



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Ilum Il-Hamis, 29 ta' Novembru 2018**

Numru 4

**Appell Nru. 63/2018**

**Dr Cory Greenland u Ursula Greenland**

**vs**

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

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ursula u Dr Cory Greenland tad-19 ta' Ottubru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Ottubru 2018 rigward PA 4435/15 liema permess kellu l-iskop li jemenda l-permess 478/15 favur Marthese Micallef ;

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

Rat ir-risposta ta' Malthese Micallef li ssottomettiet 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 l-aggravji fl-appell tat-terzi persuni nteressati huma s-segwent:

1. Sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess: l-appellanti gew michuda milli jitolbu tali sospensjoni skont l-Artikolu 33 tal-Kap 552 tenut illi x-xogholijiet kienu gja gew ezegwiti mal-hrug tal-permess, ossia fi zmien it-30 gurnata meta l-permess tal-izvilupp ma kienx ezegwibbli;
2. Illi l-applikazzjoni giet validata u ppubblikata bhala renewal application u mhux ta' amenda tal-permess precedenti;
3. Illi d-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita' li taqleb ir-rakommandazzjoni tad-Direttorat ma kinitx motivata skont il-ligi;
4. Illi l-gholi tal-bini kif approvat mhux konformi mal-Policy 2.8 tal-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp tas-sena 2007 applikabbli fil-kaz odjern. Tali gholi ma setax jigi koncess tenut illi l-massimu fl-gholi tal-bini kien gja gie milhuq fil-permess precedenti PA 478/15;
5. Illi kuntrarju ghal dak li gie sottomess mill-applikanti fil-process tal-applikazzjoni, ma hemm ebda zvilupp b'gholi simili filvicinanza tas-sit li seta' jigi kkunsidrat xi forma ta' commitment favur l-izvilupp kif approvat skont kif tesigi l-Policy 2.8, part 'f'tal-linja gwida, filwaqt li l-istess bini in kwistjoni qed jeccedi ukoll l-gholi bini fi Triq is-Salini, fuq in-naha opposta ta' Triq il-Griegal;
6. Illi fil-process tal-applikazzjoni gew ukoll injornati diversi ksur ta' policy fid-disinn fosthom:
  - a. Nuqqas ta' parapet wall, b'dan illi ser jizdied l-gholi tal-istess bini u visibilita' tas-servizzi;
  - b. Hitan tal-front garden u dawk ta' appogg mhux kompatibbli mal-karatarristici taz-zona;
  - c. Kmamar fil-livell sotterran li ghandhom access dirett minn barra, filwaqt li parti mill-istess livell qed jeccedi l-massimu ta' 2 metri 'il fuq mill-livell tat-triq;
  - d. L-gholi intern ta' parti mill-livell terran qed jeccedi l-massimu stabbilit mill-linja gwida;
7. Illi l-permess de quo qed jikser id-drittijiet tal-appellanti hekk kif akkwiziti bil-bdil fil-Pjan Lokali rigward it-tieni filliera ta' viljel wara dawk li ghandhom faccata fuq Triq is-Salini;

Sospensjoni tal-permess:

Illi l-aggravju mhu xejn hlief osservazzjoni ta' stat ta' fatt, fejn gie spjegat ir-raguni ghalfejn l-appellanti ma pprosegwewx bit-talba ta' sospensjoni skont id-dettami tal-Artikolu 33 tal-Kap 551. F'tali aggravju ma kien hemm ebda talba ghal-sospensjoni talezekuzzjoni tal-permess, u dan it-Tribunal ser jastejni milli jikkunsidra ulterjorment tali aggravju, billi kif gie ukoll indikat millappellanti ma hemm ebda rimedju li dan it-Tribunal jista jikkunsidra, u kien sta ghall-Awtorita' li tinforza l-kondizzjonijiet talpermess tal-izvilupp, fosthom is-sospensjoni tal-esekuzzjoni tal-permess fl-ewwel

30 gurnata mill-data tal-pubblikazzjoni tal-permess. Huwa evidenti li l-izvilupp tkompla mal-hrug tal-permess, u skont kif xhedu l-officjali tal-infurzar fi hdan l-Awtorita', l-permit holder kien gie mmultat ghal tali nuqqas. Certament il-permess gie ezegwibbli fi zmien tletin gurnata u f'dan l-istadju ma kien hemm ebda mpediment ulterjuri li ma halliex l-permit holders milli jkomplu bl-ezekuzzjoni tal-permess.

It-tieni aggravju;

Dan l-aggravju mhux fis-sewwa, b'dan illi huwa evidenti li l-applikazzjoni in ezami giet prezentata bhala talba sabiex jemenda l-permess precedenti PA 478/15 [Vide site notice tat-12 ta' Novembru 2015 a fol 20 fil-inkartament tal-PA 4435/15] u mhux ta' renova kif qed jigi allegat. Dan l-aggravju ghalhekk huwa michud.

It-tielet aggravju:

Illi l-appellanti qed jilmentaw li l-Awtorita' ma segwitx id-dettami tal-ligi skont il-paragrafu 10 tat-Tieni Skeda tal-Kap 552, b'dan illi r-ragunijiet moghtija bbazati fuq "similar legal commitments in the vicinity and the difference in height was limited and would not have a significant visual impact" mhumiex bizzejjed li jistghu jitqiesu bhala ragunijiet specifici tal-ippjanar.

Madankollu kien car li l-Awtorita' mxiet korretament mal-parametri tal-ligi, b'dan illi fl-ewwel laqgħa [Laqgħa tas-26 ta' Jannar 2017] il-membri esprimew opinjoni li tmur kontra r-rakomandazzjoni tad-Direttorat, u dan gie spjegat a bazi ta' konsiderazzjoniet kontestwali taz-zona kif ukoll commitment ta' zvilupp simili li huma ukoll konsiderazzjoni ta' ppjanar fid-dawl tal-Policy 2.8, parti f'tal-linja gwida dwar ilkontroll tal-izvilupp tas-sena 2007, kif ukoll fid-dawl tal-Artikolu 72(1) tal-Kap 552 fejn il-Bord tal-Ippjanar ghandu jqies mhux biss pjannijiet u policies izda ukoll 'kull haga ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin....li l-Bord tal-Ippjanar jista jqis bhala rilevanti" [Vide Artikolu 72(1)(d) tal-Kap 552]. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhux sostnut u qed jigi michud.

Ir-raba' u l-hames aggravji:

Dawn l-aggravji jirriflettu l-ilment principali tal-appellanti li jirrigwardja l-gholi tal-bini kif approvat fejn l-appellanti qed jinsistu li ma jirripekkjax il-kondizzjoijiet ta' zvilupp ta' bungalow, skont kriterji stabbiliti fil-policy 2.8 tal-linja gwida dwar il-kontroll talizvilupp tas-sena 2007.

L-appellanti spjegaw illi l-linja gwida timponi massimu ta' 4.7metri u 6.7metri fl-ghola livell u fil-livell l-aktar baxx tas-sit rispettivament, filwaqt li f'kaz ta' redevelopment il-policy tesigi ukoll uniformita mal-bini adjacents. Gie nnotat ukoll illi eccess millgholi massimu kien gja gie koncess fil-permess precedenti bin-numru PA 478/15, u ghaldaqstant ma kien hemm ebda raguni valida ghalfejn gie koncess inalzament ulterji 'il fuq mill-gholi massimu li jirregola l-gholi ta' bungalow.

Illi kemm l-Awtorita' u l-permit holders sostnew illi l-appellanti qed japplikaw b'mod erroneju l-Policy 2.8 tal-linja gwida, b'dan illi l-istess policy hija cara li l-gholi massimu ta' 4.7metri u 6.7metri japplikaw biss fir-rigward ta' 'site levels'. Dan ma japplikax f'kaz ta' redevelopment ta' villa ezistenti, meta l-gholi tal-bini huwa mkejjel minn 'street level' u mhux 'site level' u huwa biss regolat sa gholi massimu ta' sular sovrastanti livell sotterran.

Illí I-Policy 2.8 tal-linja gwida tipprovdi dan li gej:

“A The dwelling shall be so sited and the building profile so designed that it is stepped in accordance with the slope of the site, and that, when viewed from road level,

(i) for bungalows there shall be no more than one habitable floor and one semi-basement above street level; and

(ii) for villas there shall be no more than two habitable floors and one semi-basement above street level; and

(a) the profile and envelope of the dwelling including boundary/parapet walls are compatible with that of dwellings on the adjoining plots;

(b) the dwelling is visually appropriate and would not result in excessive bulk or mass;

(c) the semi basement is no more than 2 metres above pavement level.

B The overall height of the dwelling shall be calculated as follows

(i) Bungalows : the building height shall not exceed 4.7 metres from the highest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building or 6.7 metres from the lowest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building, whichever is the lower (as shown in Diagram 2.8(a);

(ii) Two storey dwellings : the building height shall not exceed 8.5 metres from the highest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building or 10.5 metres from the lowest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building, whichever is the lower (as shown in Diagram 2.8(b).

Part A takes precedence over Part B if there is a conflict between the two.

C Where the existing site level is below the proposed street level by at least 2m at the higher end of the site, the dwelling shall conform to the conditions appropriate to its type, but with particular regard to criteria (a), (b) and (c) in A above; and the dwelling shall be so sited and the building profile so designed that it is stepped in accordance with the slope of the site, and that, when viewed from road level,

(i) for bungalows there shall be no more than one habitable floor and one basement above street level; and the building height shall not exceed 6.7m from the existing site level at any point along the slope of the site, except that a minimum of 5 metres depth of building will be permitted at the higher level above pavement level

(ii) for villas there shall be no more than two habitable floors and one basement above street level; and the building height shall not exceed 10.5m from the existing site level at any point along the slope of the site except that a minimum of 5 metres depth of building will be permitted at the higher level above pavement level. The curtilage of the site should also be modelled to follow the profile of the building.

D In order to assess the criteria set out above, the Authority will require the submission of an accurate longitudinal section on at least two positions through the site showing existing site levels (that is the levels of the top soil prior to any work or site clearance) and proposed site levels.

E Where the site has been excavated for mineral workings or cleared prior to the proposed development, the above height limitations shall be adjusted to the profile of the natural topography extrapolated prior to the excavation.

F Where the construction of a detached or semi-detached dwelling involves the replacement/redevelopment of an existing dwelling, the proposed dwelling shall be so sited and the building profile so designed that it is stepped in accordance with the slope of the site, and that, when viewed from road level,

- (i) for bungalows there shall be no more than one habitable floor and one basement above street level; and
- (ii) for villas there shall be no more than two habitable floors and one basement above street level; and
- (a) the profile and envelope of the dwelling, including boundary/parapet walls, are compatible with that of dwellings on the adjoining plots;
- (b) the dwelling is visually appropriate and would not result in excessive bulk or mass when viewed from street level;
- (c) the semi basement is no more than 2 metres above pavement level.”

Illi fl-ewwel lok, jigi nnotat li fil-kaz odjern, il-profil u volum tal-bini ezistenti huwa gja approvat fil-permess precedenti PA 478/15, u ghaldaqstant il-kwistjoni in mertu tirrigwardja l-inalzament tal-bini b'madwar nofs metru 'l fuq mill-profil gja stabbilit fil-permess precedent [Kif indikat fil-pjant a fol law fl-inkartament tal-PA 4435/15].

Illi huwa evidenti ukoll li l-Awtorita', b'mod korrett, applikat il-parti 'F'tal-policy sucitata tenut li l-izvilupp kien originarjament 're-developmment' ta' villa gja ezistenti fuq is-sit.

Illi dan it-Tribunal mhux tal-fehma li l-izvilupp huwa limitat bil-massimi ta' 4.7metri u 6.7metri, b'dan illi fil-kaz odjern huwa car li l-policy tesigi tali massimi mis-site levels biss. Dan mhux possibbli li jigi osservat f'kaz ta' redevelopment ta' viljel fejn is-site levels huma kompromessi, u f'tali kaz japplika massimu ta' sular u semi-basement 'il fuq mill-livell tat-triq.

Illi filwaqt li l-policy tispecifika l-gholi massimu tas-semi-basement, ossia ta' zewg metri 'il fuq mill-livell tat-triq sa taht is-saqaf, ma hemmx indikazzjoni dwar l-gholi ta' sular, ghalkemm referenza ghal qies ta' sular u semi-basement skont il-Policy 2.1 tal-linja gwida, dan m'ghandux jeccedi 6.75 metru.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jista' jikkonkludi li f'kaz ta' redevelopment ta' villa, f'dan il-kaz bungalow, l-gholi massimu tal-bini huwa dak ta' 6.75 metri 'l fuq minn kull livell tat-triq.

Fil-kaz odjern, tali massimu mhux qed jigi eccedut minn kull livell ta' Triq il-Griegal, ghajr ghal parti estrema tal-bini bil-faccata li thares fuq Triq is-Salini, li f'dan il-kaz il-bini huwa madwar 7 metri 'il fuq mill-livell ta' Triq il-Grigal. Madankollu, dan l-gholi jista' jittqies li jinsab fl-gholi massimu ta' metri tenut illi l-bini ghandu madwar metru (1) ta' soqfa li qed jeccedi dak standard ta' 0.29 metri ta' saqaf skont l-istess linja gwida li tispjega hekk kif gej: "In cases where the roof slab is thicker than one course the allowable maximum heights in the table needs to be adjusted accordingly."

Illi l-appellanti sostnew ukoll li l-izvilupp ma jirrispekkjax il-kuntest tal-viljel li jikkarakterizaw din il-parti ta' Triq is-Salini, b'dan illi l-Awtorita' kienet fi zball li tikkunsidra bini wiehed biss bhala commitment taz-zona, meta l-maggor parti tal-bini huwa wiehed ferm aktar baxx mill-izvilupp inezami.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-bini kif originarjament approvat fil-permess precedenti kien gja ddetermina d-dispozzjoni tad-disinn estern, inkluz numru ta' koncessjonijiet, fosthom l-gholi intern u estern ta' xi kmamar, b'dan illi fil-permess inezami huwa biss limitat ghal zieda fl-gholi ta' madwar 0.5 metru, li dan it-Tribunal seta' jikkonkludi li dan jinsab fl-ghola massimu ta' sular u semibaseament.

Madankollu, dan it-Tribunal jinnota li l-bini huwa maqsum f'diversi partijiet, b'gholi differenti, b'dan illi l-ghola strutturi jinsabu biswit Triq il-Griegal, u ghaldaqstant jinsab vicin tal-ghola bini fi Triq is-Salini, fuq in-naha opposta fi Triq il-Griegal. Minn naha lohra, l-kompliment tal-kmamar fid-direzzjoni tax-Xlokk qed jigu rtirati b'mod sinjifikanti minn Triq is-Salini kif ukoll qed jittargu l-isfel, b'dan illi qed joqorbu aktar vicin ghal bini adjacenti fi Triq is-Salini [Vide pjanti a fol 1at u 1ax fl-inkartament tal-PA 4435/15].

F'dan ir-riward dawn l-aggravji mhux sostnuti u konsegwentament qed jigu michuda.

Is-sitt aggravju:

Illi dan l-aggravju jirrigwardja d-disinn tal-izvilupp li skont l-appellanti mhux qed josserva diversi kriterji tal-linja gwida, fosthom nuqqas ta' parapet wall, front garden walls, kmamar fil-livell sotterran b'access dirett mit-triq, u l-gholi intern tal-kmamar.

Illi kif gja msemmi supra, tali konsiderazzjoni ma humiex il-mertu tal-permess inezami, b'dan illi d-diversi aspetti tad-disinn tal-bini mertu ta' dan l-aggravju kienu gja decizi fil-permess precedenti PA 4435/15. Ghaldaqstant dan it-Tribunal ser jastjeni milli jjeħu konjizzjoni ulterji ta' tali aggravju.

Madankollu, dan it-Tribunal ser jimponi kondizzjoni ulterjuri sabiex jigi mitigat l-gholi tal-bini, tenut illi l-gholi massimu tal-bini ta' 6.75m metri qed jigi milqugh minghajr iz-zieda ta' aparmorta fil-livell tal-bejt li hija nkluza fl-gholi massimu ta' bini skont il-linja gwida. F'dan ir-riward ikun opportun, anke fid-dawl tad-dispozzjoni tad-disinn kumplessiv tal-bini li qed jaghti prominenza ssoqfa estensivi u nklinati, li s-servizzi jigu eliminati mill-ghola livell tal-bini u jigu spostjati fl-livell aktar baxx tas-saqaf, ossia fuq ilkmamar li m'ghandhomx faccata fuq Triq il-Griegal.

Is-seba' aggravju:

Illi tali aggravju mhux fis-sewwa, tenut illi bil-permess odjern mhux qed jinbidel ebda parametri ta' zvilupp kif stabbilit fil-Pjan Lokali. Illi l-aggravju tal-appell huwa bbazat ukoll fuq konsiderazzjoni ta' policies differenti li qed jirregolaw l-izvilupp odjern, ossia l-linja gwida tas-sena 2007, u l-linja gwida tas-sena 2015. Fil-kuntest ta' viljel kien hemm tibdil fil-policies li jirregolaw lizvilupp mill-linja gwida tas-sena 2007 ghal dawk tas-sena 2015, imma certament ma jistax ikun hemm paragon ma zvilupp li ghad jista jsir fuq il-kompliment ta' Triq il-Griegal, mal-izvilupp odjern, tenut illi qed jigu applikati parametri ta' zvilupp differenti. Illi dan it-Tribunal gja kkonkluda li l-izvilupp inezami qed jilhaq l-gholi massimu ta' bini skont il-linja gwida tas-sena 2007 u ghaldaqstant ma jistax issa jigi kontestat tali gholi billi l-parametri ta' zvilupp gew mibdula mis-sena 2015. Ghaldaqstant tali aggravju qed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-permess PA 4435/15, ghalkemm qed jimponi bdil fl-pjanti sabiex jindikaw spostjar tas-servizzi mill-ghola livell tal-bejt kif indikat hawn fuq f'din id-decizjoni.

Ghaldaqstant, qed ihasar in-notifika tal-permess PA 4435/15 tal-24 ta' Frar 2017, u jordna lill-appellanti sabiex fi zmien tletin gurnata mil-lum jipprezentaw pjanti godda kif indikat supra, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti johrog il-permess tal-izvilupp mill-gdid.

### **Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Quddiem it-Tribunal huma talbu li t-tisqif tal-oghla b'jut fis-sit tal-applikant li ma kienux koperti bil-permess PA 478/15 kien sar illegalment bi ksur tal-permess ghax sar fi zmien meta l-permess ghandu jkun sospiz permezz ta' artikolu 33 tal-Kap. 551, b'hekk irrendiet il-permess taghha monk ghax kien jehtieg permess ta' sanzjonar biex tirregolarizza bini f'perjodu fejn ma kienx hemm permess validu. It-Tribunal invece kien sodisfatt li bi hlas ta' multa ghal nuqqas ta' commencement notice kollox gie regolarizzata. It-Tribunal ma setghax jinjora ligi tassattiva u per konsegwenza kellu jistharreg jekk l-applikazzjoni odjerna seghetx tibqa' tregi. Il-multi ghal nuqqas ta' commencement notice ma jissostitwix ix-xoghol illegali f'perjodu meta l-permess hu sospiz;
2. It-Tribunal applika l-policy 2.1 ta' DC 2007 ghal zona ta' bungalows u villel. Il-policy applikabli hi stabbilita mill-pjan lokali approvata bhala parti mill-ligi sussidjarja li tohrog mill-Kap. 551. Is-sit tal-applikanta hu denominat bhala bungalow area u ghalhekk it-Tribunal kellu jqis l-applikazzjoni in linea ma' policies rilevanti ghal tali areas;
3. It-Tribunal ghamel kostatazzjonijiet konfliggenti meta f'hin jghid li l-proprjeta teccedi l-massimu permissibbli u f'hin iehor jghid bil-kontra. Dan imur kontra l-principji ta' gustizzja naturali;
4. It-Tribunal ukoll filwaqt li jichad l-aggravju dwar l-gholi u s-servizzi li thallew fuq l-ghola bejt, fl-istess waqt holoq rimedju biex is-servizzi jitnehhew minn hemm fejn jeccedu l-gholi massimu tal-izvilupp. B'dan ir-rimedju t-tribunal ma setghax legalment jichad l-aggravju imma kellu jilqghu in parte.

### **L-ewwel aggravju**

Dan l-aggravju qed isir ghal dak li sehh wara l-hrug tal-permess 4435/15, u jirreferi ghax-xoghlijiet ezegwiti in konnesjoni mal-ewwel permess. L-aggravju kif inhu hu fis-sens li permess hu implicitament sospiz ghal perjodu ta' 30 jum, cioe l-perjodu

stabbilit ghal appell taht l-artikolu 13 tal-Kap. 551. Billi gie allegat illi l-applikant beda jsaqqaf qabel dan it-terminu l-appellanti gew privati fil-prattika milli jitolbu s-suspensjoni tal-esekuzzjoni tal-permess qabel jigi determinat l-appell.

Il-Qorti tirrileva illi l-permess innifsu impona terminu ta' sospensjoni ta' 30 jum qabel jinghata sehh ghal esekuzzjoni tieghu. Il-Qorti tqis li ghalkemm l-appellanti ghandhom ragun li jilmentaw jekk l-applikant beda jezegwixxi permess qabel it-terminu ta' 30 jum pero dan ma jfissirx kif qed jikkontendu li l-permess hu monk jew invalidu. Hu minnu li l-esekuzzjoni f'dan il-kaz ma tistax tigi sospiza ghal dik il-parti gia ezegwita jekk tali sospensjoni tintalab u fil-fatt ma intalbitx ghal bqija tal-izvilupp permess, pero f'kaz li l-appell jigi milquh allura jfisser li l-applikant ghandu xoghlijiet bla permess li jgib fuqu sanzjonijiet tal-ligi oltre sanzjonijiet ohra li tista' timponi u fil-fatt imponiet l-Awtorita ghal nuqqasijiet tal-applikanti li jibda xoghol qabel it-terminu impost fl-artikolu 72(3) tal-Kap. 551.

Ghalhekk l-aggravju ma jistax jintlaqa' ghax il-lanjanza ma tistax twassal ghal xi nullita tal-permess.

### **It-tieni aggravju**

Dan l-aggravju ma fihx siwi. L-appellanti jsostnu li t-Tribunal applika policy errata cioe policy 2.1 tad-DC 2007. Dan l-aggravju ma fihx sostenn fattwali billi t-Tribunal b'analogija semma l-policy 2.1 tad-DC 2007 billi l-policy 2.8 ma tiehux in konsiderazzjoni l-gholi ta' sular permissibbli. Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni mhux applikazzjoni errata ta' policy.

### **It-tielet aggravju**

Dan l-aggravju wkoll ma fih ebda mertu fil-fatt billi t-Tribunal imkien ma ghamel kostatazzjonijiet konfliggenti dwar l-gholi tal-bini. Dak li qal it-Tribunal hu li l-binja kellha diversi partijiet b'gholi differenti u ghalkemm parti zghira kienet tidher tecciedi l-limitu tali excess seta' jigi approvat tenut kont ta' dak li jinghad fil-linji gwida (ara fol. 34 para. 6 tad-decizjoni tat-Tribunal).



**Ir-raba' aggravju**

Anki dan l-aggravju ma jistholux jigi milqugh. It-Tribunal kellu kull dritt jaghti daww l-ordnijiet u direzzjonijiet fid-decizjoni tieghu skont l-artikolu 45 tal-Kap. 551. Dan ghamlu t-Tribunal mhux ghax is-servizzi kienu qed jilledu xi policy izda biex jaghti aktar prominenza ghad-dissinn komplessiv tal-bini li jaghti prominenza lis-soqfa estensivi u inklinati. Ghalhekk it-Tribunal ma setghax jilqa' aggravju kif maghmul mill-appellanti izda seta' jvarja l-permess moghti mill-Awtorita jekk kien pertinenti u jiffirma parti mill-mertu tal-applikazzjoni.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ursula Greenland u Dr Cory Greenland u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tat-2 ta' Ottubru 2018, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur