



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Gunju, 2022

Numru 1

Appell Nru. 54/2021

**Futur Ambjent Wiehed, Maria Concetta Naudi, Rowena Cutajar,
Andrea Bianchi, Angele Pandolfino, Arthur Naudi Manche,
Joseph Pandolfino, Noel Grech u Alex Grech**

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Bernard Sammut**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant Bernard Sammut tat-30 ta' Dicembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021 fejn cahad l-aggravji kollha tat-terzi interessati hlief ghal aggravji hamsa u tmienja u dan b'referenza ghal PA3477/19 'proposal to increase the floors by one additional storey and increase number of rooms from 21 to 22 rooms hostel class 3a as per LN 74 of 2014 from that approved in permission PA373/18' f'tas-Sliema;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess PA3477/19, fejn gie approvat tibdil u alterazzjonijiet fit-tfassil tal-izvilupp approvat precedenti fuq is-sit permezz ta' PA373/18, u sabiex jizzied sular iehor fuq l-izvilupp gja approvat ghall-bini ta' akkomodazzjoni turistika tat-tip Klassi 3A [Skont il-pjanti approvati a fol 16D, 52A, 52B, 67A u 67B fl-inkartament tal-PA3477/19]. L-izvilupp approvat jinsab fuq Triq tal-Katidral, gewwa tas-Sliema.

L-appell odjern gie ntavolat minn terzi persuni, u gew prezentati s-segweni aggravji kontra l-izvilupp approvat:

1. Illi l-permess odjern jaghmel referenza ghall-permess precedenti fuq l-istess sit PA373/18, liema permess huwa suggett ghallappell wara li dan kien riferut lura mill-Qort tal-Appell skont decizjoni tad-19 ta' Gunju 2019. Gialadarba l-applikazzjoni PA373/18 ghadha mhux deciza, dan ma jistax jitqies bhala permess approvat;
2. Illi l-Awtorita' applikat b'mod zbaljat il-Policy NHTO01 tal-Pjan Lokali u dan fuq il-bazi li din il-policy tapplika biss ghal lukandi u hostels li kienu ezistenti meta gie fis-sehh il-pjan lokali, u ghaldaqstant ma kellux japplika konsiderazzjoni lejn izzieda ta' sular il-fuq mill-height limitation;
3. Illi m'hemm ebda existing hostel fuq is-sit minhabba li s-sit ghadu sit ta' kostruzzjoni, u ghalhekk l-Awtorita' ma kienetx korretta meta approvat sular addizzjonali fuq bini li ghadu ma jezistix;
4. Illi l-Awtorita' applikat b'mod zbaljat il-height limitation skont Policy NHTO01, u dan fuq il-bazi li Policy NHTO01 tippermetti konsiderazzjoni ghal sular iehor addizzjonali, meta l-izvilupp approvat irrizulta f'disa' sulari f'zona fejn il-height limitation hija ta' 5 sulari u semi-basement.;
5. Illi l-Awtorita' injorat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fir-rigward tal-qisien tal-bitha, liema kwistjoni ghadha pendent quddiem it-Tribunal minhabba l-appell fuq l-applikazzjoni PA373/18;
6. Illi l-izvilupp jirrizulta fil-bdil ta' uzu ta' guesthouse b'40 kamra ghal hostel b'164 sodda, u dan huwa kontra d-direzzjoni strategika tal-pjan lokali minhabba li dan l-uzu sejjer ikun ta' detriment ghall-amenita' residenzjali taz-zona;
7. Illi ma gietx sottomessa streetscape analysis kif rikjest mil-linja gwida DC15;
8. Illi l-gholi tal-izvilupp kif approvat ser jirrizulta f'zewg sulari ta' blank party walls fuq sloping street, u dan huwa kontra llinja gwida DC15;
9. Illi l-izvilupp propost ser jaffettwa b'mod negattiv id-domanda ta' parkegg taz-zona, u l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra dan kif skond kif gie ordnat fid-decizjoni tal-Qorti fl-applikazzjoni PA373/18;
10. Illi l-izvilupp ma jissodisfax Policy P47 tal-linja gwida DC15, fir-rigward tal-integrazzjoni ta' gibjun fl-izvilupp;
11. Illi l-applikazzjoni hija skorretta minhabba li l-propjeta' ta' terzi fil-livell terran huwa eskluż fl-applikazzjoni, izda kif indikat dan twaqq'a u sejjer jerga` jinbena mill-gdid.

L-Awtorita' izzomm ferm mad-decizjoni tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni PA3477/19, u b'risposta ghall-aggravji imressqa, tipprezenta s-segweni:

1. Illi l-permess PA378/18 ghadu wiehed validu, u dan ghalieq ghadu pendenti decizjoni mit-Tribunal, u sakemm dan ma jigix revokat jew annullat, dan il-permess jibqa' wiehed legalment validu;
2. Illi Policy NHTO01 ma tapplikax biss ghal lukandi u hostels ezistenti, izda wkoll ghal zvilupp gdid kif spjegat f'paragrafu 10.4.3 tal-Pjan Lokali, filwaqt li paragrafu 10.4.1 jippromwovi l-provvediment ta' akkomodazzjoni turistika gewwa din il-lokalita';
3. Bhal f'punt wiehed, l-Awtorita' itteni li t-tielet aggravju m'huwiex fis-sewwa minhabba li s-sit huwa kopert b'permess validu ghall-bini ta' guesthouse;
4. Illi l-gholi tal-izvilupp ghandu jigi kwantifikat f'metri skont il-provvedimenti tal-linja gwida DC15, u m'hijjex limitata biss ghanumru ta' sulari;
5. Illi kif ikkonfermat fil-process tal-applikazzjoni PA3477/19, l-izvilupp huwa konformi mar-regolamenti ta' sanita';
6. Illi l-izvilupp kif approvat huwa konformi mal-policies li japplikaw ghall-konsiderazzjoni kif gja spjegat;
7. Illi kif jixhdu d-dokumentazzjoni fl-applikazzjoni odjerna, saret streetscape analysis adegwata fir-rigward tal-izvilupp propost;
8. Illi d-disinn tal-izvilupp huwa kkunsidrat bhala accettabbli kif assessjat fil-kors tal-applikazzjoni, filwaqt illi gialadarba huwa permessibbli sular iehor addizzjonali, il-krejjazzjoni ta' blank walls hija inevitabbli;
9. Illi n-nuqqas ta' provizzjoni ta' parkegg huwa biss ta' post wiehed u ghalhekk, m'huwiex stmat li dan sejjer ikollu xi impatt fuq iz-zona.
10. Illi l-applikazzjoni hija limitata biss ghaz-zieda ta' sular fuq bini li huwa kopert bil-permess PA378/18, u ghalhekk il-htiega ta' gibjun m'huwiex applikabbli ghall-applikazzjoni odjerna;
11. Illi l-izvilupp ghandu jsir skont il-pjanti approvati u applikabbli, u ghalhekk il-fond indikat bhala third party fil-pjan terran m'ghandux bearing fuq l-applikazzjoni.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp approvat li jikkonsisti minn alterazzjonijiet fit-tfassil intern tal-izvilupp gja approvat fuq is-sit permezz ta' PA373/18, u kif ukoll iz-zieda ta' livell addizzjonali fl-gholi tal-bini. L-uzu tal-bini kien originarjament approvat bhala guesthouse fil-permess PA373/18, filwaqt li fl-applikazzjoni odjerna huwa indikat bhala wiehed ta' hostel. Iz-zewg uzi jaqghu taht l-istess uzu tat-tip Klassi 3A skont l-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp [Avviz Legali 74 tal-2014].

L-Ewwel Aggravju

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jghidu li l-Awtorita' ma setghetx tiddeciedi l-applikazzjoni PA3477/19 fuq il-bazi li l-applikazzjoni precedenti fuq is-sit PA373/18 li jkopri l-izvilupp tas-sit f'guesthouse huwa suggett ghal appell ta' terzi u li dan ghadu pendenti decizjoni quddiem it-Tribunal. Huma jissottolineaw li permezz tad-decizjoni tal-Awtorita' li tapprova l-applikazzjoni odjerna, giet injorata d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fuq l-applikazzjoni precedenti PA373/18.

Illi fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fil-konfront tal-appell tat-terzi kontra l-permess PA373/18, il-Qorti kienet ordnat lit-Tribunal sabiex jikkunsidra l-appell tat-terzi mill-gdid fl-isfond tal-kwistjonijiet imqajjma fir-rigward tar-regolamenti sanitarji u kif ukoll fir-rigward tal-bzonn ta' parkegg fuq is-sit. Id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell irrevokat id-decizjoni tat-Tribunal fir-rigward tal-appell maghmul minn terzi oggezzjonanti kontra l-permess PA373/18, izda bl-ebda mod ma hemm stipulat f'din id-decizjoni li l-permess PA373/18 gie revokat. Ghalhekk, sakemm ma jkunx hemm decizjoni tat-Tribunal fejn dan jirrevoka, jannulla jew jimmodifika l-permess PA373/18, il-permess kif prezentament mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-applikazzjoni PA373/18 jibqa' wiehed validu.

Ghaldaqstant, l-Awtorita` kienet korretta li kkunsidrat il-permess kif inhu fil-prezent bhala wiehed legalment validu, u b'hekk setghet tikkunsidra zvilupp addizzjonali fuq l-istess sit bhala fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna PA3477/19.

Minkejja dan kollu, it-Tribunal qiegħed hawn jesprimi ruhu b'mod car li l-permess kif mahrug għall-applikazzjoni odjerna PA3477/19 m'għandux jitqies li bl-ebda mod jista' jxekkel jew ikun ta' pregudizzju għall-ezitu tal-appell pendenti fil-konfront tal-applikazzjoni PA373/18. L-istess jingħad għad-decizjoni prezenti ta' dan it-Tribunal, u dan minhabba li l-appell odjern bl-ebda mod m'għandu jitqies li huwa ta' pregudizzju għall-eventwalita' tad-decizjoni tal-appell kontra l-applikazzjoni PA373/18 li qiegħed jigi kkunsidrat minn dan it-Tribunal kif diversament kompost.

Il-permess tal-izvilupp jinhareg bis-salvagwardji għad-drittijiet ta' terzi persuni, u dan jinkludi d-dritt li terza persuna oggezzjonanti jintavolaw appell kontra l-permess li jkun inhareg. Dan ma jwaqqafx lill-applikant li jsegwi l-permess tal-izvilupp tiegħu, suggett li dan jagħmlu għas-sogru tiegħu u bl-ebda modd ma jxekkel il-funzjoni tat-Tribunal li jasal għad-decizjoni tiegħu.

It-Tieni, it-Tielet u r-Raba' Aggravji

Fit-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji, l-appellanti jgħidu li Policy NHTO01 giet applikata b'mod zbaljat, u dan fuq il-bazi li din il-policy tapplika biss għal zvilupp li huwa ezistenti meta s-sit huwa biss sit ta' kostruzzjoni u kif ukoll li l-gholi tal-izvilupp jaqbez dak permessibbli minn l-istess policy fejn dan huwa limitat għal biss zieda ta' sular wiehed.

Fir-rigward tal-ewwel kwistjoni, fejn l-appellanti jagħmlu referenza għall-Policy NHTO01 u ssir referenza għall-fatt li din il-Policy tindika li tapplika fil-kaz ta' hotels ezistenti. L-appellanti jgħidu li għaladarba s-sit ma kienx għa okkupat b'hotel, u li s-sit huwa biss sit ta' kostruzzjoni, dan ma kellux jitqies daqs li kieku huwa għa okkupat bil-bini ta' akkomodazzjoni turistika. Filwaqt li t-Tribunal innota li fil-prezent għad m'hemmx bini fuq is-sit, ma jstax jigi injorat il-fatt li s-sit huwa wiehed committed għall-izvilupp ta' akkomodazzjoni turistika skont il-permess precedenti PA373/18. It-Tribunal għa iddikjara li dan il-permess għandu jitqies bhala wiehed validu, mingħajr pregudizzju għall-ezitu tal-appell pendenti kontra dan il-permess.

It-Tribunal jagħmel referenza għall-Policy P1 tal-linja gwida DC15, fejn din tipprovdi għall-fatt li committed site m'huwiex biss sit fejn hemm zvilupp ezistenti, izda ukoll 'valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt.' Għalhekk, ai termini tal-interpretazzjoni ta' policies ta' ppjanar, il-prezenza ta' permess ezistenti li jikkommetti sit għandu jitqies daqs li kieku l-izvilupp huwa għa prezenti fuq is-sit. Dan ifisser li l-prezenza tal-permess precedenti PA373/18 jikkomprometti ssit, u għaldaqstant din kellha tigi kkunsidrata daqs li kieku hija 'existing hotel'. Għalhekk, l-Awtorita' kienet korretta li applikat il-provvedimenti ta' Policy NHTO01 anke jekk għad m'hemmx il-binja tal-akkomodazzjoni turistika għa prezenti fuq is-sit.

Fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-gholi tal-bini, issir referenza wkoll għall-Policy P35 tal-linja gwida DC15, liema policy tirregola l-gholi permessibbli għall-bini. Din il-policy tipprovdi illi l-height limitation f'sulari kif assenjat fil-pjan lokali għandu jigi konvertit bhala għoli massimu f'metri kif indikat f'Annex 2 tal-linja gwida DC15. Huwa spjegat ukoll f'Policy P35 li l-gholi tal-bini huwa għalhekk marbut mall-gholi permessibbli f'metri u mhux necessarjament fl-eventwali numru ta' sulari kif indikat fil-pjan lokali, suggett li l-gholi intern ta' kull sular ma jkunx inqas minn dak rikjest mill-ligi sanitarja.

Fuq il-bazi ta' dan, jirrizulta li s-sit huwa suggett għall-height limitation ta' hames sulari u semi-basement fejn dan jikkwantifika għal għoli massimu ta' 25 metru skont Annex 2 tal-linja gwida DC15. Bil-provvedimenti ta' Policy NHTO01, għaladarba lizvilupp ta' dan is-sit bhala akkomodazzjoni turistika jikkwalifika għaz-zieda ta' sular iehor over and above il-height limitation, għaldaqstant l-gholi massimu permessibbli għas-sit huwa ta' 29 metru. Għalhekk, fid-dawl tal-fatt li l-gholi massimu tal-izvilupp propost ma jaqbizx għoli totali ta' 29 metru, l-izvilupp huwa konformi mal-height limitation u kif ukoll il-provvedimenti ta' Policy NHTO01.

Il-fatt li l-izvilupp irrizulta f'total ta' disa' livelli ta' bini ma jfissirx li dan m'huwiex konformi mal-height limitation, suggett illi l-gholi totali permessibbli ta' 29 metru m'huwiex qiegħed

jinqabez. Il-pjanti approvati għall-permess odjern juru konformita ma' dan, u għaldaqstant, l-gholi tal-izvilupp kif approvat huwa kkunsidrat bhala konformi mal-height limitation. Għalhekk, it-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji m'humieq fis-sewwa.

Il-Hames Aggravju

F'dan l-aggravju, l-appellanti jgħidu li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra l-implikazzjonijiet tad-decizjoni tal-Qort tal-Appell fl-applikazzjoni precedenti PA373/18, fir-rigward ta' konsiderazzjonijiet li jikkoncernaw ir-regolamenti sanitarji. L-appellanti jgħidu wkoll li l-izvilupp kif approvat huwa 'over-build' u li huwa ta' detriment għall-propjeta' tal-girien fir-rigward ta' privatezza u hsara lill-green enclaves. L-appellanti jagħmlu referenza ukoll għall-policies P27, P41, P45 u G21 tal-linja gwida DC15 u jgħidu li l-izvilupp huwa fi ksur ma' dawn il-policies.

Hawn huwa importanti li t-Tribunal jagħmilha cara li f'dan l-appell qieghed jigi kkunsidrat biss l-izvilupp kopert fl-applikazzjoni, u għalhekk l-alterazzjonijiet interni u z-zieda ta' sular fuq l-izvilupp. M'huwix komputu ta' dan it-Tribunal illi fl-appell odjern jara jekk l-izvilupp approvat precedenti huwix konformi mar-regolamenti sanitarji, għaliex dak l-izvilupp kif gie approvat huwa suggett għall-konsiderazzjoni fl-appell pendent kontra l-permess PA373/18.

Fir-rigward tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, l-assessor taz-zidiet proposti kienu approvati minhabba li dawn gew meqjusa illi huma in linja mal-provvedimenti tal-ligi sanitarja LN227/16 [Referenza għall-minuta 63 fil-process tal-PA3477/19]. L-appellanti jagħmlu referenza għar-Regolament 16 u jgħidu li il-fond tal-bitha tal-izvilupp m'huwix konformi ma' dawn il-provvedimenti.

Illi dan it-Tribunal jirreferi għar-Regolament 16(3) tal-Avviz Legali 227 tal-2016 liema Regolament jipprovdi s-segwenti:

(1) Kull post ta' abitazzjoni għandu jkollu bitha ta' warab' fond proporzjonali għall-gholi tal-binja. Il-fond minimu ta' dawn il-btiehi ta' wara, u btiehi interni u projezzjonijiet fejn applikabbli, għandhom ikunu kif speċifikat hawn taht:

[....]

(2) Bitha ta' wara u bitha interna b'fond minimu ta' tliet metri għandhom jinżammu għall-gholi ta' bini sa għaxra punt wiehed metri mkejla mill-livell intern tas-sular tal-post ta' abitazzjoni. Għal kull sular addizzjonali fuq dawn, għandu japplika irtirar lura ta' metru u ħamsin centimetru għall-bitha ta' wara u disgħin centimetru għall-bitha interna mis-sular sottostanti. F'kazijiet fejn digà hemm bitha ta' wara, u, jew bitha interna, minima:

(a) għall-bitha ta' wara, irtirar lura ta' żewġ metri u tletin centimetru jista' japplika għal kull żewġ sulari addizzjonali minflok irtirar ta' metru u ħamsin għal kull sular addizzjonali;

(b) għal bitha interna, jista' jsir irtirar ta' metru u erbgħin centimetru għal kull żewġ sulari addizzjonali minflok disgħin centimetru għal kull sular. Għandu jkun promos irtirar awtoimpost u għandu jkun eżenti minn din il-limitazzjoni.

(3) Għall-strutturi li ma jintuzawx bhala post ta' abitazzjoni b'gholi tal-faċċata li tħares fuq bitha ta' wara u mkejla mill-livell intern tas-sular sa sitt metri u erbgħin centimetru, il-bitha ta' wara għandu jkollha fond minimu ta' metru u ħamsin centimetru. Id-dispożizzjonijiet tas-subregolamenti (1) u (2) għandhom japplikaw għas-sulari sovrapposti.

Illi meta dan it-Tribunal ikkunsidra dak li jipprovdi dan ir-regolament u kkonstata il-qisien tal-bitha fil-pjanti approvati, jikkonferma li l-fond tal-bitha fil-livell addizzjonali m'huwix in linea mal-Ligi Ssusidjarja 552.22. Qieghed jigi ssottolineat li l-Awtorita' ma tistax tagħzel parti mis-subregolament (1) u parti mis-subregolament (2) b'mod indiskriminat u dan kif jidher li sar f'levalwazzjoni tal-pjanti tal-applikazzjoni odjerna mill-ufficju tas-sanita'. Minhabba li l-estent tal-fond tal-bitha mhux jigi affettwat bittidiliet proposti fil-livelli sottostanti dan it-Tribunal qieghed jastjeni mill-jikkunsidra dan ulterjorment partikolarment minhabba li dan il-fond huwa mertu ta' l-appell l-iehor li għadu pendent.

Fir-rigward tal-policies li jirreferu għalihom l-appellanti, it-Tribunal josserva l-kontenut ta' dawn fejn jirrigwardaw il-fond tal-bini, amenita', privatezza u over looking fuq propejta' ta' terzi. Izda minn dak li seta' jara t-Tribunal, il-provvedimenti ta' dawn il-policies m'humieq qegħdin jigu miksura permezz tal-izvilupp kif approvat, izda dan suggett illi l-irtirar fuq in-

naha retrostanti tassular addizzjonali approvat jigi iritirat b'1.8 metru iehor sabiex dan ikun konformi ma-regolamenti sanitarji.

Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal qieghed jilqa' limitament dan l-aggravju billi jitlob li l-izvilupp jigi emendat sabiex jinkludi rtirar addizzjonali ta' 1.8 metru fuq il-parti retrostante tas-sular addizzjonali approvat. Id-dimensjonijiet tal-irtirar tal-bini fuq il-bitha ghas-sulari l-ohra sottostante huwa suggett ghall-konsiderazzjoni fl-appell kontra l-permess PA373/18, u ghalhekk m'huwiex qieghed jigi kkunsidrat f'dan l-appell.

Is-Sitt Aggravju

Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jghidu li l-uzu approvat ghas-sit m'huwiex fl-interess tal-amenita' residenzjali taz-zona, u dan minhabba li l-iskala tal-akkomodazzjoni turistika hija ekwivalenti ghal lukanda b'82 kamra. L-appellanti jistrieu fuq lobjettivi generali tal-Pjan Lokali, u jghidu li zoni residenzjali ghanhom jigu protetti minn uzi bhal restaurants, bars u lukandi sabiex tigi salvagwardjata l-amenita' u l-karattru taz-zoni residenzjali.

Fir-rigward ta' dan il-punt, it-Tribunal ra li l-uzu approvat ghas-sit huwa dak ta' hostel, u ghalhekk ghal uzu tat-tip Klassi 3A. Policy NHHO01 tal-Pjan Lokali jippermetti dan l-uzu gewwa zoni residenzjali, u dan minghajr riserva ghall-iskala ta' tali tip ta' uzu. Ghalhekk, it-Tribunal ma jarax li qieghed isir xi ksur fir-rigward tal-uzu approvat fuq dan is-sit, u lanqas fir-rigward tad-daqs ta' dan l-uzu, u dan minhabba li huwa konformi ma' Policy NHHO01 li jirregola t-tip ta' zvilupp li jista' jigi kkunsidrat gewwa zzoni residenzjali.

Ghalhekk, dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa.

Is-Seba' Aggravju

Illi permezz tas-seba' aggravju, l-appellanti jghidu li s-streetscape elevation drawing prezentat ghall-applikazzjoni m'huwiex adegwat.

Illi l-iStreetscape analysis li giet ipprezentata fl-applikazzjoni skont il-pjanta a fol 67B, turi l-gholi tal-bini fuq kull naha tas-sit. Huwa minnu li dan huwa limitat ghal indikazzjoni tal-bini li hemm fuq plot wiehed biss biswit kull naha tas-sit, izda huwa car li dak indikat juri l-kuntest immedjat tas-sit u jippermetti li wiehed jasal ghal apprezzament adegwat tal-izvilupp fil-kuntest talistreetscape tas-sit. Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jarax li kien hemm xi irregolarita' f'dak prezentat bhala streetscape analysis, u ghalhekk it-Tribunal ma jikkunsidrax dan l-aggravju bhala wiehed fis-sewwa.

It-Tmien Aggravju

Illi fl-aggravju surreferit, l-appellanti jghidu li l-gholi tal-bini sejjer johloq impatt negattiv peress li ser jigu krejati 2 livelli ta' blank party walls fuq sloping street frontage, u dan huwa kontra l-linja gwida DC15.

It-Tribunal innota li dan il-fattur huwa rizultat tal-fatt li l-gholi rizultanti approvat fuq is-sit huwa aktar minn dak permessibbli fuq issiti biswit, peress li dawn tal-ahhar m'humix akkommodazzjoni turistika. Kif gja diskuss aktar kmieni f'din id-decizjoni, sular iehor over-and-above il-height limitation huwa permessibbli skont Policy NHTO01 tal-Pjan Lokali.

Illi b'zieda ma' dan u fil-Case Officer's Report a fol dok 69A fil-PA3477/19, l-Awtorita' tillimita l-assessjar taghha biss ghall-faccati ta' quddiem u ta' wara tal-bini. Hija l-fehma tat-Tribunal li gialadarba l-gholi rizultanti tal-bini permezz tal-approvazzjoni ta' sular addizzjonali l-fuq mill-height limitation, huwa inevitabbli li ser ikun hemm ukoll impatt vizwali fuq in-naha tal-genb talizvilupp permezz ta' blank party walls tal-gholi tal-bini rizultanti. Kien nuqqas da parti tal-Awtorita' li ma kkunsidrax dan limpatt, u kellha tara jekk ghandhomx jigu implimentati xi mizuri ta' design mitigation sabiex jittaffa l-effett tal-gholi tal-bini li huwa over-and-above l-height limitation.

Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-aggravju.

Id-Disa' Aggravju

Illi f'dan l-aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fil-konfront tal-permess precedenti PA373/18, fejn il-Qorti talbet li jigi kkunsidrat mill-gdid il-

korrettezza fl-applikabilita' ta' kontribuzzjoni monetarja minflok ilprovizzjoni ta' parkegg fiziku fuq is-sit.

Fuq dan il-punt, dan it-Tribunal jara li din hija konsiderazzjoni li ghandha tigi indirizzata fid-decizjoni tal-appell fil-konfront talpermess PA373/18. Fil-kaz tal-appell mill-permess odjern PA3477/19, iz-zidiet proposti jirrikjedu biss post wiehed ta' parkegg, u gialadarba il-permess validu PA373/18 approva l-koncessjoni ta' kontribuzzjoni monetarja fin-nuqqas ta' provizzjoni ta' parkegg fuq is-sit, iz-zidiet approvati jimmeritaw li post wiehed ta' parkegg jigi kompensat permezz ta' hlas lejn il-Commutated Parking Payment Scheme in linja ma' Policy P18 tal-linja gwida DC15. Barra minn hekk, it-Tribunal ma jikkunsidrax li nnuqqas ta' post wiehed biss ta' parkegg rikjest ghall-izvilupp odjern sejjer ikollu xi impatt detrimental fuq id-domanda ghallparkegg fiz-zona. Hawn it-Tribunal jerga jissottolinea li dan qieghed jinghad fir-rigward il-proposta odjerna u minghajr pregudizzju fuq l-ezitu tal-kwistjoni rigward il-parkegg provdut o meno fl-appell l-iehor li ghadu pendenti.

Ghalhekk, dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa.

L-Ghaxar Aggravju:

F'dan l-aggravju l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Policy P47 u tghid li l-Awtorita' naqset milli tara li jigi inkorporat gibjun flizvilupp kif approvat. It-Tribunal ra li din il-kwistjoni hija konsiderazzjoni materjali li tolqot il-permess precedenti PA373/18, u ma tapplikax fil-kaz tal-propost zieda f'sular u alterazzjonijiet interni. Ghalhekk, dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa.

Il-Hdax-il Aggravju

F'dan l-aggravju l-appellanti jghidu li l-applikazzjoni 'hijjex wahda kompleta minhabba li l-propjeta' fil-pjan terran ta' terzi m'hijjex inkluzza. L-istess jghodd ghall-ghaxar aggravju, fejn din il-parti tal-izvilupp hija konsiderazzjoni materjali fil-permess precedenti, u li ma jiffurmax parti mill-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna. F'dan l-appell, it-Tribunal huwa fdat li jikkunsidra biss dak li huwa propost kif indikat fl-applikazzjoni u l-pjanti approvati ghall-PA3477/19, u jekk gewx applikatti il-policies u pjani jiet ta' ipplanar b'mod korrett. M'huwiex il-kompitu ta' dan it-Tribunal li jara jekk il-pjanti jurux dettalji korretti, ghaliex dan huwa suggett ghal skrutinju skond il-provvedimenti l-ohra fil-Kaptiolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalhekk, dan l-aggravju wkoll m'huwiex fis-sewwa.

Decide:

Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament kollha tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, u ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell ghall-hames u t-tmien aggravji imressqa. Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal qieghed jirrimetti lura l-applikazzjoni PA3477/19 lill-Awtorita' tal-Ippjanar u jordna lill-Awtorita' sabiex terga' tikkunsidra l-izvilupp propost mill-gdid limitatament ghall-kwistjonijiet li jikkoncernaw sanita' u l-impatt vizwali tal-blank party walls.

U dan minghajr l-ebda pregudizzju ghall-ezitu tal-appell 496/18 liema appell ghadu pendenti quddiem dan it-Tribunal kif diversament kompost,

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu maqsum f'bictejn fis-sens illi bl-interpetazzjoni tar-regolament 16 tal-AL 227/18 ikkomprometta dak li t-Tribunal diversament kompost irid jiddeciedi fuq il-permess precedenti 373/18 fuq mertu differenti u ghalhekk messu l-ewwel stenna d-decizjoni fuq l-appell mill-permess 373/18. F'kull kaz fil-hames aggravju t-Tribunal laqa' u ordna li s-sular propost jigi irtirat b'1.8 metru oltre dak gia

permess bla ebda motivazzjoni. It-talba tal-appellant hi biex tigi konfermata d-decizjoni tat-Tribunal hlief ghal hames aggravju tal-appellati li ghandu jigi annullat.

Il-Qorti tibda biex tirrelewa illi kienet l-ghazla tal-applikant li jressaq applikazzjoni ghal zieda ta' sular meta kien ghad hemm l-applikazzjoni originali 373/18 rigward l-izvilupp propost li kienet ghadha mhix definittivament konkluziva. Ma jidhirx mill-atti li intalab xi sospensjoni tad-decizjoni sakemm jigi deciz l-appell ghal PA373/18.

L-appellant isostni fl-ewwel parti tal-aggravju li bl-interpretazzjoni tat-Tribunal tal-AL 227/18 ser jikkomprometti l-ezitu tal-PA373/18. Il-Qorti ma taqbilx. Din l-applikazzjoni ghandha hajja ghaliha u qed tigi deciza fuq il-mertu taghha. It-Tribunal infatti qies li minghajr ebda pregudizzju ghall-ezitu tal-appell fuq is-sulari sottostanti li ma kienx affettwat mill-ezitu rigward is-sular zejjed propost b'din l-applikazzjoni ikkunsidra li s-sular propost, in vista ta' dak li jipprovdi AL 227/18 kellu jigi irtirat b'1.8 metri ohra. Din hi kwistjoni ta' kostatazzjoni teknika u ta' ippjanar li din il-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha dwarha.

It-tieni parti tal-aggravju hu fis-sens li ghalkemm it-Tribunal iddecieda li s-sular addizzjonali kellu jigi irtirat b'1.8 metri ohra ma immotivax ir-raguni meta imqabbel ma' dak li jipprovdi l-AL 227/2016. Din il-parti tal-aggravju ghandha mis-sewwa. It-Tribunal wasal ghal decizjoni ibbazata fuq Avviz Legali 227/16 minghajr ma spjega fejn fl-istess Avviz Legali kien gustifikat jiddeciedi li s-sular kellu jigi irtirat b'1.8 metri ohra. Qajla jista' l-appellant jikkritika d-decizjoni bla ma jkun jaf ghaliex it-Tribunal iddecieda kif iddecieda. Diskrezzjoni ma tistax issarraf f'arbitrarjeta.

Ghalhekk l-appell qed jintlaqa' fis-sens moghti f'din is-sentenza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Bernard Sammut u fil-waqt li tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021 fejn laqa' l-hames aggravju, terga tirrinvoja l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jisma sottomissjonijiet fuq l-istess aggravju u jiddeciedi mill-gdid b'motivazzjoni cara ghad-decizjoni.

Spejjez għall-appellati.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur