QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 5 ta' Novembru, 2018

Numru 7

Appell Nru. 59/2018

Tony Falzon

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz oggezzjonant Patricia Gera tal-14 ta' Awwissu 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Lulju 2018 li approva PA 6248/16 'demolition of exisitng builidng and construction of townhouse with washroom at roof level' f'Hal Balzan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li ma ghandhiex tbati spejjez tal-proceduri peress li l-Bord tal-Ippjanar kien cahad l-applikazzjoni;

Rat ir-risposta tal-applikant li issottometta 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:
Preliminari:
Illi t-terza persuna nterressata resqet eccezzjoni ta' nullita peress li skont ir-rikors tal-appell, dan sar mill-Perit Musumeci u mhux mill-applikant Tony Falzon. Illi fis-seduta tal-14 ta' Settembru 2017, il-Perit Musumeci talab korrezzjoni tar-rikors tal-appell fejn il-kliem 'rikors ta' Dr. Robert Musumeci' ghandu jigi sostitwi bil-kliem 'rikors tal-appellant.'

Illi dan it-Tribunal laqgha tali talba, ghalkem it-terza persuna nterresata oggezzjonat ghar-raguni li l-ligi ma taghtix poter lil dan it-Tribunal jaghmel tali tibdiliet.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-eccezzjoni mressqa mill-terza persuna nteressata hija kwalifikata u limitata 'f'kaz li ma tintalabx u ma tinghatax kkorrezzjoni.' Fil-fatt il-korrezzjoni ntalbet u ntlaqghet u dan fid-dawl tal-Artikolu 46(1) tal-Kap 551 fejn it-Tribunal huwa munit bil-poter li jordna jew jippermetti tibdil fl-iskritturi, inkluz zball fl-isem tal-partijiet, kif jirrizulta fil-kaz odjern.

Mertu:
Illi l-izvilupp propost jikkoncerna talba ghat-twaqqiegh ta' binja ezistenti u l-bini mill-gdid ta' townhouse fuq zewg sulari b'washroom sovrastante [Referenza ghall-pjanti a fol 10B (ezistenti) u 53D-53G (proposti) fl-inkartament tal-PA6248/16]. Il-binja ezistenti tikkonsisti f'kollezzjoni ta' kmamar residenzjali fuq sular wiehed, u jinsabu fiz-zona ta' konservazzjoni urbana ta' Hal-Balzan.

L-izvilupp gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg raguni tar-rifjut, ossia illi:
1. L-izvilupp gdid kif propost ma jirrispettax l-integrita' vizwali taz-zona, u b'hekk kontra Urban Objectives 2 u 4 tal-iSPED.
2. Il-bini ezistenti huwa kunsidrat bhala wiehed li jimmerita li jinzamm u jigi preservat, u li l-izvilupp gdid mhux ikkunisdrat bhala wiehed ta' kwalita' gholi jew ta' ezempju ta' good urban renewal, u b'hekk kontra Thematic Objective 8.7 tal-iSPED.

L-appellant jissottometti illi fir-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut, il-kuntest tas-sit jikkonsisti minn bini modern, massicc u xejn sensittiv, u kif ukoll mhux karretterizzat minn xi streetscape uniformi. Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant ukoll jissottometti illi l-bini prezenti mhux karatterizzat minn xi elementi unici li jimmeritaw il-preservazzjoni tal-binja de quo, filwaqt li lhajt tal-faccata ma jinsabx fi stat tajjeb. L-appellant ukoll jirrimarka fuq il-fatt li l-Awtorita' ma sabet l-ebda oggezzjoni ghattwaqqiegh ta' bini simili fil-vicinanzi.

It-Tribunal kien acceda fuq is-sit, u kien konferma dak li qieghed jinghad minn l-appellant, fis-sens illi l-binja fuq is-sit de quo ma tiffurmax parti minn xi streetscape uniformi. Il-binja fil-fatt tisporgi 'l barra mill-linja prezenti tal-bini iehor fuq l-istess triq, biex b'hekk gie krejat pjazza quddiem is-sit. L-unika binja ohra li tista' titqies bhala parti mill-istreetscape dirett tas-sit hija dik suggett ghall-applikazzjoni PA3238/16, fejn l-Awtorita' approvat it-twaqqiegh ta' xi kmamar li kienu jifformaw parti mill-binja fuq is-sit mertu tal-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell, u l-bini mill-gdid ta' dar residenzjali b'pixxina u gnien.

L-Awtorita' iddikjarat fil-process tal-PA3238/16 li l-evalwazzjoni taghha m'ghandha bl-ebda mod tippregudika l-izvilupp fuq ilkumplament tas-sit okkupat bil-binja originali. Ghalkemm dan huwa minnu, it-Tribunal innota illi d-disinn tal-binja gdida flapplikazzjoni odjerna huwa kompattibli ma' dak approvat fil-PA3238/16 minhabba li l-binja gdida ghandha disinn tradizzjonali u sinonimu ma' djar li jikkaraterrizaw din it-Triq inezami.

F'dan ir-rigward it-Tribunal huwa tal-fehma illi ma jistax jinghad li l-binja gdida ser ikollha xi impatt fuq l-integrita' vizwali tazzona, u dan minhabba li l-kuntest tas-sit huwa kommess b'bini iehor gdid u fuq l-istess stil tradizzjonali. It-Tribunal huwa tal-fehma illi d-disinn tal-faccata gdida tal-bini xorta wahda ser tikkumplimenta l-istreetscape u l-kuntest tas-sit.

Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, fl-access u mir-ritratti sottomessi ma' l-applikazzjoni [Referenza ghar-ritratti a fol 53B fil-PA6248/16], it-Tribunal kien innota illi ghalkemm ilbinja ezistenti hija wahda tradizzjonali, m'hemm l-ebda element uniku fil-binja li jimmerita li din tinzamm kif inhi. Madankollu, la l-Awtorita' u lanqas is-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali [B'referenza ghall-korrispondenza a fol 62A] ma indikaw li hemm xi element specifiku fid-disinn tal-binja ezistenti li timmerita protezzjoni u konservazzjoni tal-binja de quo.

Ghalhekk, galadarba l-binja l-gdida hija ta' disinn u proporzzjonijiet accettabli fl-istreetscape u kuntest tas-sit, it-Tribunal mhux tal-fehma illi t-tieni raguni tar-rifjut ghandha sahha fl-isfond ta' dak li apprezza fuq is-sit dan it-Tribunal.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni johrog il-permess tal-izvilupp skont il-pjanti a fol 1B u 53D sa 53G fl-inkartament tal-PA6248/16, bl-imposizzjoni ta' kundizzjonijiet standard li japplikaw ghal siti li jinsabu fiz-zona ta' konservazzjoni urbana.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda hazin meta ma laqax l-eccezzjoni preliminari ta' nullita tal-appell tal-applikant billi dan sar mill-perit tal-applikant Dr Robert Musumeci u mhux mill-applikant u in oltre meta talab korrezzjoni fil-mori tal-proceduri u din giet

milqugha mit-Tribunal, il-korrezzjoni saret billi flok l-isem tal-perit, l-isem gie korrett ghal 'applikant';

2. It-Tribunal iddecieda l-applikazzjoni fuq konsiderazzjonijiet legalment zbaljati. L-appellant tissottometti li l-policy P5 tad-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 (DC2015) tipprovdi li applikazzjonijiet ghad-demolizzjoni ta' proprjeta f'urban conservation areas ma jigux normalment kunsidrati. Dan jikkreja prezunzjoni favur il-prezervazzjoni u hi l-eccezzjoni li jigi permess demolizzjoni u dan biex jigi preservat il-karatteristika intrinsika ta' zona urbana ta' konservazzjoni. It-Tribunal filwaqt li irrikonoxxa li s-sit jinsab f'UCA u hi wahda tradizzjonali xorta hareg il-permess nonostante l-konkluzzjonijiet tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, u s-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali, u strah biss fuq il-fatt li l-izvilupp hu konformi mal-ligijiet tal-ippjanar li kien jiggustifika t-twaqqiegh tal-bini ezistenti. In oltre t-tribunal irrefera ghal permess PA 3238/16 li hi parti zghira hafna mis-sit adjacenti ghal din in kwistjoni fejn thalla li issir demolizzjoni pero t-Tribunal ma qies li f'dik id-decizjoni t-Tribunal zied li t-twaqqiegh tal-parti zghira ma kinitx ser tippregudika l-valur kontestwali tal-bini ezistenti;

3. Id-decizjoni tat-Tribunal hi wkoll zbaljata legalment ghax sposta l-oneru tal-prova li s-sit ma kellux jigi demolit fuq l-Awtorita flok fuq l-applikant. Tant hu hekk illi l-policy P5 tad-DC2015 tipprovdi li ghandhom jitqiesu diversi elementi biex jigi konstatat jekk jezistux l-elementi necessarji qabel tigi kunsidrata applikazzjoni ghal demolizzjoni. L-applikant ma ressaq ebda raguni ghaliex kellu jigi domolit is-sit u fin-nuqqas ta' din il-prova l-applikazzjoni kellha tigi michuda. Invece t-Tribunal tefa' l-oneru fuq l-Awtorita u s-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali u ikkunsidra li ma gabux prova ta' xi element specifiku li kien jiggustifika li l-bini kellu jigi protett u preservat.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju gie sorvolat blli fil-mori tal-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell intalbet korrezzjoni tal-kliem 'rikors tal-appellant' skont l-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 u l-isem 'appellant' fir-rikors tal-appell gie sostitwit bl-isem 'rikors ta' Tony Falzon' billi dan kien jidher li hu zball ovvju u ebda pregudizzju ma gie rikat lil partijiet.

It-tieni u t-tielet aggravji

L-appellant ghandu ragun fl-enuncjazzjoni tal-principji rigwardanti l-policy P5 tad-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 (DC 2015) li

tipprovdi li demolizzjoni ta' proprjeta f'urban conservation areas ma jigux normalment kunsidrati. Hu fatt, kif jikkunsidra l-istess Tribunal li s-sit jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana u hi binja tradizzjonali. Dan ma jfissirx pero li ma jistax jinghata permess ta' demolizzjoni ghalkemm il-kliem uzat fil-policy u ghalhekk l-intendiment tal-legislatur hi favur il-preservazzjoni fejn dan hu possibbli. Pero meta jigi biex tigi meqjusa applikazzjoni ghal demolizzjoni kif applikant ghandu dritt jitlob irid juri li l-preservazzjoni mhix idonea ghal kaz. It-Tribunal wara li jqis dak li qed isostni l-applikant favur id-demolizzjoni u l-oggezzjonijiet li jistghu ikun hemm irid jiehu in konsiderazzjoni diversi element formanti parti mill-policy P5, liema elementi mhux necessarjament ghandhom jissusistu kumulativament ghax element wiehed jista' jkun ta' importanza tali li jimmilita favur il-preservazzjoni. Dawn l-elementi jew uhud minnhom jew in-nuqqas ta' kwalsiasi wiehed ghandhom iwasslu lil Awtorita jew f'dan il-kaz it-Tribunal jekk hemmx gustifikazzjoni ghad-demolizzjoni. Ghalhekk hu korrett l-appellant li jissottometti li l-oneru hu mitfugh fuq l-applikant li jiggustifika id-demolizzjoni kontra l-prezunzjoni regolatrici li demolizzjoni f'UCA ma tigix normalment kunsidrata.

Il-Qorti taghmilha cara illi hi ma tindahalx fl-apprezzament tal-fatti kif kunsidrati mit-Tribunal ghax dan mhux kompitu ta' din il-Qorti izda l-Qorti ghandha l-poter u d-dover li tqis li t-Tribunal ikkunsidra l-kwistjoni mill-perspettiva legali gusta, cioe jekk wara li jitqiesu l-fatti kollha rilevanti tenut kont l-elementi tal-policy P5 dwar il-fatturi li jitqiesu rilevanti, isib li ma jezistux l-elementi ghal preservazzjoni.

Il-Qorti tqis illi minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal dan l-ezercizju ma sarx kif imiss. Jibda biex jinghad li t-Tribunal qies li s-sit ma jiffurmax parti minn xi streetscape uniformi u irrefera ghal permess PA3238/16 fejn gie approvat twaqqiegh ta' xi kmamar li jifformaw parti mil-binja ezistenti kif ukoll li l-binja l-gdida hi kompatibbli mad-disinn tal-applikazzjoni odjerna u mhix ser ikollha impatt fuq l-integrita vizwali taz-zona. Il-Qorti tqis li dawn l-argumenti huma fallaci ghal zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok il-permess PA3238/16 ma setghax jintuza la mill-applikant u wisq anqas mit-Tribunal bhala mezz ta' success ghall-applikazzjoni odjerna, billi l-istess Tribunal f'dik id-decizjoni li approvat il-PA3238/16 wasal ghal konkluzjoni bhall-Awtorita li tali twaqqiegh <u>ma kienx ser jippregudika l-valur kontestwali tal-bini ezistenti</u> (sottolinear

tal-Qorti), cioe s-sit odjern. Dak li ghamel it-Tribunal fid-decizjoni sub iudice hu precizament l-oppost ta’ dak li iddikjara hu stess fil-permess PA 3238/16 appena sena ilu cioe fis-27 ta’ Lulju 2017. Fit-tieni lok it-Tribunal ma kellux iqis jekk il-binja l-gdida hiex ser ikollha impatt fuq l-integrita vizwali bhala xi raguni primarja ghall-approvazzjoni izda bil-kontra kellu jqis biss jekk il-binja ezistenti kienet tali li twaqqa’ l-prezunzjoni favur il-preservazzjoni taghha u minflok tapprova t-twaqqiegh taghha. Hu minnu illi l-kuntest tad-disinn hu wiehed mill-elementi li ghandu jigi kunsidrat izda hemm diversi elementi ohra li t-Tribunal kellu jikkunsidra biex jasal ghal konkluzjoni li l-preservazzjoni kienet f’dan l-istadju mhux aktar fattibbli.

It-Tribunal ukoll izid li ma kien hemm ebda element uniku fil-binja li timmerta li tinzamm kif inhi. Hawn ukoll it-Tribunal ma qies il-kwistjoni mill-lenti legali gusta. Fl-ewwel lok is-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali u l-Awtorita opponew ghall-izvilupp. It-Tribunal qies li huma ma indikaw ebda element specifiku fid-disinn li timmerita protezzjoni. Dan fattwalment mhux minnu. Is-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali b’ittra tas-16 ta’ Frar 2017 qies li l-binja hi ta’ valur storiku. Zied li l-binja hi parti integrali mill-istreetscape ezistenti u ghandha tigi preservata billi hi parti mill-UCA ta’ Hal Balzan. Oppona bil-qawwa ghad-demolizzjoni taghha u ippropona diversi suggerimenti kif l-izvilupp jista’ jsir bla ma jippregudika l-‘preservation u enchancement’ tal-istess. L-Awtorita wkoll opponiet billi l-bini modern fuq l-istess naha tat-triq ma kinitx fil-UCA. Il-Qorti izzid illi kif qal l-istess appellant is-soqfa huma tax-xorok li hu element li ghandu jittiehed ukoll in konsiderazzjoni ghal preservazzjoni tal-binja. It-Tribunal ghalhekk hu zbaljat kemm ghax ma qies sew ir-rapport tas-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali u evalwazzjoni korretta tal-elementi kollha relevanti li jitfghu prezunzjoni favur il-preservazzjoni. Dak li qal it-Tribunal li ma gie indikat ebda element uniku favur il-preservazzjoni hu zbaljat fattwalment u inoltre il-kliem uzat ‘element uniku’ jirrifletti biss l-element fil-paragrafu (g) tal-policy P15 li ghandu jitqies jekk jezistix elementi arkitettonici interni unici bhal ‘xorok’ fost affarijiet ohra. It-Tribunal naqas li jqisu dan kollu b’mod korrett. Hu biss fejn fuq bilanc tal-fatti kollha relatati mal-binja u s-sit ma jirrizultawx xi wiehed/wahda mill-elementi favur il-preservazzjoni kif enuncjati fil-policy P15 li jitqiesu relevanti ghal kaz, li allura t-Tribunal ghandu jikkunsidra l-mertu tal-binja gdida proposta u d-demolizzjoni ta’ dak ezistenti.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi bl-inkorrettezzi ta’ fatti saljenti t-Tribunal naqas legalment milli jqis il-kwistjoni kif fuq gie kunsidrat u dan irendi l-gudikat perikoluz u dubbjuz u ma jsegwix l-ispirtu tal-policy relevanti ghal preservazzjoni, fejn hu possibbli u fejn hemm il-fatturi relevanti kif fuq inghad, ta’ binjiet fil-UCA, kontra d-demolizzjoni totali ta’ tali siti. Darba kunsidrati l-fatturi kollha, l-appprezzament hu prerogattiva tat-Tribunal, basta li tali apprezzament ikun sar fedalment ma’ dak li jrid il-legislatur.

Ghalhekk l-aggravji qed jintlaqghu fis-sens hawn deciz.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell tat-terz oggezzjonant fit-termini hawn decizi, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta’ Lulju 2018, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal pero jerga’ jiddeciedi l-appell mill-gdid. Spejjez ghall-appellat Anthony Falzon.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur