



**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 4

**Appell Nru. 43/2021**

**Orland Bonavia, Michael Morino, Tracy Cassar u Melvin Pellicano**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar  
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u  
l-kjamat in kawza Ms Ursula u Dr Cory Greenland**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ms Ursula Greenland u Dr Cory Greenland tas-26 ta' Ottubru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Ottubru 2021 li biha laqa' in parte l-appell tat-terzi oggezzjonanti u ordna tibdil limitat ghall-izivlupp kif propost cioe PA4551/19 'alterations to existing single floor dwelling and extension to same with two additional floors' f'Marsascala;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

Rat ir-risposta tat-terzi oggezzjonanti li ssottomettew 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 gie ntavolat min terzi kontra l-hrug tal-permess PA04551/19 fejn gew approvati alterazzjonijiet u estensjonijiet ta' bungalow ezistenti b'rizultat li din tigi estiza min residenza b'sular wiehed ghal residenza (villa fully detached) imqassma fuq tlett sulari. Is-sit in mertu jinsab f'zona residenzjali fi Triq il-Grigal, Marsascale.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw zewg (2) aggravji kontra l-izvilupp approvat, fejn fihom jigi ndikat li:

1. L-Awtorita` applikat b'mod skorrett il-principju ta' commitment fl-approvazzjoni taghha ta' dan l-izvilupp, liema zvilupp jikkostitwixxi vjolazzjoni flagranti tal-height limitation appikabbli fiz-zona, bil-punti segwenti jigu maghmula:

a. L-izvilupp ma jinsabx konformi mal-provvedimenti f'policies P28, P35 u P36 tal-linja gwida DC15;

b. Minkejja li l-Awtorita` rrikonoxxiet li l-izvilupp ma jinsabx konformi mal-policies, xorta wahda approvat l-izvilupp fuq bazi ta' 'commitment' b'referenza partikolari ghal permess mahrug fil-vicinanze PA09984/17;

c. Policy P6 tal-linja gwida DC15 tipprovdi kif u meta ghandu jigi applikat il-principju ta' commitment, u b'referenza ghall-kuntest fil-madwar tas-sit, jigi ndikat li l-izvilupp approvat m'huwix konformi ma' dawn il- principji li jirregolaw commitments;

d. Il-kuncett ta' commitment ma jistax u ma ghandux iservi bhala ghodda li permess taghha jigi ghal kollox skartat dak li jipprovdu b'mod car u skjett il-policies relevanti;

e. Illi tali kunsiderazzjonijiet huma aktar sinjifikanti f'kaz li zvilupp f'zona ta' karatteristici partikolari, fejn fil-kaz tazzone in kwistjoni il-Pjan Lokali jesprimi l-ghan li jipprotegi l-karattru ta' din iz-zona;

f. Il-Pjan Lokali jaghmel referenza specifika ghal abbuzi li twettqu f'dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-gholi permessibbli, u propju jesprimi l-ghan li n-natura u l-karattru ta' din il-lokalita` tigi mharsa, u ghaldaqstant lapprovazzjoni tal-Awtorita` abbazi tal-principju ta' commitment huwa skorrett;

g. L-Awtorita` naqset milli tikkunsidra l-impatti vizwali ta' dan l-izvilupp minhabba li dan ser jirrizulta f'bini gholi li jhars direttament fuq iz-zona ta' bungalows;

h. L-izvilupp approvat jonqos milli jaghti ndikazzjoni cara ta' fejn ser jigu allokat i s-servizzi, u minhabba f'hekk tezisti l-possibilita` li ikun hemm opramorta tal-inqas metru gholi fuq il-bejt tal-kamra tal-banju fit-tieni sular, b'rizultat li l-gholi tal-bini ikompli jizdied.

2. Id-decizjoni tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Artikoli 72 tal-Kapitolu 552, dan ghaliex kif gie ndikat fl-ewwel aggravju, ghalkemm il-kuncett ta' commitment huwa wiehed mill-kunsiderazzjonijiet imsemmija, ma jfissirx li dan ghandu jservi bhala ghodda li permezz taghha jigi ghal kollox skartat dak li jipprovdu il-pjanijiet u l-policies relevanti. Sabiex jigi sostnut dan il-punt, issir referenza ghad-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal appell numru 367/18, u jigi argumentat li l-Awtorita` kellha tqis ukoll l-ambjent u d-dehra estetika tal-izvilupp kif propost. Dan anke minhabba l-fatt li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna saru diversi rapprezentazzjonijiet sabiex tingibed l-attenzjoni tal-Awtorita` li l-izvilupp ser ikollu impatt avvers fuq l-istretscape u l-ambjent tal-madwar.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, l-Awtorita` tindika li t-thassib imqajjem mill-appellanti gew gia diskussi fil-case officer report, filwaqt li jigi osservat li fil-kaz odjern gie applikat approcc flessibbli simili ghal kazijiet ohra f'din iz-zona, hemm kif pprovdut f'Policy P1 tal-linja gwida DC15, u sub-artikolu (4) f'Artikolu 72 tal-Kapitolu 552. L-Awtorita` tindika wkoll li s-servizz fuq ilbejt isegwu il-principji stabbiliti f'Guidance G47 tal-linja gwida DC15.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, il-permit holder josserva li l-appellanti jonqsu milli jaghtu kunsiderazzjoni ta' Policy P1 u l-kuntest ta' numru ta' permessi mahruqa f'din iz-zona li wasslu ghal bzonn tal-permess odjern. Jigi osservat ukoll li minkejja li l-permit holder kien persuna nteressata fl-applikazzjoni PA00255/16 u minkejja li l-izvilupp approvat fl-imsemmija applikazzjoni kien beda jbidel il-karattru ta' din iz-zona, ma kienet saret l-ebda oggezzjoni ghal dan minhabba l-ezistenza tal-kuntest prevalenti f'din l-istess zona. Jigi ndikat li dan il-kuntest jinkludi numru ta' bungalows li jeccedu l-gholi ta' 4.75 metri u viljel bl-gholi li jeccedi 8.5 metri, liema viljel gew approvati fil-permess PA09984/17 abbazi ta' commitments ohra, u li ghaldaqstant fl-applikazzjoni odjern l-Awtorita` applikat il-kuncett ta' commitment bl-istess wzin li ghalih gie moghti l-permess PA09984/17. Bhala noti addizzjonali, il-permit holder josserva li l-gholi tal-izvilupp approvat hija konsegwenza tal-gholi permess f'kaz ta' bungalows u ta' vilel fiz-zona. Izid li sar sforz biex ir-roof structures jigu nkorporati fil-building envelope u li ma saret l-ebda talba ghal penthouse, u li paragrafu 1.4.4 citat mill-appellanti jirrigwarda biss submission requirements. Il-permit holder jikkonkludi li m'huwiex minnu li l-proposta hija bi ksur tal-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552, anke ghaliex l-applikazzjoni odjerna giet rakkomandata mid-Direttorat tal-Ippjanar abbazi ta' Policy P1.

Ikkunsidra;

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-mod kif l-Awtorita` applikat il-principju ta' commitment fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, bl-appellanti jindikaw li l-Awtorita` applikat dan il-principju b'mod skorrett, bl-appellanti jipprovdut diversi ragunijiet ghaliex il-principju ta' commitment gie applikat b'mod skorrett.

L-Awtorita` ssostni li l-approvazzjoni ta' dan il-permess huwa wiehed msejjes fuq approcc flessibbli li jiehu in konsiderazzjoni l-kuntest u l-commitments tal-madwar. Min-naha tieghu, il-permit holder jargumenta li l-izvilupp approvat fuq is-sit adjacenti fizza tal-bungalows (permess PA04435/15) jeccedi l-gholi ta' 4.75 metri, l-izvilupp approvat fil-permess PA09984/17 (u segwentament fil-PA07171/19) jeccedi l-gholi ta' 8.5 metri, u li konsegwentament l-gholi tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa imsejjes fuq commitments legali, in konformita ma' dak li hemm ipprovdut f'Policy P1 tal-linja gwida DC15 u l-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552.

L-appellanti jargumentaw li l-commitments li abbazi taghhom giet approvata l-applikazzjoni odjerna ma jistawx jigu applikati b'mod izolat minghajr ma jkun hemm kunsiderazzjoni tal-Pjan Lokali li jesprimi l-ghan li jipprotegi l-karattru ta' din iz-zona. ItTribunal josserva li l-istategija ta' dan il-pjan ghal-lokalita ta' Marsascala hija espressa f'paragrafu 18.3.1 hekk kif gej;

"The strategy for Marsascala is to retain this locality as the main tourism and entertainment locality, but ensuring that this role does not adversely affect the residential amenity of the locality. The strategy also seeks to safeguard the amenity of residential areas through restricting growth and proliferation of tourism and entertainment facilities in specific defined zones and to provide adequate provision of social/community and recreational facilities to support the growing population of this area." [Skont paragrafu 18.3.1 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta]

Barra min hekk, il-Pjan Lokali jindika li "The built environment of Marsascala consists of a range of building forms - villas, terraced houses, maisonettes and apartments. It is important to protect the residential quality of all residential areas particularly the villa and bungalow areas." [Skont paragrafu 18.1.3 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta], u ghaldaqstant it-

Tribunal huwa tal-fehma li l-ghanijiet tal-Pjan Lokali jistaw biss jintlahqu gjaladarba l-policies regolatorji jigu aderiti.

Illi fl-ewwel punt imqajjem f'dan l-aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp ma jinsabx konformi mal-provvedimenti f'policies P28, P35 u P36 tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li Policy P28 hija propju intiza sabiex zvilupp fi hdan zoni ta' bungalows u viljel ikun regolat, b'din tindika li l-gholi permessibli huwa dak ta' 4.75 metri f'kaz ta' bungalows u 8.5 metri f'kaz ta' viljel, filwaqt li Policy P35 tkompli billi tesigi hekk kif gej fir-rigward tal-gholi massimu permessibli f'dawn iz-zoni:

"The height for bungalow and villa developments will be established by offsetting the gradient derived from the site by 4.75 metres in the case of bungalows and 8.5 metres in the case of villas (excluding roof structures, in line with Policy P39), measured from the building line (Figure 47). The existing site levels must be established by the Authority's Land Survey Unit. Particular regard is to be given to the roofs of surrounding buildings in order to tie in as closely as possible with these roofs."

It-Tribunal josserva li din is-sezzjoni tal-policy taghmel referenza specifika ghal figura 47 li tipprovdi spjegazzjoni vizwali taddispozizzjonijiet ta' policy P35, b'din tindika li l-ebda parti mill-bini m'ghandu jeccedi l-offsetting ta' 8.5 metri, ghajr ghal roof structures. It-Tribunal josserva ulterjorment li Policy P36 tirregola l-gholi tal-bini "along sloping sites or streets", u hekk kif indikat fil-figura assocjata ma' din il-policy, ossia figura 49, huwa car li d-dispozizzjonijiet ta' din il-policy m'ghandhomx jigu applikati f'kaz ta' vilel u bungalows.

Illi l-appellant jargumenta wkoll li l-izvilupp approvat jonqos milli jipprovdi transition adegwata bejn dawn iz-zewg zoni kif mitlub min Policy P6 tal-linja gwida DC15, liema policy tiddisponi hekk kif gej:

"Such interfaces include the interface between the termination of an Urban Conservation Area (UCA) and the remaining development zone; the interface between some Residential Areas (RA) and villa/bungalow areas; the interface between non-residential enclaves and residential areas; and the interface between edge of the Development Zone (DZ) and Outside Development Zones (ODZ).

[...]

Transition solutions immediately outside villa/bungalow area Where development adjoins a side garden in villa or bungalow area, it will be of an appropriate height in relation to the side garden wall. In this respect it will be allowed to reach the height limitation of the villa/bungalow area, above which each additional floor shall be set back by a minimum distance of 3 metres."

Illi skont l-estratti supra-cittati, soluzzjonijiet ta' transition f'kaz ta' zoni tal-bungalows u viljel japplikaw f'kaz fejn dawn iz-zoni imissu ma' zoni ohra tal-izvilupp fejn l-gholi massimu permessibli jaqbez l-gholi permessibli taz-zona tal-bungalows jew viljel. Illi kif gie ndikat aktar kmieni, fil-kaz odjern is-sit jinsab pozizzjonat fiz-zona tal-viljel u direttament sit inkluz fiz-zona tal-bungalows man-naha tat-Tramuntana, u s-sit inkluz fiz-zona tal-viljel fuq in-naha tan-Nofsinhar. Illi ghaldaqstant, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, id-dispozizzjonijiet f'Policy P6 m'humix applikabbli ghall-kaz odjern stante li t-transition bejn iz-zona tal-viljel u lbungalows hija gia riflessa fil-Pjan Lokali, b'din iz-zona hija wahda mtarrga li tibda bil-bungalows man-naha tal-kosta u tkompli bil-viljel fuq in-naha izjed il-gewwa. Illi ghaldaqstant fil-fehma ta' dan it-Tribunal, gjaladarba l-policies rilevanti, ossia Policies P28 u P35, jigu applikati b'mod korrett, it-transition bejn iz-zona tal-viljel u l-bungalows tkun wahda adegwata li tirrifletti l-ghanijiet tal-pjanijiet u l-policies tal-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, huwa fil-kuntest ta' Policies P28 u P35 li dan it-Tribunal ser jikkunsidra l-gholi tal-izvilupp odjern.

Illi fl-evalwazzjoni tal-proposta da parti tac-Chairperson Ezekuttiv, l-gholi tal-izvilupp gie evalwat u ggustifikat hekk kif gej:

"--Height limitation

The height of a villa is stipulated as per policy P28 and P35. P35 states that the height of villa developments will be established by offsetting the gradient derived from the site by 8.5 meters in the case of villas excluding roof structures. Although the height of the proposed development is 9.03 meters (drwg.107D - front elevation) and is therefore considered to

exceed by approximately 0.5 meters the above-mentioned parameter, it can be positively considered taking into consideration the existing streetscape and commitments higher than the established height limitation, hence the provision of Policy P1 of DC15 applies (ref. to min.73 and Architect's letter at doc.107A with reference in particular to PA 9984/17 located on the perimeter block immediately adjacent to the proposed development approved with an height of 9.77m as per doc.69A in the relative file)."- [Skont il-case officer report a fol 113A fl-inkartament tal-PA04551/19]

Illi skont din l-evalwazzjoni, l-Awtorita` kienet ben konxja li l-gholi tal-izvilupp jaqbez l-gholi massimu permessibli ta' 8.5 metri stipulat f'Policies P28 u P35 tal-linja gwida DC15, izda ggustifikat dan l-gholi abbazi ta' commitments fiz-zona, b'dawn jinkludu il-permess PA09984/17. Illi ghaldaqstant it-Tribunal jehtieg li jikkonsidra wkoll il-commitments li ghalihom il-permit holder jaghmel accenn.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-maggior parti ta' permessi citati mill-permit holder fil-mori ta' dan l-appell, ghalkemm jinsabu bil-vicin tas-sit, jinsabu f'zona demoninata bhala bungalow area, bil-maggior parti ta' dawn il-permessi jirrigwardaw bini ta' roof structures fil-livell tal-bejt. Il-kaz odjern huwa ferm divers ghaliex jirrigwarda estensjoni ta' bungalow ezistenti biex tigi f'furmeta villa b'gholi ta' tlett sulari, u ghaldaqstant il-permessi citati tal-bungalows certament ma jistawx b'xi mod jigu kkunsidrati bhala precedent favur l-gholi ta' tlett sulari approvat fil-kaz odjern.

Illi madankollu l-appellant jaghmel ukoll referenza ghal diversi permessi fiz-zona tal-villel, liema permessi jinkludu l-PA09984/17 li ghalih l-Awtorita` ghamlet referenza fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna. It-Tribunal josserva li l-permess PA09984/17 jirrigwarda "Demolition and reconstruction of 3 in number villas including basement garages and overlying levels and 3 in number swimming pools." fuq sit li jinsab ihares fuq Triq is-Sajjieda kantuniera ma' Trejget it-Torri. Illi minghajr ma' dan it-Tribunal jidhol fil-merti tal-hrug tal-permess citat, jippuntwalizza li s-sit kkwatat bhala precedent ma jinsabx fl-istess triq u wisq inqas fl-Area of Influence (hekk kif indikata fil-figura 18 (b) tal-linja gwida DC15) tas-sit mertu ta' dan l-appell. It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif gie ndikat fis-sottomissjonijiet maghmula fl-appell 91/20 mill-Perit Formosa, li hekk kif gie mitlub mill-appellanti fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2021 gew adottati anke ghall-appell odjern, fuq in-naha l-ohra ta' Triq is-Sajjieda ilPjan Lokali jindika gholi massimu permessibli ta' tlett sulari u semi-basement [Skont mappa MS3 tal-Pjan Lokali], li huwa ekwivalenti ghal gholi massimu ta' 17.5 metri [Skont Annex 2 tal-linja gwida DC 15].

Fil-kaz odjern, il-kuntest huwa kemmxejn differenti ghaliex is-sit odjern ma jinsabx pozizzjonat f'kantuniera, izda propju bejn zewg siti ohra, bis-sit man-naha tat-Tramuntana inkluz fiz-zona tal-bungalows, u s-sit fuq in-naha tan-Nofsinhar inkluz fiz-zona tal-villel. It-Tribunal josserva li s-sit fuq kull naha tas-sit odjern gew ricentament approvati permessi tal-izvilupp, bis-sit fuq in-naha tat-Tramuntana kopert bil-permess PA4435/15 ghal "Amended application (PA 478/15) - changes to approved levels, changes to facades/sections and some internal changes." u s-sit fuq in-naha tan-nofsinhar kopert bil-permess PA00255/16 ghal "Demolition of existing villa and construction of 4 semi-detached villas and underground parking". It-Tribunal huwa tal-fehma li huwa propju fil-kuntest tal-gholi tal-izviluppi approvat fil-permessi PA4435/15 u PA00255/16 li l-gholi tal-izvilupp odjern kellu jigi kkunsidrat, anke minhabba l-fatt li, kif gie nnutat mit-Tribunal hawn supra, il-precedent citat mill-Awtorita` sabiex titbieghed mill-policy P35, ossia PA09984/17, ma jinsabx fl-istess triq, u wisq inqas fl-Area of Influence tas-sit odjern.

It-Tribunal josserva li skont il-lista ta' commitments pprovdata mill-permit holder fil-mori ta' dan l-appell, l-ghola bini fiz-zona tal-bungalows huwa propju fuq is-sit adjacenti man-naha tat-Tramuntana, ossia l-permess PA4435/15, bl-gholi ta' dan il-bini jigi ndikat 7.6 metri. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li gie ndikat fid-decizjonijiet datati 2 ta' Ottubru tal-2018 moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost f'appelli numru 129/17 u 133/16, fejn kien gie ndikat hekk:

“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 tirtigwardja l-inalzament tal-bini b'madwar nofs metru 'l fuq mill-profil gja stabbilit fil-permess precedent.

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' vilel 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 tispecifica 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 semibasement 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' jitqies 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 min dawn l-estratti huwa car li filwaqt li s-sit kopert bil-permess PA 4435/15 jinsab fiz-zona tal-bungalows, dawn is-sit kien originarjament bi zvilupp ta' villa, bil-permessi PA 478/15 u PA 4435/15 propju japprovaw re-developmment ta' din il-villa. It-Tribunal josserva b'mod ulterjuri li d-decizjonijiet mehuda min dan it-Tribunal kif diversament kompost (PAB 129/17 u PAB 133/16) huma msejsa fuq l-gholi massimu permessibbli specificat fil-Pjan Lokali u Policy 2.1 tal-linja gwida DC2007, b'din talahhar giet aggornata bil-linja gwida DC15. Illi barra min hekk, it-Tribunal josserva li l-gholi tal-izvilupp approvat fil-permess PA 4435/15 (magenb is-sit odjern fuq in-naha tax-xellug) meta mkejjel mill-higher street level jammonta ghal 5.65 metri [Skont pjanta a fol 376G fl-inkartament tal-PA04435/15], u l-gholi tal-villel approvati fil-permess PA 255/16 fuq in-naha l-ohra tas-sit (man-naha tal-lemin) huwa limitat ghal offsetting ta' 8.5 metri [Skont pjanta a fol 145A fl-inkartament tal-PA00255/16] u ghaldaqstant huwa biss f'dan l-ambitu li l-gholi tal-izvilupp odjern seta jigi kkunsidrat ulterjorment. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-gholi ta' 11.2 metri approvat fil-PA 255/16 hekk kif citat mill-permit holder jinkludi il-washroomrooms fil-livell tal-bejt [Skont pjanta a fol 53D u 60A fl-inkartament tal-PA00255/16], b'dawn l-istrutturi gew approvati fil-parametri ta' dak li huwa permessibli skont Policy P39 tal-linja gwida DC15, liema policy dan it-Tribunal ser jaghmel referenza ghalija iktar tard f'din id-decizjoni. Illi certament li t-tielet sular approvat fl-applikazzjoni odjern ma jistax jitqies bhala roof structures, u ghaldaqstant l-gholi kumplessiv tal-izvilupp approvat fil-PA 255/16 bla ebda mod ma jiggustifika l-gholi ta' dan l-izvilupp.

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, l-gholi massimu permessibbli ghall-izvilupp in mertu ghandu jiehu in konsiderazzjoni dak l-gholi specificat fil-Pjan Lokali u l-parametri stabbiliti fil-linja gwida aggornata DC15. Illi kif gie indikat mill-appellanti, l-gholi tal-izvilupp approvat imur ben oltre l-offsetting ta' 8.5 metri applikabli skont id-dispozizzjonijiet ta' Policy P35, b'parti sostanzjali tat-tielet sular jeccedi dan l-gholi massimu permessibbli, kif ukoll l-gholi tal-binijiet adjacenti. Illi permezz ta' nota ta' sottomissionijiet addizzjonali, il-permit holder jargumenta wkoll li d-direzzjoni moghtija mill-Kummissjoni tal-Ippjanar permezz tal-approvazzjoni tal-PA09984/17 ma setghatx tigi mehuda in konsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni PA 255/16, propju ghalix din kienet tipprecjedi l-applikazzjoni PA09984/17. Jigi argumentat ukoll li l-commitments mehuda in konsiderazzjoni fl-approvazzjoni tal-PA09984/17 imorru ben oltre dawk is-sit li jaqaw taht paragrafu 1.4.4, u li l-imsemmi permess ma giex appellat.

Fir-rigward ta' dawn il-punti mqajjma, it-Tribunal jinnota li hekk kif gie osservat mill-permit holder, sezzjoni 1.4.4 tal-linja gwida DC15 ma hijiex Policy, ghaliex din is-sezzjoni sempliciment tipprovdi definizzjoni ta' dawk ir-rewkwiziti ta' sottomissjonijiet x'dak li ghandu f'jaqsam ma' ritratti tal-inhawi, b'dawn intizi sabiex l-Awtorita` tkun tista` taghmel analizi tal-istreetscape li principarjament tintuza f'kaz ta' zviluppi fi hdan Zoni ta' Konservazzjoni Urbana.

Illi madankollu ghal darb' ohra dan it-Tribunal josserva li hekk kif gie aktar kmieni f'din id-decizjoni, is-sit kopert bil-permess PA09984/17 jinsab f'kuntest konsiderivolment differenti min dak tas-sit odjern u barra mill-area of influence tas-sit odjern u anke tas-sit PA 255/16. Ghaldaqstant isegwi li dan is-sular imur oltre dawk il-commitments li jistaw jigu kkunsidrati bhala materjal ta' sustanza hekk kif indikat f'Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitlu 552.

B'zieda ma' dan, it-Tribunal jaghmlha cara illi fejn jidhol precedent, il-hrug ta' permess wiehed zgur li ma jistax jintuza biex jxejjen il-policy jew isir il-bazi sabiex wiehed jinjora l-ligi. Dan johrog ferm car mill-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza datata 27 ta' Mejju tal-2021 (appell numru 5/2021) fl-ismijiet: Mario Said vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et., fejn il-Qorti indikat hekk kif gej:

“Dan l-aggravju jimmerita konsiderazzjoni ghax jitratta l-kwistjoni spinuza tal-valur u effett tal-element talcommitment ghal determinazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 72 tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontribom hi trasgressjoni ta' dak li ried il-legislatur.”

Illi madankollu, kif indikat f'Policy P35, l-gholi ta' 8.5 metri jeskludi roof structures li huma permessibbli skont kif indikat f'Policy P39, b'din il-policy tiddisponi hekk kif gej f'kaz ta' bungalows u villes:

“With regard to roof structures on detached and semi-detached dwellings:

a) No roof structures will be allowed on the roofs of bungalow developments located in Residential Priority Areas. Access to the roof of the bungalow will occur through an external staircase located within the side curtilage of the dwelling, in line with the provisions in Guidance G34.

b) Roof structures for semi-detached or detached villas will be permitted beyond the building envelope as indicated within Policy P35 (Figure 47) and with a maximum floor area of 25% of the built footprint. In all cases roof structures will be integrated and designed as one structure and will not exceed a height of 3.4 metres measured externally. No roof services or additional structures will be permitted beyond this height.

This policy also applies in the case of stairwells within existing developments, which setback less than that resulting from the application of Policy P35.”

Illi in vista ta' dawn il-provvedimenti, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat l-ewwel aggravju mressaq, filwaqt li jitlob emenda ghallizvilupp approvat billi l-estent ta' bini fil-livell tat-tielet sular jigi ridott ghal dak permessibbli in linea ma' Policy P39, ossia 25% tal-impront tal-izvilupp, li skont il-pjanti approvati jammonta ghal 368 metru kwadru. Dan ifisser li l-bini fil-livell tat-tielet sular ma' ghandux jeccedi 92 metru kwadru, u ghandu jkollu rtirar adegwat mill-faccata u s-side elevations , disinn integrali mal-bqija talbinja u gholi limitat ghal mhux aktar min 3.4 metri.

#### It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jorbot ma' dak li gie gia diskuss fl-ewwel aggravju, dan billi jitressaq l-argument li ghalkemm l-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552 jipprovdi li commitments legali bhala wahda mill-kunsiderazzjonijiet li ghandhom jittiehdu decizjonijiet, dan ma ghandux isir a skapitu ta' dak li huwa pprovdut fil-pjanijiet u l-policies rilevanti.

Illi kif gie gia ndikat min dan it-Tribunal fil-kunsiderazzjonijiet maghmula fl-ewwel aggravju, ghalkemm fiz-zona in mertu hemm numru ta' binjiet li jmorru oltre dak l-gholi permessibbli skont kif indikat fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, il-commitments ezistenti fil-vicin immedjat tas-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna bla ebda mod ma jiggustifika l-gholi ta' dan l-

izvilupp approvat flapplikazzjoni odjerna. Dan il-ghaliex kif gie gia osservat fl-ewwel aggravju, il-villa approvata fil-permess PA 4435/15 (magenb issit odjern fuq in-naha tax-xellug) hija b'gholi ta' 5.65 metri meta mkejjel mill-higher street level, u l-gholi tal-villel approvati fil-permess PA 255/16 fuq in-naha l-ohra tas-sit (man-naha tal-lemin) huwa limitat ghal offsetting ta' 8.5 metri u washrooms fil-livell tal-bejt, b'dan tal-ahhar approvat fil-parametri ta' dak li huwa permissibli bil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15 [Skont il-case officer report a fol 67 fl-inkartament tal-PA00255/16]. Fil-kaz odjern jirrizulta li t-tielet sular (second floor) approvat jeccedi b'mod sinjifikanti l-linja tal-offsetting ta' 8.5 metri applikabbli, u ghaldaqstant bi ksur lampanti tad-dispozizzjonijiet f'Policy P35 tal-linja gwida DC15, li tesigi li l-ebda parti mill-bini (ghajr ghal roof structures) ma' ghandhu jeccedi din il-linja. Tenut kont ta' dak hawn diskuss, ghaladarba it-Tribunal laqa b'mod limitat l-ewwel aggravju, it-Tribunal simalarment jilqa' wkoll ittieni aggravju b'mod limitat, dan billi hekk kif gie gia deciz, l-izvilupp approvat jigi emendat sabiex ikun wiehed konformi malparametri stabbiliti permezz tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15.

Decide:

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet hawn moghtija, dan it-Tribunal qed jilqa' limitament dan l-appell, u jordna lill-applikant sabiex jipprezenta pjanti riveduti sabiex l-estent ta' bini fil-livell tat-tielet sular jigi ridott ghal mhux aktar min 92 metru kwadru, b'dan ghandu jinkludi rtirar adegwat mill-faccata skond Policy P35 u b'mod adegwat mis-side u back elevations. It-tielet sular ghandu jinkludi disinn integrali mal-bqija tal-binja, filwaqt li l-gholi ta' din ghandu jkun limitat ghal mhux aktar min 3.4 metri.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ta applikazzjoni falza tal-policies P1 u P35 tad-DC2015. Il-policy P1 tirregola l-estent ta' commitments li ghandhom jigu kunsidrati mentri l-policy P35 tirregola l-height limitations f'zoni partikolari. It-Tribunal skarta ghal kollox kull commitment ezistenti li jikkoncernaw 'bungalow' bhas-sit in kwistjoni u di piu l-istess pian lokali gia jindika illi l-karattru taz-zona tharbtet b'mod partikolari bil-permess PA4435/15 adjacenti ghas-sit in kwistjoni. Il-policies P1 u P35 ma jillimitawx il-konsiderazzjoni ta' commitments. It-Tribunal naqas li jqis li s-sit soggett fil-permess PA4435/15 kien originarjament bungalow ukoll u sar l-izvilupp li sar. It-Tribunal kellu jqis li l-istess policy P35 tghid li 'particular regard is to be given to the roofs of surrounding buildings in order to tie in as closely as possible with these roofs';
2. It-Tribunal zbalja meta ma tax ragunijiet ghaliex skarta permessi ohra kwotati mill-appellanti Greenland bhal PA3205/13 u PA2168/13;
3. It-Tribunal applika hazin it-tifsira ta' dak li qies bhala 'kuntest' u li 'jaqa'fl-isfera ta' influenza' mertu tal-permess in kwistjoni skont il-policies applikabbli fl-analizi tal-commitments mertu tal-istess permess. L-appellanti jsostnu li policy P1 tipprevali fuq kull linja gwida li hi intiza biex l-perit jindika r-raguni ghal devjazzjoni minn policy pero tibqa' tapplika l-policy cioe P1 fejn telenka car f'hiex ghandu jikkonsisti analizi ta'



commitment. It-tifsira ta' kuntest fid-DC2015 tirreferi ghal stampa wiesa tal-madwar tal-izvilupp u mhux restrittiva ghal dak li jinsab biss biswit is-sit. Ghalhekk it-Tribunal ma kienx gustifikat jelimina l-izvilupp PA9984/17 mill-mertu tal-influenza ta' zviluppi ohra billi dan l-izvilupp tratta r-relattivita bejn bungalows u vilel u gie milqugh minhabba l-kuntest ta' commitments mahluqa minn bungalows, mhux vilel simili ghal dan il-kaz;

4. It-Tribunal ta applikazzjoni falza tal-kuncett ta' 'commitment'. It-Tribunal naqas li jindaga c-cirkostanza partikolari tal-kaz li jiggustifikaw b'mod eccezzjonali izda kumplimentari ghal dak li jridu l-policies. Il-permessi citati taht il-provvedimenti P1 hi policy daqs il-P35 u ghalhekk it-Tribunal ma setax jeskludiha u billi gia hemm numru konsiderevoli ta' 'commitments' fiz-zona t-Tribunal ma setax jinjorahom, inkluz ammont kbir ta' bungalows li jeccedu bil-bosta l-height limitation;

5. Id-decizjoni tat-Tribunal ghandha effett diskriminatorju fuq l-appellant peress illi l-Awtorita irrikonoxxiet illi kellha tigi adottata applikazzjoni flessibli tal-policies meta z-zieda fl-gholi hi wahda zghira u fejn l-istess Awtorita ikkonsidrat favorevolment applikazzjonijiet simili fl-istess triq bl-istess tolleranza. It-Tribunal bid-decizjoni tieghu ivvjola l-aspettativa legittima tal-applikant.

### **L-ewwel aggravju**

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-applikabilita tal-kuncett tal-commitment hu wiehed sekondarju ghall-applikazzjoni ta' ligi, pjan jew policy li huma cari fil-kelma taghhkom. Hu minnu illi l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom iqisu dan l-element fost l-elementi l-ohra imsemminja fl-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 biex jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligi, pjan jew policy. Hu biss f'kazijiet eccezzjonali li commitment f'zona jirbah fuq ligi, pjan jew policy. Tali commitment irid ikun estiz b'tali mod li l-effetti tal-ligi, pjan jew policy fil-kaz konkret ikun biss kelma mejta, jew almenu estiz talment li ma hemmx gustifikazzjoni mod iehor kif wiehed jista' jichad zvilupp mhux strettament konformi mal-ligi, pjan jew policy. L-appellant jaghmel enfasi li t-Tribunal applika hazin policy P1 u policy P35. Din il-Qorti tqis illi aktar milli applikazzjoni hazina tal-policies, l-appellant qed jilmenta fuq is-sahha u valur moghti mit-Tribunal tal-policy P28, P35 abbinati ma' policy P1 u kif interpretahom flimkien fl-isfond tal-fatti li stabilixxa l-istess Tribunal. Din mhix kwistjoni li l-Qorti tista' tikkunsidra, billi mhix applikazzjoni hazina tal-ligi izda intepretazzjoni mill-punto di vista ta' ippjanar ta' kif

ghandhom jigu kunsidrati zviluppi f'certu zoni ta' Marsascale. Din il-Qorti ma issib xejn x'tincensura mar-ragunament tat-Tribunal billi interpreta l-policy P35 u ha in konsiderazzjoni policy P1 biex iqis jekk kienx hemm livell ta' commitment tali li bih l-izvilupp seta' jitqies accettabbli ghalkemm ma kienx isegwi l-policy rilevanti cioe l-policy P35 dwar il-height limitation li dan l-izvilupp kien jeccedi.

It-Tribunal qies, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant, il-permessi citati mill-appellant u ma qabilx mal-appellant, fis-sens ghalkemm hafna mill-permessi jirrigwardaw bini ta' roof structure fil-livell ta' bejt, ma qies li ma huma ta' ebda rilevanza izda irreleva li jinsabu f'zona ta' 'bungalow area' mentri l-izvilupp in kwistjoni jirrigwarda estensjoni ta' bungalow ghal villa bi tlett sulari u ghalhekk il-permessi kwotati ma jistghux jigu imqabbla bl-istess mod.

In kwantu ghal permessi PA4435/15 u 255/16 li jinsabu wiehed f'kull naha tas-sit in kwistjoni, it-Tribunal spjega li l-izvilupp kellu jigi kunsidrat fil-kuntest taz-zewg zviluppi billi jinsabu fl-istess triq u 'area of influence' kif indikat fil-figura 18(b) tal-linji gwida DC15. Il-Qorti ma tistax tintrometti ruhha fuq l-apprezzament tat-Tribunal dwar fatti accertati in linea ma' policy jew policies applikabbli sakemm dawn il-policies huma kompatibbli ghal verifika jekk zvilupp jixraqlux permess. Ghalkemm linja gwida mhix policy pero l-iskop taghha hu biex jghinu lil min hu awtorizzat jilqa' jew jirrifjuta applikazzjoni, biex japplika sew il-policy.

F'dan il-kaz, il-policies rilevanti jaghtu diskrezzjoni lit-Tribunal li fil-fehma tal-Qorti ma gietx applikata b'mod mhux xieraq. It-Tribunal qies li l-policy P35 u l-'area of influence' kellhom jiehdu precedenza ghad-determinazzjoni tal-aspetti teknici u ta' ippjanar tal-izvilupp u din id-diskrezzjoni ma tistax tigi investigata mill-Qorti billi hi fdata f'idejn it-Tribunal u ma jistax jinghad li giet abbuzata minnu.

In kwantu ghal permessi PA4435/15 u PA255/16 it-Tribunal ha konjizzjoni dettaljata taghhom u spjega ghaliex is-sit in kwistjoni kellu jigi trattat bil-mod kif ittrattat. Taqbel jew ma taqbilx din hi kwistjoni ta' fatt u ta' ippjanar, dan mhux punt legali.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

**It-tieni aggravju**

Dan l-aggravju ma fihx mertu. It-Tribunal dahal fil-fond fil-kwistjoni ta' permessi ohra ezistenti u ma jistax jinghad li skarta l-aggravju. Ma jfissirx li kellu jqis kull zvilupp kwotat u jikkumenta dwaru sakemm id-decizjoni tieghu fuq il-kwistjoni partikolari, f'dan il-kaz, il-commitments allegatament ezistenti, hi motivata kif fil-fatt kienet f'dan il-kaz fuq policies rilevanti.

L-aggravju hu michud.

**It-tielet aggravju**

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu bhala punt ta' dritt. Dak li l-appellant qed jissottometti hu li ma jaqbilx li l-interpretazzjoni tat-Tribunal rigward il-policy P1 abbinat mal-policy P35 u t-tifsira ta' 'kuntest' fid-DC2015 li fil-fehma tal-appellant tirreferi ghal stampa aktar wiesa tal-madwar mhix kif interpretata mit-Tribunal. Dawn ma jikkostitwux zball ta' ligi izda interpretazzjoni divergenti minn dak li jqis l-appellant kellha tkun l-interpretazzjoni ghal policy P1. Il-kwistjoni dwar PA9984/17 iddur mal-interpretazzjoni moghtija mit-Tribunal dwar 'area of influence' li qies li ghal fini ta' dan l-izvilupp kellu jaghti interpretazzjoni aktar restrittiva tat-tifsira ta' commitment kif qal l-istess Tribunal fid-decizjoni tieghu.

Barra min hekk, il-Pjan Lokali jindika li "The built environment of Marsascala consists of a range of building forms - villas, terraced houses, maisonettes and apartments. It is important to protect the residential quality of all residential areas particularly the villa and bungalow areas." [Skont paragrafu 18.1.3 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta], u ghaldqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ghanijiet tal-Pjan Lokali jistaw biss jintlahqu ghaladarba l-policies regulatorji jigu aderiti.

**Ir-raba' aggravju**

Dan l-aggravju hu kontinwazzjoni tal-ewwel aggravju fejn il-Qorti sabet illi l-element tal-commitment gie trattat mit-Tribunal u din il-Qorti ma tid-disturbax l-apprezzament tekniku u fattwali marbut mal-izvilupp kif kunsidrat mit-Tribunal billi ma jirrizulta ebda fatt li hu zbaljat u li kien il-pern tad-decizjoni. L-interpretazzjoni tal-fatt mit-Tribunal

mal-policies rilevanti mhix kwistjoni li din il-Qorti ser tintrometti fuqha billi ma jirrizultawx l-estremi ta' nuqqas ta' applikazzjoni tajba ta' ligi jew zball sostanzjali fil-fatti li waslu lit-Tribunal ghad-decizjoni mehuda.

L-aggravju qed jigi michud.

### **Il-hames aggravju**

Id-diskriminazzjoni percepita mill-appellant mhux wiehed li fil-fehma tal-Qorti jirrizulta mill-mod kif it-Tribunal ikkunsidra l-applikazzjoni skont il-policies vigenti. F'kull kaz jekk l-appellant iqis li saret diskriminazzjoni fil-konfront tieghu dan mhux il-forum idoneju biex jjehu rimedju.

L-aggravju qed jigi michud.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ms Ursula Greenland u Dr Cory Greenland u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Ottubru 2021. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur