QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 14 ta' Ottubru, 2021

Numru 4

Appell Nru. 7/2021

Jeffrey Camilleri

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 Av. Joseph Zammit tal-10 ta' Marzu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021 kontra l-hrug tal-permess PA441/18 'to propose guest house (class 3A) and proposed additions and alterations. Additions include extensions at 2nd and 3rd floor, skylight and solar panels' fi Triq San Frangisk, Rabat, Malta;

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:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba ghalladdizzjonijiet u alterazzjonijiet ma' bini ezistenti sabiex tigi proposta guesthouse ta' Klassi 3A. Ix-xogholijiet proposti jinkludu estensjoni fit-tieni u t-tielet sular, installazzjoni ta' tambocc u pannelli solari. Il-fond jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana [Skont Mappa 63 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral] u Class A Area of Archaeological Importance [Skont in-Notifika tal-Gvern 1064 tal-2013], fi Triq San Frangisk, fil-lokalita' tar-Rabat.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' hames (5) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp propost imur kontra l-principji generali identifikati f'Kapitolu 3 tal-iSPED;
2. L-gholi propost imur kontra Urban Objectives 2.3 u 2.4 tal–iSPED li jisprimu kontroll tal-gholi tal-bini fiz-zoni ta' konservazzjoni urbana xprunat mill-kuntest, dan sabiex tipproteġi l-l-iskyline tradizzjonali urban;
3. L-izvilupp propost m'huwiex kompatibbli mad-disinn urban u karatteristici ambjentali taz-zona ta' konservazzjoni urbana, u jonqos milli tigi mharsa l-integrita' viziva taz-zona. Ghaldaqstant, il-proposta tmur ukoll kontra Urban Objectives 2 u 4 tal–iSPED;
4. L-izvilupp propost imur kontra policies P35 u P39 tal-linja gwida DC2015 li jesigu li l-gholi tal-bini m'ghandux johloq impatt vizwali inaccettabbli; u
5. L-izvilupp propost ma jizgurax ambjent accessibbli ghall-utenti u l-vizitaturi kollha tieghu. Il-proposta ghalhekk tmur kontra Policy P11 tal-linja gwida DC2015 u Urban Objective 4 tal-iSPED li jimmiraw ghall-integrazzjoni tal-htigijiet ta' nies bi bzonnijiet specjali fid-disinn ta' bini u facilitajiet.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. L-ewwel raguni tar-rifjut m'hijiex sostenibbli stante li hija raguni vaga u bl-ebda mod ma tindika ezattament dak li ghalih lizvilupp propost mhux konformi;
2. L-gholi tal-izvilupp propost huwa konformi ma' dak stipulat fil-parti 2.3 u 2.4 tal-iSPED oltre li huwa konformi mallinja gwida DC15;
3. L-istess jinghad ghall-izvilupp fil-kuntest ta' dak stipulat fl-Urban Objectives 2 u 4 tal-iSPED, stante li l-izvilupp huwa konformi mal-istess;
4. Imkien ma hemm indikat kif l-izvilupp propost imur kontra dak stipulat fil-P35 u P39 tal-linja gwida DC15, stante li huwa evidenti li l-istess zvilupp huwa kompatibbli mal-istess. Illi tali zvilupp irid jinqara u jigi analizzat fil-kuntest ta' permessi simili mahruga; u

5. L-accessibilita' tas-sit hija materja li ghad trid tigi indirizzata, u dan dejjem fil-kuntest tal-kunsiderazzjonijiet teknici u fizici tal-istess sit.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha billi ttenni dak li gie osservat fir-rapport tal-case officer flevalwazzjoni tal-gholi fejn jinghad li ghandu jittiehed approcc kuntestwali f'zoni ta' konservazzjoni urbana, u dan billi jigi rrispettat l-gholi prevalenti kommess. L-Awtorita' zzid tghid li l-appellant issottometta pjanti riveduti bhala tentattiv sabiex jigu ndirizzati rragunijiet tar-rifjut. Nonostante dan, l-Awtorita' tghid li l-proposta riveduta ma tissodisfax il-kwistjonijiet tal-gholi mressqa. Firrigward ta' accessibilita', l-Awtorita' tghid li gialadraba qed jigi propost bdil fl-uzu huwa necessarju li jigi provdut ambjent accessibbli ghall-utenti u l-vizitaturi kollha tieghu.

Illi fil-mori ta' dan l-appell l-appellant issottometta pjanti riveduti peress li dawk precedenti kienu qed juru l-bini ta' terzi fuq ixxellug b'mod zbaljat. Gew sottomessi wkoll kummenti addizzjonali fejn jinghad li qed jinzamm l-istess gholi tal-bini biswit sabiex ilmassing tal-bini jirrispetta l-kuntest. Fir-rigward tal-kwistjoni ta' accessibilita', l-appellant jghid li din giet rizolta qabel ttiehdet iddecizjoni mill-Kummissjoni tal-Ippjanar stante li c-CRPD tat in-'no objection'.

Illi fil-mori ta' dan l-appell gew sottomessi kummenti addizzjonali mill-oggezzjonanti fejn jinghad li wiehed ghandu jiehu in kunsiderazzjoni il-kuntest storiku tal-madwar li jinkludi l-isptar ta' Santu Spirtu u l-knejjes ta' San Frangisk u San Pawl. Jinghad ukoll li l-izvilupp propost ser jirrizulta f'hajt ta' appogg mikxuf massiv fuq btiehi ta' terzi u li jkun vizibbli fl-iskyline tar-Rabat.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jitrtatta l-aggravji tal-appell odjern skond is-segwenti:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jargumenta li l-ewwel raguni tar-rifjut hija vaga u bl-ebda mod ma tindika ezattament dak li ghalih l-izvilupp propost mhux konformi.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-ewwel raguni ta' rifjut hija generika u mhux motivita. Illi fir-raguni ta' rifjut ma giex spjegat kif lizvilupp propost qieghed b'xi mod jikser l-principji generali tal-iSPED kif indikat fil-Kapitolu 3 tal-istess dokument. Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal tali raguni ta' rifjut hija wahda bla bazi u fattwalment zbaljata, fejn l-hekk imsejjha 'general principles' fil-Kapitolu 3 tal-iSPED jirrigwardaw specifikament in-National Spatial Framework (NSF) u bl-ebda mod ma ghandhom jigu kkunsidrati bhala xi forma ta' principji generali tal-iSPED. Fil-fatt fl-istess Kapitolu qed jigi spjegat li l-NSF "sets the framework on which all areas of the Maltese Islands will achieve their potential for sustainable development and takes forward the Vision of the SPED" u li tali framework jinkludi diversi 'national and sectoral Government policy documents' fuq liema gie bbazat il-kompilazzjoni tal-NSF u l-hsieb generali tieghu huwa li jiggwida policies, pjannijiet and programmi fuq skala nazzjonali sabiex jintlahaq is-sostenibilita' tal-uzu tar-rizorsi tal-art kif ukoll tal-bahar – u dan anke permezz tal-iSPED imma mhux biss.

Illi fir-rapport tal-case officer lanqas ma gie spjegat il-bazi wara tali raguni ta' rifjut. Illi hija fil-fehma ta' dan it-Tribunal li lAwtorita' ma kienitx korretta fir-rigward tal-ewwel raguni ta' rifjut u ghaldaqstant qed jilqa' l-ewwel aggravju.

It-Tieni, t-Tielet u r-Raba' Aggravji:
Illi permezz tat-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji, l-appellant jirribatti it-tlett ragunijiet ta' rifjut relatati mal-gholi tal-bini propost fejn jinghad li l-izvilupp odjern huwa konformi ma' Urban Objectives 2 u 4 tal-iSPED u mkien ma hemm indikat kif l-izvilupp propost imur kontra dak stipulat f'policies P35 u P39 tal-linja gwida DC15.

Illi dan it-Tribunal jirreferi Urban Ojectives 2.3 u 2.4 tal-iSPED li l-ghan taghhom huwa biex itejjbu il-pajsagg urban u l-ambjent f'centri storici billi jiddisponu hekk kif gej:
Urban Objective 2.3: "Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conervation Areas."
Urban Objective 2.4: "Development within hostoric sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites'skyline is not adversely affected."

Illi minn kif gie spjegat l-Awtorita' fir-risposta taghha u mill-policies supra-citati johrog bic-car li f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini f'centri storici ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-kuntest u r-roofscape tal-madwar. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kunsiderazzjonijiet li saru mic-Chairperson Ezekuttiv fl-evalwazzjoni tal-gholi tal-bini propost, fejn intqal hekk kif gej:
Height limitations, especially within Urban Conservation Areas are now subject to SPED Policy UO2.3, which advocates a contextual approach towards controlling building heights within UCA and by DC15 Policy P4 which requires that proposals are to comply with the existing committed prevailing height.
As per the external photos submitted at documents 1I-J and 1L, the predominant height of the street is 2 floors. Therefore, the resultant overall height exceeds the height of the surrounding commitments within UCA - refer to drwg. 79F-G. Thus, the proposal runs counter to SPED Urban Objective 2.3, which states that development in the Urban Conservation Area should follow a context driven approach and DC 2015 policy P39, which states that setback floors within UCA, shall never be less than that of the committed adjacent property.

Illi fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet ta' dawn il-policies, it-Tribunal jinnota li l-gholi ezistenti li jipprevali fuq in-naha tat-triq fejn lizvilupp huwa propost ghandu jiehu precedenza.

Illi minn ezami ta' survey fotografiku tal-bejt [Dok. 80A fl-inkartament ta' PA 0441/18] u tal-pjanti [Dok. 79A - 79H fl-inkartament ta' PA 0441/18] evalwati fl-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-kuntest immedjat tas-sit odjern ghandu predominanza ta' zewg sulari ghajr ghal struttura ezistenti fil-livell tal-bejt mal-faccata tas-sit biswit mal-konfini tal-Punent. Illi fuq in-naha retrostanti tas-sit odjern tezisti wkoll struttura tal-bejt zghira. Nonostante dawn ilcommitments, it-Tribunal hu tal-fehma li l-estensjoni proposta ser tohloq volum gdid fl-istreetscape li huwa distintament ikbar mill-istruttura biswit u li jirrizulta f'zieda fl-appoggi mikxufa. Ghaldaqstant, it-Tribunal jinnota li l-estensjoni vertikali fuq il-binja ezistenti tistona

mal-kuntest tal-madwar u ghalhekk l-izvilupp propost certament m’ghandux jigi kkunsidrat fil-kuntest izolat ta’ din il-binja.

Illi ghaldaqstant jidher car li l-kuntest tal-madwar tas-sit odjern huwa fattur materjali importanti hafna, u li fil-fehma ta’ dan itTribunal ghandu jigi ippreservat. Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti riveduti sottomessi fil-mori ta’ dan l-appell u jinnota li ghalkemm qed jinzamm l-gholi tal-istruttura biswit, l-estent tal-massing propost mhux kompatibbli mal-kuntest, fejn iz-zieda ta’ appoggi mikxufa ser ikunu ta’ detriment ghal amenita’ vizwali taz-zona ta’ konservazzjoni urbana.

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet u tal-istruttra ezistenti fuq il-parti retrostanti tas-sit, dan it-Tribunal huwa propens li jilqa’ limitatament dawn l-aggravji billi jikkonsidra estensjoni laterali minima mal-istess struttura, liema estensjoni m’ghandhiex tesporgi iktar il-quddiem minnha, u dan sabiex tkun tista’ tinholoq estensjoni ta’ kamra b’erja adegwata biex tilqa’ l-uzu ta’ bedroom jew uzu iehor li jikkumplimenta l-guesthouse proposta. Illi kwalunkwe massing iehor fil-livell tal-bejt ghandu jigi eliminat millproposta. Ghaldaqstant, it-Tribunal hu tal-fehma li dan it-tnaqqis sostanzjali jindirizza it-tieni, it-tielet u r-raba’ raguni tar-rifjut.

Il-Hames Aggravju:
Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellant jargumenta li l-accessibilita’ tas-sit hija materja li ghad trid tigi indirizzata, u dan dejjem fil-kuntest tal-kunsiderazzjonijiet teknici u fizici tal-istess sit.

Illi dan it-Tribunal jinnota li fil-mori ta’ dan l-appell giet ipprezentata notifika ta’ approvazzjoni da parti tal-Kummissjoni ghadDrittijiet ta’ Persuni b’Dizabilita’ wara s-sottomissjoni ta’ pjanti riveduti pprezentati lill-istess Kummissjoni mill-appellant, fejn gew indirizzati kwistjonijiet ta’ accessibilita’ mqajjma fil-kors tal-applikazzjoni odjerna. Illi dawn l-emendi jinkludu titwil tar-rampa ghal xaqliba ta’ 1:16 u li tibda’ mill-entratura principali kif ukoll tibdil minuri fil-kmamar indikati bhala ‘reception’ u ‘bathroom’ fil-livell terran.

Illi ghaldaqstant il-kwistjoni ta’ accessibilita’ relatata mal-ahhar raguni tar-rifjut qed tigi ndirizzata b’dawn il-pjanti riveduti u liema emendi ghandhom jigu riflessi fil-pjanti riveduti hekk kif rikjesti minn dan it-Tribunal fil-mertu ta’ dan l-appell.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa’ limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-appellant sabiex jipprezenta pjanti emendati kif indikat f’din id-decizjoni fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta’ din id-decizjoni. It-Tribunal jordna lisSegretarja tal-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA0441/18 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta’ dawn il-pjanti, liema permess ikun soggett ghall-kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta’ zvilupp.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-proposta hi bdil tal-generu minn dar privata ghal guest house kontra dak li jrid il-pjan lokali NWUS3 u t-Tribunal naqas li jqis dan l-aggravju fid-decizjoni tieghu. Fil-

pjan lokali tali uzu hu accettabbli ghal hostels bhala estensjoni ta' hostels gia operanti meta f'dan il-kaz is-sit ma kienx gia qed jintuza ghal tali skop. Il-pjanti erronjament baqghu intestati 'to reinstate guest house' minflok 'to propose guest house'. Jinghad ukoll illi dwar il-guesthouse per se ma hemm ebda decizjoni li permezz taghha giet approvata uzu ta' guest house;

2. It-Tribunal skarta dak li jipprovdi policy 39 tal-linji gwida DC2015 fejn ebda setback floor ma hu permess jekk ma jezistux 'commitments' fuq naha jew ohra tal-izvilupp propost. Bhala fatt il-binjiet li jmissu fuq kull naha tal-izvilupp ma ghandhomx l-gholi 'ta' washroom' li tinsab fl-izvilupp propost u li t-Tribunal ordna li setghet tigi estiza;

3. It-Tribunal ma immotivax id-decizjoni tieghu meta ippermetta zieda f'sular meta dan mhux gustifikat bil-policies imsemmija;

4. Il-mod kif it-Tribunal ippermetta l-izvilupp ma jaghti ebda kjarezza jew certezza ghal dak li effettivament l-applikant jista' jibni billi l-kliem uzat hu vag bla ebda indikazzjoni ta' kejl jew estensjoni u dan fih innifsu jikser id-dritt tal-appellant li jsemma lehnu dwar il-pjanti godda li t-Tribunal gia ta kunsens ghalihom minghajr ma jaf x'ser jigi propost.

Qabel xejn ser tigi indirizzata l-eccezzjoni tan-nullita tal-appell ghax l-appellant indirizza l-okkju b'mod zbaljat. Bhala fatt u formalment dan hu minnu pero ma jbiddel xejn mill-fatt illi l-appell tat-terz qed isir minn decizjoni tat-Tribunal li irrevokat ic-cahda tal-applikazzjoni u akkordat permess ta' zvilupp lil applikant. Hadd ma gie pregudikat b'dan in-nuqqas formali u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. Il-proposta tal-applikant hi sabiex jinghata permess biex fond isir guest house. Il-pjan lokali NWUS3 jghid b'mod car illi f'zoni residenzjali class 3, hostels huma permessi izda zieda ta' sodod f'hotels huma accettabbli jekk huma estensjonijiet ta' hotels gia operanti. Hemm distinzjoni bejn il-kwalifika ta' hostels (akkomodazzjoni fuq skala zghira) u hotels (akkomodazzjoni fuq skala akbar). Din l-applikazzjoni ghal zvilupp f'zona residenzjali taqa' fil-kategorija class 3 hostels billi si tratta ta' akkomodazzjoni fuq skala zghira.

It-tieni u t-tielet aggravji

Dawn l-aggravji ghandhom mis-sewwa. Bhala fatt ma jirrizulta ebda setback floor fil-proprjetajiet adjacenti ghas-sit in kwistjoni kif jirrizulta mid-dokumentazzjoni mitluba mill-applikant prezentati fis-7 ta' Lulju 2021 u r-risposta tal-appellant ipprezentata fid-9 ta' Lulju 2021. Il-proprjetajiet adjacenti jew ahjar fil-madwar ghandhom biss kamra tal-bejt jew turretta li ma jikkostitwix zvilupp ta' kamra tas-sodda u bl-estensjoni moghtija mit-Tribunal bla ma jigi krejat set back floor. Ghalhekk kull riferenza ghal xi forma ta' 'commitment' maghmul mit-Tribunal kien zbaljat. Biswit u fil-madwar is-sit mertu tal-applikazzjoni ma hemm ebda set back floor li wiehed jista' jikkompara mieghu ghal fini tal-izvilupp mertu tal-applikazzjoni, u dan apparti li l-istess Tribunal lanqas ippreciza l-kobor li kien qed jippermetti bl-estensjoni laterali u kwindi l-krejazzjoni ta' set back floor mertu tar-raba' aggravju. Ghalhekk il-policy 39 tad-DC2015 ma hiex sodisfatta. Maghdud dan, it-Tribunal ma iggustifikax b'xi policy jew pjan ghaliex l-izvilupp kien jimmerita approvazzjoni bil-limitazzjonijiet maghmula mill-istess Tribunal mertu tar-raba' aggravju.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma ghandu ebda rilevanza partikolari la darba l-aggravji 'l ohra qed jigu milqugha. Pero jrid jinghad it-Tribunal naqas milli jkun car fid-determinazzjoni tal-izvilupp ghal dak li fil-fatt kien qed jigi approvat. It-Tribunal kellu jaghti indikazzjoni cara x'kien qed jigi permess o meno meta varja dak li intalab mill-applikant. Ghalhekk abdika mid-dover tieghu li jiddeciedi u minflok halla f'idejn l-applikant jiddeciedi hu x'kien ifisser 'estensjoni ta' kamra b'erja adegwata ghal uzu ta' bedroom jew uzu iehor li jikkomplimenta guest house' u 'estensjoni laterali minima'. Di piu ma ta ebda opportunita lil oggezzjonant jaghti l-fehmiet tiehu jekk tali estensjoni kinitx fil-parametri ta' dak li kellu f'mohhu t-Tribunal, liema parametri lanqas huma indikati fl-istess decizjoni u b'hekk tellef lill-oggezzjonant mid-dritt tad-doppio esame quddiem l-istess Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-Av. Joseph Zammit, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021, u

kwindi tikkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghall-izvilupp propost. Spejjez ghall-appellat Jeffrey Camilleri.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur