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' Mejju, 2025

Numru 6

Appell Nru. 79/2024

Jeremy Muscat

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz Emanuel Scerri tal-4 ta’ Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta’ Novembru 2024 li biha laqa’ in parti l-appell tal-applikant Jeremy Muscat u ordna l-hrug tal-permess PA2999/22 kif gej cioe ’Demolition of existing dwelling, excavation for basement garage, reservoir and lift pit and proposed construction of 1 maisonette wth pool, two overlying apartments and a recessed dwelling. Proposed includes the installation of a chimney flue’, fis-Siggiewi;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud ghar-ragunijiet minnu moghtija;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jirrigwardja applikazzjoni b'numru ta' referenza PA2999/22 li tipproponi twaqqiegħ ta' residenza eżistenti, skavar għal garaxx fil-livell basement, bir u lift pit, u bini ta' maisonette bil-pixxina, 3 appartamenti u penthouse, u nstallazzjoni ta' ċumnija. Lapplikazzjoni tikkonċerna sit fi Triq Patri San Ġużepp Delia, Is-Siġġiewi.

Illi din l-applikazzjoni ġiet rifjutata abbażi ta' raġuni waħda li ssostni s-segwenti:
1. L-għoli addizzjonali u d-dehra tal-proposta, kif tidher minn barra ż-żona ta' żvilupp, ma jirrispondux b'mod adegwat għall-kuntest karatterizzat minn residenzi ta' 2 sulari. L-impatt viżiv tal-iżvilupp mhux qed jikkontribwixxi għal titjib fil-kwalita u l-amenita' taż-żona u għaldaqstant il-proposta ma tikkonformax mal-Objettiv Urban 3.6 tal-iSPED u l-gwidi G2 u G3 tal-Linja Gwida DC15.

Illi l-appellant qed jirribatti dan ir-rifjut b'erba' aggravji li jsostnu s-segwenti:
1. Illi wara l-ewwel laqgħa tal-Kummissjoni, fejn intalab jissottometti photomontages u jagħmel xi tibdiliet fil-faċċata sabiex jirrispetta s-solid to void ratio, talab diferiment [Vide talba ghal diferiment a fol dok 169A fl-inkartament PA2999/22] minħabba raġunijiet ta' saħħa u sabiex ikollu biżżejjed żmien sabiex jiġbor l-informazzjoni mitluba mill-Kummissjoni [Vide notifika ta' diferiment a fol dok 148A fl-inkartament PA2999/22]. Illi huwa possibli li t-talba għal diferiment ikkontribwixxiet għar-rifjut talapplikazzjoni, liema deċiżjoni ttieħdet fl-assenza tal-appellant mingħajr il-possibilta' li jiddefendi l-proposta u jippreżenta l-emendi u l-informazzjoni addizzjonali.
2. Il-photomontages minn barra ż-żona tal-iżvilupp kienu preparati u qed jiġu preżentati filmori ta' dan l-appell. Il-faċċata kienet modifikata biex tiżgura solid to void ratio aħjar billi eliminat il-puġġaman tal-ħġieġ mill-gallariji.
3. Illi kien hemm sforz sabiex il-faċċata tiġi ntegrata iżjed b'irtirar fir-raba' sular (third floor level) sabiex b'hekk ikun hemm kontinwazzjoni mal-istreetscape eżistenti.
4. Illi spjegazzjoni tal-commitments eżistenti fl-istess triq jew fil-viċin qed jiġi provdut. It-triq odjerna hija karatterizzata minn residenzi ta' stili differenti mibnija f'perjodi differenti u mhux faċċati uniformi bħal dawk li jikkaratterizzaw żviluppi tal-Housing Authority jew simili. Il-policies riveduti fl-2015 jgħinu biex gradwalment ikun hemm armonija fl-istreetscape u żżoni madwar, bi streetscapes ta' ritmu arkitettoniku u lingwa identika, kif intenzjonat oriġinarjament.

Illi mar-rikors promotur, gew anessi fotomontaġġi minn barra ż-żona tal-iżvilupp, block plan li juru permessi ta' commitments simili b'referenzi PA608/01, PA146/06, PA1178/16, PA5334/09, PA1995/06 u PA2737/19, u pjanti emendati skond dak magħdud fl-aggravji supra, liema dokumenti ma kinux preżentati lill-Kummissjoni.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' ssostni li l-applikazzjoni ġiet rifjutata minħabba li l-għoli tal-binja proposta ser toħloq impatt viżwali negattiv li ma jikkorrespondix mal-kuntest tal-madwar ikkaratterizzat bi djar ta' żewġ sulari [Vide elevation a fol dok 73A fl-inkartament PA2999/22] [Vide ritratti a fol dok 1e fl-inkartament PA2999/22] Illi b'risposta ta' dak magħdud mill-appellant fuq id-deċiżjoni li ttieħdet mingħajr il-preżenza tiegħu, l-Awtorita' turi kronoloġikament x'wassal lill-Kummissjoni biex tieħu d-deċiżjoni ta' rifjut. Illi fil-Case Officer Report il-proposta kienet rakomandata favorevolment. Illi fl-ewwel laqgħa talKummissjoni, din mingħajr preġudizzju talbet għal aktar informazzjoni mill-appellant li kien preżenti, u nfurmat lill-Post Recommendation Team fi ħdan l-Awtorita' sabiex jipprepara rraġuniji ta' rifjut. Il-Post Recommendation Team aġġorna r-rapport u nnotifika lill-perit biddata tal-laqgħa tal-Kummissjoni [Vide notifika ta' diferiment mill-PRT a fol min 156 fl-inkartament PA2999/22]. L-appellant talab diferiment [Vide talba ghal diferiment a fol dok 169A fl-inkartament PA2999/22] fl-istess data li kellu jinstema l-każ mill-Kummissjoni u fit-tieni laqgħa fejn l-appellant jew rappreżentant tiegħu ma kinux preżenti, l-Kummissjoni rrifjutat l-applikazzjoni minħabba l-impatt viżwali. Għaldaqstant huwa ċar li l-Kummissjoni uriet opinjoni proviżorja li ma taqbilx ma' dak li rrakkomanda dDirettorat. Wara l-ewwel laqgħa l-appellant kellu kull opportunita' jissottometti dak rikjest mill-Kummissjoni pero dan m'għamlux u għażel li jitlob diferiment. L-Kummissjoni kellha kull raġun li tisma w tiddeċiedi l-applikazzjoni fuq l-Updated Case Officer Report kif preżentat

lill-appellant, li fuqu ma sarux kummenti ulterjuri mill-appellant. L-Awtorita' ssostni li dak li kien mitlub mill-Kummissjoni qed jiġi preżentat f'dan l-appell mingħajr ma kien mitlub mit-Tribunal minkejja li kellu kull opportunita' biex jindirizza dak li riedet ilKummissjoni. Illi la dan ma sarx fil-mori tal-applikazzjoni, l-Kummissjoni kienet legalment korretta li għaddiet għad-deċiżjoni kif spegat fl-ittra mibgħuta lill-appellant [Vide ittra ta' notifika a fol dok 200A fl-inkartament PA2999/22]. Dan it-Tribunal m'għandux jieħu konjizzjoni tal-pjanti emendati kif preżentati fir-rikors promotur. Illi lAwtorita' ukoll ma taqbilx li l-għoli tal-proposta tista tiġi aċċettata minħabba li t-triq in kwistjoni hija committed, ġialadarba l-bini fil-viċinanza tas-sit, u allura fl-area of influence huma binjiet predominament b'żewġ sulari. L-iżvilupp propost ser joħloq pencil development li jimpatta ħażin fuq il-karattru tal-madwar bi ksur tal-gwidi G2 u G3 tal-Linja Gwida DC15.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet datata 29 ta' Mejju 2024, l-appellant isostni li l-iżvilupp in desamina huwa in linea mal-klawżola 3.1 tal-iSPED tenut li l-art odjerna hija ġia żviluppata. L-appellant jirrileva li l-iżvilupp propost mhux l-ewwel wieħed tan-natura tiegħu fit-triq in kwistjoni hekk kif jidher ċar mid-dokumenti annessi mal-appell odjern, huma ta' għolijiet differenti, fosthom bħal dak tal-proposta odjerna li jikkonforma mal-għoli permessibbli skond il-Pjan Lokali u Annex 2 tal-Linja Gwida DC15 skond kif indikat mill-Case Officer. Illi liżvilupp propost mhux ser iħalli mpatt fuq l-iskyline stante li fl-istess triq diġa hemm żvilupp eżistenti fl-istess livell tal-proposta odjerna, hekk kif qed jidher mir-ritratt meħud minn Google Earth preżentat mill-Awtorita'. Għaldaqstant l-Awtorita' ma kelliex raġun li rrifjutat il-proposta għaliex sostniet li ma kinitx konformi mal-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15. Lappellant isostni wkoll li kif jidher ċar mir-ritratti esebiti fl-atti tal-appell odjern, il-binjiet adjaċenti u dawk tal-madwar mhumiex konformi mal-ebda disinn partikolari. Ir-ritratt immarkat 'A' juri disinni pjuttost moderjni, simili għal dak li qed jipproponi l-appellant. Għalhekk ir-rifjut abbażi tal-gwida G3 tal-Linja Gwida DC15 ukoll mhux leġittimu. Li kieku lanaliżi tal-Awtorita' kienet korretta, li l-iżvilupp odjern ser iħalli mpatt viżiv, kieku kien ikun hemm rappreżentazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali li kienet topponi lproposta. L-appellant jaċċenna li li ma tqajjmu l-ebda dubji mill-Case Officer u li kien biss wara li l-Awtorita' njorat it-talba għal estenzjoni tat-terminu sabiex jissottometti ddokumentazzjoni mitluba, li l-Awtorita' għaddiet sabiex ċaħdet l-applikazzjoni mingħajr ma kkonsidrat dak li kien diġa ssottometta l-appellant.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu is-Sur Scerri ressaq risposta għad-digriet maħruġ minn dan it-Tribunal fir-rigward tal-isfilz u elenka fid-dettall numru ta' punti fosthom li l-Awtorita' stess talbet lit-Tribunal ma jiħux konjizzjoni tal-pjanti sottomessi marrikors promotur. Is-Sur Scerri jsostni wkoll illi l-fotomontaġġi preżentati mill-appellant isaħħu w jikkonfemaw id-deċiżjoni tal-Awtorita'. Fir-rigward tal-aggravji mressqa millappellant, is-Sur Scerri jsostni li kif l-appellant stess iddikjara meta rrefera għall-"existing landscape", dan kien qed jammetti dak li l-Kummissjoni u t-terzi jridu jippreservaw, cioe streetscape ta' żewġ sulari. Il-proposta ser tirriżulta f'eyesore b'żewġ appoġġi mikxufa ta' tliet sulari kreati mill-propost pencil development. Fir-rigward tas-similar commitments preżentati mill-appellant, is-Sur Scerri jsostni li l-ebda minn dawn il-permessi msemmija m'huma fil-perimeter block u l-ebda wieħed m'hu fi Triq Patri Ġużepp Delia. Illi fil-każ simili trattat quddiem il-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 75/2022) deċiż nhar il-15 ta' Marzu 2023 flismijiet Charles Falzon vs L-Awtorita' tal-Ippjanar fejn il-Qorti sostniet li t-Tribunal kien żbaljat li kkunsidra li l-commitments jipprevalu fuq pjanijiet u policies li fuqhom kien ibbażat ir-rifjut. Għaldaqstant il-commitments m'għandhom joħolqu l-ebda preċedent. Illi fir-rigward tal-argument tal-appellant li s-Sovrintendenza m'oġġezzjonatx għall-proposta, s-Sur Scerri jiġbed l-attenzjoni ta' dak magħdud mis-Sovrintendenza [Vide risposta tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali a fol dok 46A fl-inkartament PA2999/22] jirrikjedi li l-kuntest eżistenti jingħata mportanza. Minbarra dan, is-Sovrintendenza twaqqfet sabiex tipproteġi l-wirt u mhux biex tqis binjiet ġodda sakemm dan ma jkunx xieraq fl-akkwati minħabba binjiet jew aspetti oħra fil-viċinanzi. Nonstante dan, xorta waħda ħasset il-ħtieġa li tindika li l-kuntest eżistenti għandu jingħata mportanza.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet magħmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari dan it-Tribunal jieħu konjizzjoni tal-proposta [Vide pjanti a fol dok 73A I 111A fl-inkartament PA2999/22] kif dehret quddiem ilKummissjoni fejn intalab twaqqiegħ tad-dar eżistenti, tħaffir ta' livell basement u bini ta' żilupp residenzjali fuq ħames sulari w semi-basement b'għoli massimu ta' 17.5 metri. Illi skond Mappa SI3 tal-Pjan Lokali, l-għoli permessibbli fuq is-sit odjern huwa ta' 3 floors plus semi-basement li skond it-tieni anness tal-Linja Gwida DC15, jiġi tradott għal għoli permessibbli ta' 17.5 metri, u għaldaqstant il-proposta odjerna ma taqbiżx l-għoli permessibbli.

L-Ewwel Aggravju
Illi fl-ewwel aggravju, l-appellant stqarr kif fl-ewwel laqgħa tal-Kummissjoni ġie deċiż li ddeċiżjoni tkun diferita u ntalab sabiex jissottometti fotomontaġġi u jagħmel xi tibdiliet filfaċċata sabiex jirrispetta s-solid to void ratio. Illi minkejja li talab diferiment għal raġunijiet ta' saħħa u sabiex jiġbor l-informazzjoni kollha, l-Kummissjoni għaddiet għad-deċiżjoni ta' rifjut mingħajr il-possibilta' li jiddefendi l-proposta u jippreżenta l-emendi w informazzjoni mitluba.
Fl-ewwel lok, dan it-Tribunal sejjer jitratta l-kwistjoni tad-differiment, u jinnota illi t-talba1 għal differiment ġiet sottomessa mill-appellant wara l-pubblikazzjoni tal-Updated Case Officer [Vide Updated Case Officer Report a fol dok 154A fl-inkartament PA2999/22] Report, u saħansitra dakinhar stess tat-tieni laqgħa tal-Kummissjoni. It-

Tribunal jinnota illi għall-kuntrarju ta' dak li allega l-appellant, it-talba għal differiment ma kinitx tirrigwarda kwistjonijiet ta' saħħa iżda talba għal estensjoni ta' żmien sabiex tiġi miġbura linformazzjoni kollha mitluba mill-Kummissjoni.

Hawnhekk it-Tribunal jirreferi ghar-Subregolament 13(4) tal-Liġi Sussidjarja 552.13 li jaqra s-segwenti:
"Il-Bord tal-Ippjanar għandu jiddeċiedi u jiddetermina kwalunkwe applikazzjoni matul lewwel seduta, ħlief jekk talba għas-sospensjoni jew differiment tkun ġiet milqugħa. Matul lewwel 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 taċChairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza 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 taċChairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta'kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fissezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport. Il-perit, l-applikant, il-partijiet reġistrati interessati, il-konsulenti esterni u konsulenti oħra għandhom ikunu informati bil-proposti tal-Bord tal-Ippjanar qabel id-data tas-seduta li għaliha ikun differit is-smigħ: [...]" [enfasi miżjud]

Għalkemm mhux indikat fil-minuta [Vide minuta tal-Kummissjoni a fol min 172 fl-inkartament PA2999/22] tat-tieni laqgħa tal-Kummissjoni jidher ċar li l-Kummissjoni għażlet li ma tilqax it-talba tal-appellant għal-differiment ġialadarba kienet diġa tat opinjoni proviżorja fuq il-proposta u fuq ir-rifjut tagħha li saħansitra kien diskuss fl-ewwel laqgħa [Vide minuta tal-Kummissjoni a fol min 135A fl-inkartament PA2999/22] fejn intqal is-segwenti:
"Planning Commission has agreed to defer.
Perit to submit photomontages of the proposal from the ODZ. Perit is also requested to improve the solid to void ratio and eliminate the use of glazing proposed in the facade.
PC notes that the existing streetscape is characterized by 2-storey terraced houses. The proposed additional height and visual appearance of the proposal, from the ODZ does not adequately respond to this context. The visual impact of the proposed development is not contributing towards the improvement of the quality and amenity of the area. The proposal therefore does not comply with the Urban Objectives 3.6, of the SPED and Guidance G2 and G3 of DC2015
PRT please prepare reasons for refusal based on the above."

Illi it-Tribunal jinnota illi għalkemm il-Kummissjoni ma kinitx għal kollox ċara fit-talbiet tagħha stante li talbet bidliet kosmetiċi mingħajr l-ebda talba li jitnaqqas l-għoli talproposta, skond ir-risposta tal-Awtorita' stess u l-minuta tal-Kummissjoni [Vide minuta tal-Kummissjoni a fol min 135 fl-inkartament PA2999/22], din esprimiet opinjoni proviżorja fir-rigward tal-għoli propost billi talbet lill-Post Recommendation Team sabiex jipprepara raġuni ta' rifjut ibbażata fuq l-għoli addizzjonali u kif dan qed jimpinġi fuq l-istreetscape u l-kuntest kif jidher minn barra ż-żona tal-iżvilupp.
Minkejja dan, it-Tribunal jinnota illi l-Kummissjoni mxiet mas-Subregolament 13(4) talL.S.552.13 suċitat meta, għalkemm ma talbet l-ebda emendi fir-rigward tal-għoli, nfurmat [Vide ittra ta' notifika a fol dok 148A fl-inkartament PA2999/22] lill-appellant b'din il-kwistjoni. Illi skond l-istess Subregolament, ma kienx garantit li t-talba tal-appellant għal diferiment kienet ser tiġi milqugħa speċjalment meta l-Kummissjoni kienet diġa esprimiet l-opinjoni proviżorja għar-rifjut tal-applikazzjoni. Anke skond dan issubregolament talba għal differiment hija biss talba w hija suġġetta għal deċiżjoni tal-Bord jew Kummisjoni jekk din tintlaqax jew le. Fil-kaz odjern il-Kummissjoni ma laqatx it-talba bbazata fuq estensjoni ta' żmien.
Għaldaqstant dan it-Tribunal jiċħad dan l-aggravju.

It-Tieni u t-Tielet u r-Raba' Aggravji
Illi fit-tieni u t-tielet aggravji l-appellant jindirizza d-disinn tal-faċċata, fejn sostna li l-faċċata proposta kienet modifikata sabiex tiżgura solid to void ratio aħjar u telimina l-puġġaman talħġieġ minn mal-gallarija. L-appellant sostna wkoll illi fil-pjanti emendati kien hemm sforz sabiex ikun hemm kontinwazzjoni tal-iżvilupp mal-bqija tal-istreetscape, billi kien propost irtirar fir-raba' sular.
It-Tribunal jieħu konjizzjoni tad-disinn tal-proposta kif esebita quddiem il-Kummissjoni, li kienet tinkludi fetħiet kbar fil-faċċata li jaghtu għal terazzini, konnessi ma' ġewwa talappartamenti b'aperturi wisgħin. Il-gallariji u l-opramorta ta' mal-faċċata, kienu mdawwrin b'poġġaman tal-ħġieġ. Illi din il-proposta, apparti għall-għoli addizzjonali, ġiet rifjutata millKummissjoni għaliex id-dehra tal-proposta kif tidher minn barra ż-żona tal-iżvilupp, ma tirrispondix b'mod adegwat għall-kuntest. Skond ir-ritratti [Vide ritratti a fol dok 1E fl-inkartament PA2999/22] sottomessi fil-mori talapplikazzjoni, jidher li l-kuntest immedjat, ċioe l-parti tal-blokka li tħares fuq Triq Patri Ġużepp Delia, hija magħmula minn djar ta' żewġ sulari li ma jesebixxux arkitettura kontinwa għajr f'termini ta' għoli bħala numru ta' sulari, proprju kif qed isostni l-appellant.
Fil-pjanti sottomessi mar-rikors promotur f'dan l-appell, emendati skond id-direzzjoni talKummissjoni fl-ewwel seduta, l-appellant propona bdil tal-materjal tal-faċċata għal franka fuq il-fil, aperturi forma t'arkata ta' tliet ċentri, u puġġaman tal-ħadid mal-gallariji. Il-fetħiet fil-faċċata kienu miżmuma.
Hawnhekk it-Tribunal jieħu konjizzjoni ta' dak li ngħad kemm mill-Awtorita' u anke mit-terzi nteressati, is-Sur Noel Scerri u s-Sur Paul Camilleri fil-mori ta' dan l-appell, fir-rigward li dan it-Tribunal m'għandux jieħu konjizzjoni tal-pjanti sottomessi mar-rikors promotur, ġialadarba dawn ma kienux mitluba mit-Tribunal u anke għaliex l-analiżi tat-Tribunal għandha tkun ibbażata fuq jekk il-Kummissjoni għamlitx id-deċiżjoni tajba fir-rigward ta' dak li kien preżentat lilha.

B'hekk jidher ben ċar li l-appellant huwa lest li jimxi ma dak mitlub lilu mill-Kummissjoni, u kienet biss kwistjoni ta' żmien għaliex dawn ma kinux sottomessi fil-ħin, hekk kif indikat fittalba għal diferiment tal-laqgħa mal-Kummissjoni.

Illi hawnhekk dan it-Tribunal jagħmel referenza għall-Artiklu 31 tal-Kapitlu 551 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra s-segwenti:
"31. It-Tribunal għandu jkollu s-setgħa li jikkonferma, iħassar jew ibiddel id-deċiżjoni appellata u li jagħti dawk l-ordnijiet lijidhirlu xierqa:
Iżda t-Tribunal jista', skont iċ-ċirkostanzi, u qabel ma jikkonferma, iħassar jew ibiddel iddeċiżjoni, jitlob lir-rikorrenti jippreżenta dokumenti u pjanti ġodda, f'liema każ it-Tribunal għandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba, salv li l-mertu tal-kwistjoni kif ġie ppreżentat quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar ma jinbidilx. Fejn it-Tribunal jidhirlu illi lmertu tal-kwistjoni kif ġie ppreżentat quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar ser jinbidel, huwa jista' jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa fiċ-ċirkostanzi fir-rigward tal-pretensjonijiet rispettivi billi jerġa' jibgħat id-dokumenti u l-pjanti sabiex jiġu deċiżi mill-ġdid mill-Awtorità tal-Ippjanar." [enfasi miżjud]

Illi huwa minnu dak li qed isostnu l-Awtorita' u t-terzi nteressati li l-informazzjoni sottomessa fil-mori ta' dan l-appell ma kinitx disponibbli għall-Kummissjoni. Minkejja dan it-Tribunal m'għandux jaqbad u jiskarta l-pjanti u l-fotomontaġġi sottomessi fil-mori ta' dan l-appell, li kellhom lgħan jippreżentaw dak li talbet il-Kummissjoni stess, speċjalment meta l-kwistjoni għaliex dawn ma kinux sottomessi lill-Kummissjoni kienet ta' żmien hekk kif indikat fl-ittra talappellant għal talba ta' diferiment.

Għalhekk, it-Tribunal jibda billi jirreferi ghall-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15 imsemmija firraġuni ta' rifjut, liema gwida taqra s-segwenti:
"G2 Visual Impact of Development
Roofscapes are not only seen at street level but have long-distance implications. They should therefore be carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape's configuration. The impact of development on the skyline should therefore be taken into consideration." [enfasi miżjud]

It-Tribunal jinnota illi l-gwida G2 suċċitata tikkonċerna long-distance views u l-uniformita fliskyline gwida li hija relatabbli ferm mal-kwistjoni odjerna u dan għaliex il-pożizzjoni tas-sit quddiem spazju miftuħ il-barra miż-żona tal-iżvilupp tagħmila sit prominenti, hekk kif jidher ben ċar mill-fotomontaġġi sottomessi mill-appellant fil-mori ta' dan l-appell.
Illi fir-raba aggravju l-appellant provda numru ta' commitments fil-viċinanzi u sostna li t-triq odjerna hija karatterizzata minn residenzi ta' stili differenti u mhux b'faċċati uniformi. Illi lpolicies riveduti fl-2015 jgħinu sabiex gradwalment ikun hemm armonija fl-istreetscape b'ritmu arkitettoniku w lingwa identika.
Fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jieħu konjizzjoni tar-ritatti sottomessi mill-appellant mar-rikors promotur, fejn jinnota illi matul it-triq odjerna, jidher li kien hemm żviluppi tal-istess għoli, ċioe ta' żewġ sulari w kamra żgħira fuq il-bejt, liema uniformita għadha tidher fil-parti tattriq fejn hemm is-sit odjern. Iżda jidher ben ċar li, hekk kif qed isostni l-appellant, m'hemm l-ebda rittmu arkitettoniku bejn il-binjiet. It-Tribunal jinnota wkoll illi skond ir-ritratti provduti, jidher li hemm diversi binjiet li laħqu l-għoli massimu permessibbli ta' 17.5 metri jew tal-anqas waslu viċin dan l-għoli, u għaldaqstant is-similanza fl-għoli bejn il-binjiet intilfet fil-maġġoranza tat-triq odjerna.
Dan it-Tribunal jagħti ħarsa lejn il-permessi provduti mill-appellant fil-block plan u ritratti annessi mar-rikors promotur, li għandhom referenza PA146/06, PA608/01, PA1178/16, PA5334/09, PA1995/06 u PA2737/19.
Il-permessi PA146/06 u PA608/01 jinsabu fuq wara tal-istess perimeter block tas-sit odjern, b'faċċata fuq Triq Lorenzo Gafa'. It-Tribunal jaċċenna illi mill-fotomontaġġi sottomessi millappellant mar-rikors promotur, l-iżviluppi mertu ta' dawn il-permessi, meta wieħed iħares minn barra ż-żona tal-iżvilupp, jidhru li qiegħdin direttament wara s-sit odjern Fil-permess b'referenza PA146/06 ġie permess twaqqiegħ tal-binja eżistenti w kostruzzjoni ta' garaxxijiet w appartamenti b'għoli massimu ta' circa 15.5 metri. Sussegwentament inħareġ permess ieħor fuq l-istess sit, b'referenza PA5961/20 fejn ġiet sanzjonata l-penthouse u lgħoli tal-binja għal 14.7 metri [Vide pjanta approvata a fol dok 41B fl-inkartament PA5961/20], inqas minn dak approvat fil-permess preċedenti. Il-permess PA608/01approva bini residenzjali b'għoli ta' circa13.72 metri.. It-Tribunal jinnota wkoll illi mir-ritratti w fotomontaġġi sottomessi mill-appellant fil-mori ta' dan l-appell, jidher li hemm izjed żviluppi b'għoli simili approvat mill-permessi sureferuti.
Il-permessi PA1178/16, PA5334/09, PA1995/06 u PA2737/19 kollha jirreferu għal żviluppi li jinsabu fin-naħa tax-Xlokk tas-sit odjern li għandhom għoli li jvarja bejn circa 14-il metru u lgħoli massimu permessibbli ta' 17.5 metri. L-fotomontaġġi sottomessi mar-rikors promotur juru biċ-ċar l-effetti ta' dawn l-iżviluppi u l-blank party walls fuq l-ispazji barra miż-żona taliżvilupp.
Illi għaldaqstant, minn dak magħdud supra, huwa ben ċar li l-parti tal-blokka fejn hemm issit odjern hija l-unika parti minn Triq Patri Ġużeppi Delia li m'hix mittiefsa, ċioe li għadha ntatta bi żviluppi ta' żewġ sulari, u għal din ir-raġuni l-Awtorita' qed issejjaħ l-iżvilupp propost bħala pencil development.

Hawnhekk it-Tribunal jinnota wkoll dak li ġie rilevat mit-terz fil-mori ta' dan l-appell u jieħu konjizzjoni ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 75/2022) deċiż nhar il-15 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet Charles Falzon vs L-Awtorita' tal-Ippjanar, fejn ġie mgħoti linsenjament segwenti:

"Il-Qorti tosserva illi meta hemm pjan jew policy specifika ghal zona partikolari, din ghandha tigi rispettata. Pero meta din il-policy qed taghti direzzjoni cara dwar il-height limitation, u din tigi sodisfatta bl-izvilupp propost, ma jfissirx li ma jistax ikun hemm policies ohra li jirrigwardaw l-izvilupp li ghandhom jigu skartati u mhux konsidrati. F'dan il-kaz lizvilupp issodisfa l-height limitation.
[…]
Kif gia inghad il-'height limitation' tal-pjan lokali hu rekwizit li jillimita l-oghla massimu mhux jekk l-izvilupp hux idoneju ghac-cirkostanzi fattwali fiz-zona immedjata fejn qed jigi propost." [enfasi miżjud]

It-Tribunal jippuntwalizza illi dan il-każ kien jikkonċerna sit f'Santa Luċija bi proposta għal għoli ta' ċirca 16.1 metri f'żona fejn mhux biss il-binjiet fil-perimeter block kienu ta' żewġ sulari biss, iżda saħansitra anke dawk fi blokok viċini u saħansitra l-bogħod. Għaldaqstant flopinjoni kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, ġialadarba l-uniformita kienet testendi ferm aktar fit-tul minn dik tal-każ odjern, il-bżonn li din tinżamm kien ferm aktar ta' mportanza filkuntest imsemmi.
Dan it-Tribunal jaċċenna illi kif magħdud supra, il-perimeter block tal-każ odjern diġa huwa mittiefes bi żviluppi għola li saħansitra jirriżultaw f'faċċati ta' wara tal-iżvilupp li jidhru miżżona barra l-iżvilupp u jaffetwaw veduti mill-bogħod. Il-fotomontaġġi sottomessi millappellant juru biċ-ċar li s-sitwazzjoni eżistenti fuq wara tas-sit odjern diġa taffetwa l-veduti mill-bogħod, u għaldaqstant dak li tħares il-gwida G2 tal-Linja Gwida DC15 huwa diġa kompromess. Illi minkejja li huwa minnu li l-proposta odjerna ser tbiddel l-uniformita' taliżviluppi b'żewġ sulari, dan it-Tribunal huwa tal-fhema li sabiex jitgħattew il-faċċati ta' wara tal-iżviluppi eżistenti fuq wara tas-sit odjern, l-iżvilupp fuq is-sit odjern għandu jithalla jgħola sabiex jgħatti dawn il-faċċati. Illi hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li jkun ferm aktar adegwat li dawn il-veduti jiġu mitigati b'binjiet matul it-triq odjerna li jistgħu jipprovdu żviluppi b'faċċati ferm iżjed sensittivi għall-ispazji barra ż-żona tal-iżvilupp. Għaldaqstant, dan it-Tribunal huwa propens li jirrevedi l-gholi tal-proposta billi jippermetti żvilupp ta' tliet sulari u wieħed irtirat b'għoli ta' mhux aktar minn 14.1m, sabiex b'hekk ikun t'għoli simili għall-iżviluppi li ser jgħatti fuq wara tal-perimeter block mingħajr ma jimpinġi ħitan tal-appoġġ mikxufa għoljin fuq l-iżviluppi eżistenti ta' żewġ sulari. B'hekk l-effett ta' pencil development ikun ferm anqas minn dak propost fl-applikazzjoni odjerna u listreetscape u l-veduti mill-bogħod ikunu ferm aktar rispettati.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-appellant sostna li din il-binja m'hijiex l-ewwel waħda ta' din in-natura, u aċċenna illi l-użu tal-gwida G3 tal-Linja Gwida DC15 fir-rifjut ma kienx leġittimu. Hawnhekk it-Tribunal ikompli billi jirreferi ghall-gwida G3 tal-Linja Gwida DC15 li taqra s-segwenti:
"G3 Relationship between New and Existing Buildings
As and where appropriate, dominant defining design considerations of adjacent buildings should be identified and reinterpreted into the new development. Such design considerations will vary from parameters with regard to urban form, where there should be a concerted effort to relate to such issues, to more specific issues in relation to architectural quality and architectural elements, which may or may not be reinterpreted or possibly reproduced, depending on the specificities and sensitivity of context.
Where a uniform design prevails and it may be established, through a streetscape and photographic analysis, that a number of important streetscape parameters exist that merit inclusion within the proposed development, the emphasis will be on respecting, and possibly as far as practical reproducing, such parameters.
Where a uniform design does not prevail and/or it may be established, through a streetscape and photographic analysis, that the overall street quality is low and inconsistent, the emphasis should be on high-quality contemporary designs that seek to introduce new positive urban design principles into the streetscape.
Transition zones/areas, as defined within the Local Plans, have a distinct character. In these zones/areas, particular attention is to be given to bridging between the adjoining areas, each having their own specific characteristics. Design interventions in terms of urban form and architectural quality will be gradually and incrementally introduced in order to achieve a better transition between developments while safeguarding the qualities of the more sensitive area, in line with the provisions in Policy P6."

Hawnhekk it-Tribunal jinnota illi l-gwida suċċitata tirrigwarda arkitettura w'disinn uniformi li għandu jiġu replikat fi żviluppi ġodda, u tirrigwarda tranżizzjoni fid-disinn bejn żoni differenti. L-appellant sostna, fir-raba' aggravju, li l-użu tal-gwida G3 suċitata kien illeġittimu. It-Tribunal jinnota illi skond ir-ritratti sottomessi fil-mori tal-applikazzjoni4 u saħansitra fl-appell odjern, ma jidhirx li hemm xi uniformita' fil-binjiet tal-perimeter block u wisq anqas fl-iżviluppi fil-bqija tat-triq odjerna. Għaldaqstant, fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, il-gwida G3 tal-Linja Gwida DC15 ma kelliex tapplika għall-każ odjern.
Minkejja dan, it-Tribunal huwa konxju bil-bżonn li l-d-disinn tal-faċċata ta' żviluppi jħarsu fuq l-ispazji ta' barra ż-żona tal-iżvilupp għandhom jirrispettaw in-natura rurali ta' dawn lispazji, u jkollhom disinnji, kuluri w materjali li ma jistunawx meta wieħed iħares lejhom minn spazji rurali. Kien għalhekk li l-Kummissjoni talbet sabiex il-proposta solid to void ratio adegwat u li jitneħħa l-puġġaman tal-ħġieġ minn madwar il-gallarija.
Hawnhekk it-Tribunal jieħu konjizzjoni tal-pjanti emendati kif sottomessi fl-appell odjern u jinnota illi d-disinn emendat bidel il-puġġaman tal-ħġieġ għal wieħed tal-ħadid, il-materjal tal-faċċata għal franka fuq-il fil. Minkejja dawn it-tibdiliet, is-solid to void ratio, ikkalkulat skond kif spjegat f'Figura 10 tal-Linja Gwida DC15, ma nbidilx. Għaldaqstant, minkejja li lpjanti sottomessi fil-mori ta' dan l-appell ma jikkonformawx ma dak li talbet il-Kummissjoni, juru li l-appellant huwa propens li jemenda l-faċċata skond dawn ir-rekwiżiti.

Għaldaqstant it-Tribunal jilqa’ limitatament dawn l-aggravji u jordna lill-appellant jissottometti pjanti emendati li juru żvilupp propost ta’ tliet sulari u sular irtirat b’għoli massimu ta’ 14.1 metri, u faċċata b’solid to void ratio simili ghal-binjiet adjacenti eżistenti.

Decide

Illi fi’ sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jilqa’ limitatament dan l-appell, iħassar id-deċiżjoni ta’ rifjut hekk kif maħruġa mill-Awtorita’ tal-Ippjanar u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata jissottometti pjanti emendati li juru t-tnaqqis ta’ sular għal għoli massimu ta’ 14.1 metri b’total ta’ tliet sulari w sular irtirat, u alterazzjonijiet fid-disinn tal-faċċata li jilħqu solid to void ratio ta’ ċirca 1:3 imkejjel skond l-ispjegazzjoni f’Figura 10 tal-Linja Gwida DC15.

It-Tribunal jordna wkoll illi l-d-deskrizzjoni tal-proposta għandha taqra skond is-segwenti:

Demolition of existing dwelling, excavation for basement garage, reservoir and lift pit and proposed construction of 1 maisonette with pool, two overlying apartments and a recessed dwelling. Proposal includes the installation of a chimney flue.

Sussegwentament dan it-Tribunal jordna lill-Awtorita’ tal-Ippjanar, sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mis-sottomissjoni tal-pjanti emendati, toħroġ il-permess PA2999/22 b’kundizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Gie stabbilit illi t-triq fejn qed jintalab l-izvilupp hi wahda uniformi b’binjiet ta’ zewg sulari. Ghalkemm l-applikant sostna li t-triq u l-inhawi huma kompromessi u issottometta numru ta’ permessi mahruga fil-perimeter block, jirrizulta li la huma fil-perimeter block u anqas fl-istess triq. It-Tribunal zbalja meta ikkonsidra favorevolment l-ilment tal-applikant;

2. It-Tribunal naqas meta accetta pjanti esebiti mill-applikant mar-rikors tal-appell u accetta nota ta’ sottomissjonijiet li saret fuori termine u cahad talba ghall-isfilz taghha. It-Tribunal naqas ukoll meta flok ordna li jigu prezentati dokumenti jew pjanti godda skont l-artikolu 31 tal-Kap. 551, strah fuq pjanti godda esibiti abusivament mill-applikant li xorta wrew binja ta’ hames sulari, u anqas talab li jittiehed vizwal tal-izvilupp kif deciz mit-Tribunal. Dan jinghad bla pregudizzju ghall-ilment li t-Tribunal kellu jordna li pjanti godda jigu esibiti l-ewwel quddiem l-Awtorita biex tittiehed decizjoni dwarhom. Jispicca billi jilmenta li fl-ahhar seduta quddiem it-Tribunal l-appellant gie mcahhad milli jaghmel sottomissjonijiet.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Il-Kummissjoni irrifjutat il-permess ghaliex l-gholi u d-dehra miz-zona ODZ ma jikkorispondix mal-kuntest tal-bini fit-triq li hu karatterizzat b’binjiet ta’ zewg sulari. Ghalhekk id-dehra ma tikkontribwix ghal kwalita u l-amenita taz-zona. L-izvilupp ghalhekk imur kontra l-Obbjettiv Urban 3.6 tal-iSPED u Guidance G2 u G3 tad-DC2015.

It-Tribunal josserva illi s-sit jinsab fi triq cioe blokka kif jirreferi ghaliha t-Tribunal li mhux mittiefsa, b'binjiet ta' zewg sulari ghalkemm bhala proposta ma taqbizx l-gholi permissibli. It-Tribunal madankolllu qies xi sitt binjiet fil-perimeter block b'faccata fuq in-naha ta' wara l-izvilupp li jaffettwaw il-veduta mil-boghod miz-zona ODZ u iggustifika l-izvilupp ghax ser ighatti dawn l-izviluppi fuq wara. Ghalhekk policy G2 hi kompromessa. Zied li ghalkemm dan l-izvilupp ser ibiddel ir-ritmu tal-proprjetajiet fl-istess triq, madankollu bi tnaqqis ta' sular minn dak propost kien ser jinholoq bilanc mill-vista mill-boghod ghal binjiet li jigu fuq wara. B'zieda jghid li policy G3 ma kellhiex tapplika ghaliex ma hemmx konformita fl-arkitettura u disinn la fit-triq in kwistjoni u anqas fil-perimeter block.

Il-Qorti tqis li l-kunsiderazzjonijiet u d-decizjoni tat-Tribunal kienet xprunata minn pjanti li gew sottomessi quddiem it-Tribunal mhux fuq talba tat-Tribunal skont l-artikolu 31 tal-Kap. 551 izda ghaliex l-appellant naqas li jottempera ruhu mad-direzzjoni tal-Kummissjoni li waslet ghad-decizjoni taghha fuq il-proposta li kellha quddiemha ta' binja b'hames sulari u b'materjal u disinn arkitettoniku li inbidlu biss fl-appell quddiem it-Tribunal. Ir-ragunijiet ta' rifjut a bazi tal-policy G3 kienu ibbazati fuq dak li ingieb quddiem il-Kummissjoni. It-Tribunal naqas meta ippermetta bdil ta' pjanti prezentati bla ebda awtorizazzjoni kif ukoll fi zmien tal-proceduri meta dan mhux permess jekk mhux b'ordni tieghu bir-ragunijiet ghal dan u sakemm il-mertu tal-izvilupp ma jinbidilx. Ghalhekk it-Tribunal ma setax iqis li l-policy G3 mhix applikabbli meta d-decizjoni tal-Kummissjoni kienet ibbazata fuq dak li ipprezenta l-applikant quddiemha. L-istess Tribunal skarta r-raguni tar-rifjut ghar-raguni biss li hu kellu pjanti ta' disinn differenti minn dawk sottomessi quddiem il-Kummissjoni u fejn il-Kummissjoni ma kellhiex l-opportunita li tikkunsidrahom bl-opportunita lil terzi jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom. Dan wahdu jwassal ghall-ilqugh tal-appell.

Madankollu l-Qorti ma taqbilx mad-decizjoni tat-Tribunal fil-mertu ghal diversi ragunijiet li huma kollha ta' natura legali. Il-policy G2 titkellem fuq visual impact of development on the skyine. L-iskop tal-policy hu biex jitqies l-impatt tal-izvilupp fuq il-madwar u mhux biex ighatti, kif poggiha t-Tribunal gholi ta' binjiet li qeghdin fuq wara tal-izvilupp propost. Jirrizulta bhala fatt, u ammess mit-Tribunal illi fit-triq in kwistjoni fejn qed jintalab l-izvilupp, taffaccja direttament fuq art ODZ u hemm binjiet ta' zewg

sulari u hi intatta b'dan l-gholi. Hu minnu li fid-disinn ma hemmx sintonija izda dak li jiddefinixxi t-triq hu l-gholi uniformi tal-binjiet. It-Tribunal jiggustifika l-gholi ghalkemm ridott minnu b'sular, billi wara s-sit hemm zewg binjiet gholjin aktar minn zewg sulari. Fl-ewwel lok il-permessi li semma t-Tribunal PA146/06 u PA608/01 inhargu qabel l-introduzzjoni tad-DC2015 ghalkemm giet sanzjonata penthouse fl-2020 b'zieda mal-permess 146/06 minghajr ma jidher li gie meqjus dak li jrid il-policy G2 tad-DC2015. F'kull kaz l-applikazzjoni odjerna qed thassar id-dehra intatta ta' binjiet li jaffaccjaw direttament fuq ODZ b'gholi ta' zewg sulari, sabiex jitghatta bini aktar gholi fuq wara. Il-konsegwenza hi d-dehra tal-binjiet fit-triq in kwistjoni ser tithassar meta thares lejn il-perimetru li jhares fuq l-ODZ b'binja li ma tirrispettax dak li jezisti fit-triq u li hu dak li kellu jitqies mit-Tribunal fl-applikazzjoni legalment korretta tal-policy G2.

Ghal dan ir-ragunijiet l-appell qed jintlaqa' ghar-ragunijiet imsemmija u billi l-aggravji milqugha jolqtu l-izvilupp fis-sustanza qed jigi konfermat ir-rifjut tal-Awtorita tal-Ippjanar.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Emanuel Scerri, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024, u tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA2999/22 ghar-ragunijiet moghtija min din il-Qorti. Spejjez ghall-appellat Jeremy Muscat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur