QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 19 ta' Gunju, 2019

Numru 3

Appell Nru. 10/2019

Frank Dimech

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 Dr Claude Busuttil tas-27 ta' Marzu 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Marzu 2019 rigward PA 346/17 'change of use from residential; (class 1) to guesthouse (class 3A) including minor internal alterations and extension at third floor and roof level' fi Triq San Pawl, Valletta, li biha laqa' l-appell tal-applikant u approva l-izvilupp;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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:
Dan l-appell jikkoncerna bdil ta' uzu ta' binja residenza ghall-guesthouse, alterazzjonijiet inerni, u estensjoni fit-tielet livell u l-livell tal-bejt [Skont il-pjanti a fol 49A u 49B, u kif amendati sussegwentament bil-pjanti a fol 105A u 105B fil-PA4012/15]. L-izvilupp propost jinsab fuq Triq San Pawl fil-Belt Valletta, u l-binja ta' tlett sulari prezenti fuq is-sit hija wahda karatteriazata b'valur arkittetoniku u storiku.

L-izvilupp propost kien rakkomendat ghall-approvazzjoni mid-Direttorat tal-Ippjanar kif spjegat fil-Case Officer's Report [A fol dok 63 fl-inkartament tal-PA4012/15] fuq ilbazi li l-uzu tal-bini bhala guesthouse kien kunsidrat bhala kompatibbli maz-zona, u kif ukoll minhabba li l-estensjonijiet fl-gholi tal-bini ma kienux ser jaffetwaw id-dehra taz-zona b'mod negattiv. Izda, il-Kummissjoni tal-Ippjanar rifjut it-talba talapplikazzjoni wara li sar access fuq il-post, fuq il-bazi li l-izvilupp mhux kunsidrat bhala kompatibbli mal-karratru u disinn taz-zona u b'hekk kontra Urban Objective 2.1a u Thematic Objective 8.7 tal-iSPED [Referenza ghall-minuta 125 fil-process ta' PA4012/15].

L-appellant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-impatt vizwali tal-izvilupp gie studjat u pruvat fid-dettal permezz ta' photomontages li gew prezentati fl-applikazzjoni odjerna [Referenza ghall-photomontages a fol dok 6A sa 6F fl-inkartament tal-PA4012/15]. L-appellant ukoll jigbed l-attenzzjoni ghall-fatt li sewwa il-Cultural Heritage Advisory Committee u kif ukoll is-Superintendence of Cultural Heritage ma oggezzjonawx ghall-izvilupp propost. L-appellant kien ukoll prezenta pjanti amendati fejn l-izvilupp fil-livell tal-bejt gie irtirat minn ma' l-appogg biex b'hekk jigi minimizat kwalunkwe' impatt vizwali minn naha tal-Lvant tas-sit.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatt li l-Belt Valletta huwa protett bhala Sit Storiku ta' Wirt Dinji mill-UNESCO, u dan ifisser li kull sforz ghandu jittiehed sabiex jigi assigurat li ma jsir ebda impatt fuq l-istatus ta' protezzjoni u storiku tal-Belt Valletta. Dan jinkludi l-htiega li l-vizta minn u lejn il-Belt ma tigiex prejudikata b'ebda zvilupp, u fid-dawl ta' dan, zieda fl-gholi ta' bini fil-Belt huwa normalment projbit fejn dan ikun se jaffettwa b'mod negattiv l-iskyline prezenti.

Nonnostante' dan, fil-photomontages li gew prezentati fl-applikazzjoni odjerna, gie konfermat li mhux sejjer ikun hemm ebda impatt fuq l-iskyline u d-dehra tal-Belt miz-zidiet ma' l-gholi tal-bini prezenti. It-Tribunal seta' jinnota li dan huwa minhabba l-fatt li l-bini biswit is-sit, u li jinsab f'livell ghola tat-triq huwa gja b'gholi akbar minn dak tal-izvilupp propost, filwaqt li ukoll jidher li bini fuq in-naha opposta ta' Triq San Pawl huwa gja tal-istess gholi ta' dak propost.

Il-fatt li l-izvilupp mhux sejjer ikollu xi impatt vizwali fuq l-iskyline tal-Belt ukoll gie konfermat mis-Sovratendenza tal-Patrimonju Kulturali. Tajjeb li wiehed jirrikonoxxi li huwa d-dmir ta' din l-entita' sabiex jara li jigi protett il-patrimonju kulturali tal-gzejjer Maltin u b'mod partikolari s-siti li huma rikonnoxuti bhala Wirt Dinji Kulturali mill-UNESCO. Is-Sovratendenza kien qal bl-aktar mod car li "Photomontages submitted at docs. 6A-6F suggest that the proposed extension will not create negative visual impacts on the Valletta skyline." [Referenza ghar-risposta ta' konsultazzjoni minghand is-Sovritendenza tal-Patrimonju Kulturali a fol dok 57A fl-inkartament tal-PA4012/15]

Il-modifikazzjonijiet li kien ghamel l-appellant fl-izvilupp propost ukoll jameljoraw l-impatt li jista' jkollu l-izvilupp minn vizti mittoroq tal-madwar, minhabba li gie inkluz recess minn mal-appogg tal-bini fuq in-naha tal-Lvant b'tali mod li ma jigux krejati hitan mikxufa fil-livell tal-bejt.

Ghal dawn il-motivi dan it-Tribunal qed jilqa' dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' ta'lIppjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni johrog il-permess tal-izvilupp PA4012/15 skont il-pjanti 1A, 105A u 105B u suggett ghall-imposizzjoni tal-kondizzjonijiet gja elenkati fil-Case Officer's Report a fol 63 fl-istess applikazzjoni PA4012/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal strah unikament fuq l-opinjoni tas-Sovritendenza tal-Wirt Kulturali li ma opponewx ghall-izvilupp biex wasal ghad-decizjoni tieghu u skarta kull konsiderazzjoni ohra, inkluz il-kostatazzjonijiet tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li anki zammet access fuq il-post u rabtet il-kunsiderazzjonijiet taghha fuq dak li rat vizwalment tenut kont tad-dintorni;

2. Id-decizjoni appellata hi msejsa fuq kunsiderazzjonijet zbaljati bin-nuqqas ta' applikazzjoni jew interpretazzjoni monka tar-regolamenti u policies senjatament li l-binja ser thalli impatt fuq il-iskyline ta' zona kwalifikata bhala zona ta' konservazzjoni urbana u area of high landscape value, bi skyline li hu skedat minnu nnifsu. Ghalhekk applikazzjoni trid tigi kunsidrata fl-isfond tal-iSPED senjatament Urban Objective 2 u Thematic Objective 8.7 u policy GV14 tal-Grand Harbour Local Plan, kollha injorati mit-Tribunal. Il-fatt li skond it-Tribunal il-modifikazzjonijet li l-applikant ghamel fil-pjanti ser jimmitigaw l-impatt tal-izvilupp ma jfissirx li mhux ser ihalli impatt negattiv;

3. It-Tribunal naqas li jaghti adit ghall-ilmenti tal-appellant rigward il-privatezza li ser jitlef bl-izvilupp b'referenza ghal section 4.1 tad-DC 2015 'neighbourhood amenity' u policy 41 'Privacy between buildings' u Guidance 22 'Safety and Security, Spatial

Interfaces'. Qari ta' dawn il-policies kien iwassal ghar-rifjut tal-applikazzjoni. It-Tribunal ukoll lanqas qies il-proposta tal-appellant jekk ghal grazzja tal-argument kellu jilqa' l-proposta ta' zvilupp tal-applikant sabiex joghla l-hajt divizorju.

Eccezzjoni dwar it-tardivita tal-appell

Dan l-aggravju hu bla siwi. Id-decizjoni inghatat fis-7 ta' Marzu 2019. It-terminu ta' ghoxrin jum jibda jghaddi minn meta tinghata d-decizjoni. Dan ifisser li l-jum tad-decizjoni ma jitqies gurnata mill-ghoxrin disponibbli ghall-appell. L-istess kliem tal-artikolu 52 tal-Kap. 551 hu car. L-ghoxrin jum jghaddi minn meta tinghata d-decizjoni, cioe t-terminu jibda jghaddi mill-ghada, u kwindi jiskadi fis-27 ta' Marzu 2019, id-data li fih gie prezentat l-appell (ara artikolu 102 Kap. 12).

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ixaqleb aktar lejn wiehed ta' apprezzament tal-fatti milli decizjoni zbaljata fil-ligi. Madankollu l-appellant hu zbaljat li d-decizjoni tat-Tribunal strahet fuq in-nuqqas ta' oppozizzjoni tas-Sovritendenza tal-Wirt Kulturali. Ghalkemm fil-qosor, it-Tribunal qies il-photomontages li fil-fehma teknika tieghu ma kienx ser jimpatta fuq l-iskyline tal-Belt u zied li din il-fehma issib konfort fl-istess apprezzament li sar mis-Sovritendenza. In oltre t-Tribunal qies il-binjiet fil-vicin u faccata fil-konsiderazzjonijiet tieghu fuq l-impatt li kien ser jigi krejat mill-izvilupp u l-modifikazzjonijiet li ressaq l-applikant ghall-izvilupp propost.

Ghalhekk dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju hu wkoll bazat fuq konsiderazzjonijiet ta' natura teknika tenut kont tal-istatus protett tal-Belt u l-policies li jiddefinixxu dak li jista jigi zviluppat. It-Tribunal irrikonoxxa illi l-Belt Valletta kien jehtieg li tigi protetta minn zvilupp kuntrarju ghal livell gholi ta' protezzjoni pero qies ukoll illi l-mod kif gie propost l-izvilupp ma kienx jikser l-Urban Objective 2.1 u Thematic Objective 8.7 tal-SPED ghax qies purament mill-lat tekniku illi l-izvilupp la kien inkompatibbli mal-karattru u anqas mad-disinn taz-zona li huma r-ragunijiet ghaliex il-Kummissjoni tal-Ippjanar irrigettat l-izvilupp. La darba din hi kwistjoni teknika u fattwali li minnha jiddependi jekk il-pollicies rilevanti

gewx rispettati, din il-Qorti ma tistax tintervjeni jekk mhux ghal ragunijiet gravi fejn tkun qed issir ingustizzja manifesta. Ma jistax jinghad kif gie allegat li t-Tribunal injora l-pollicies. Hu minnu li t-Tribunal kien forsi ftit xott izzejjed u ma dahalx aktar fil-fond tal-kwistjoni pero r-ragunament tieghu hu car u jaghti ragunijiet ghal konkluzjoni tieghu.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju jidhol f'aspett differenti tal-kwistjoni. It-terz oggezzjonant ghalkemm ma appellax quddiem it-Tribunal, ghax ma kellux ghalfejn, billi l-Kummissjoni tal-Izvilupp irrigettat l-applikazzjoni, pero kellu argumenti validi li jmorru lil hinn mill-kwistjoni tal-impatt tal-izvilupp fuq l-iskyline u jolqtu l-izvilupp in konnessjoni mal-binjiet u girien immedjati tieghu. It-Tribunal naqas ghal kollox li jqis dawn l-argumenti li kienu parti integrali mill-kontestazzjoni safejn jidhlu kwistjonijiet ta' zvilupp u kif dan l-izvilupp ser jimpatta fuq zviluppi ohra fil-vicinanzi. Dawn il-kwistjonijiet kellhom jigu kunsidrati u decizi ghax sostanzjali u setghu jaffettwaw id-decizjoni pero t-Tribunal injorahom. Dan irendi l-gudikat inkomplet ghax l-argumenti tal-appellant setghu kellhom rilevanza fuq l-izvilupp innifsu u l-konsiderazzjonijiet li ghamel it-Tribunal meqjusa minn ottika differenti minn dik tal-iskyline tal-Belt Valletta,

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u d-decizjoni tat-Tribunal ghalhekk inkompleta u trid terga' tigi kunsidrata anki fl-ottika ta' dan l-aggravju u jerga' jqis il-kwistjonijiet kollha imqajma fl-apprezzament tal-izvilupp propost.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' t-tielet aggravju tal-appellant u kwindi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Marzu 2019, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jisma l-appell mill-gdid tenut kont ta' dak deciz f'din is-sentenza. Spejjez ghall-appellat Frank Dimech.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur