejjinx dak li jrid il-pjan lokali u l-policies relevanti. Iz-zamma tal-faccata ma tiddependix jekk il-binja jkollhiex erba' jew hames sulari. In kwantu ghal materja ohra ta' sustanza, bhal 'commitments' li jistghu jinfluixxu fuq l-ghoti ta' permess, din il-Qorti ripetutament sostniet li ebda 'commitment' mehud wahdu ma jista' jxejjen, jnaqqas jew igib fix-xejn l-applikazzjoni stretta ta' pjan jew policy meta dawn huma cari. Il-ligi ma titkellimx fuq 'commitment' wiehed jew uhud sporadici biex tiddahhal fil-kejl id-deliberazzjoni dwar l-gholi o meno ghall-ghoti ta' permess ta' zvilupp. Titkellem fuq 'commitments' fil-plural u din il-Qorti wkoll gia kellha okkazjoni tikkunsidra li biex 'commitments' f'zona ixejnu dak li trid il-ligi jridu jkunu tali li s-sit mertu tal-applikazzjoni jkun biss l-eccezzjoni ghal dak li fattwalment hemm fiz-zona. F'dan il-kaz il-fatt wahdu li hemm binja adjacenti fi Triq Villambrosa b'hames sulari li hi f'kantuniera bejn zewg toroq rilevanti ghall-izvilupp u fil-parti ta' Triq Censu Bugeja l-predominanza tal-binjiet huma ta' tnejn u tlett sulari u billi dan l-izvilupp qed jigi meqjus bhala wiehed, ma hemmx l-estremi li jista' jinghad li

l-izviluppi ezistenti fuq zewg toroq ikkostitwixu ‘commitments’ tali li wiehed jiskarta l-pjan u policy relevanti. Hu zbaljat it-Tribunal meta qal li b’mod estetiku dan l-izvilupp hu kontinwazzjoni tal-izvilupp adjacenti. Kieku ma kienx hemm l-izvilupp adjacenti li l-mertu ghaliex inghata l-permess meta ma kienx hemm zvilupp simili fil-madwar meta inghata mhux maghruf jew spjegabbli ghal Qorti, fl-istess waqt hu irrelevanti ghall-iskop ta’ din l-applikazzjoni. Din l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata mit-Tribunal minhabba l-gholi taghha f’sulari. It-Tribunal naqas li jhares il-principji tal-ippjanar u dan biex isib soluzzjoni prattika li ma tirrisspekkjax dak li ried il-legislatur.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu fejn jitkellem fuq strutturi interni billi ma hemm ebda raguni ghaliex u fejn il-fehmiet tas-Sovrintendenza gew injorati u liema policies kellhom japplikaw ghal dawn in-nuqqasijiet. It-Tribunal spjega li s-Sovrintendenza ma opponietx ghat-twaqqiegh tal-istrutturi interni billi l-faccata kienet ser tinzamm. It-Tribunal qies ukoll illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar imponiet ukoll kundizzjonijiet ohra ta’ natura estetika u arkitettoninika. Ghalhekk it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li l-opinjoni tas-Sovrintendenza ma gietx skartata kif allegat izda ittiehdet in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-progett. Dan kollu qed jinghad bla ebda pregudizzu ghall-ewwel aggravju fejn ukoll is-Sovrintendenza oggezzjonat ghall-gholi u li din il-Qorti tat raguni lill-appellanti.

L-aggravju ghalhekk qed jigi michud fil-limiti kunsidrati.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell ta’ Din l-Art Helwa, u filwaqt li tirrevoka fis-shih id-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta’ Frar 2024 kif mitlub fl-ahhar parti tat-talba tal-appell, billi l-izvilupp imur kontra l-pjan u policies relevanti u kwindi tqis bla effett il-permess PA522/23.

Ghal kjarezza l-Qorti ma tilqax it-talba tal-appellanti li jinzamm kondizzjoni 3 tal-permess billi l-permess shih qed jigi revokat. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur