



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 8

Appell Nru. 14/2023

**Din I-Art Helwa, Noel Cutajar, Joseph Grima, Thuan Luca,
Nguyen Dinh, Uwe Jankowiak u Alfred Busietta**

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Francesco Grima**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-appellanti tat-28 ta' Marzu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Marzu 2023 li biha cahad l-appell tal-appellanti u ikkonferma l-hrug tal-permess PA2805/21 'to excavate site and to construct 3 ground floor garages, 2 maisonettes, 21 apartments at first, second, third floor levels and penthouses with underlying basement garages and car spaces' fix-Xewkija;

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

Rat ir-risposta ta' Francesco Grima li wkoll issottometta 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 minn terzi kontra l-hrug ta' permess illi jirrigwarda il-bini ta' tlett (3) *garages* fil-livell terran, zewg (2) *maisonettes*, wiehed u ghoxrin (21) *apartment fl-ewwel*, it-tieni u t-tielet livell kif ukoll sitt (6) *penthouses*. L-izvilupp jinkludi wkoll skavar ghal *basement garages* u *parking spaces*.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti jirribattu l-proposta tal-izvilupp approvat bis-segwenti aggravji:

1. L-appellanti jishqu illi d-decizjoni tal-Kummissjoni, illi kienet abbasi ta' fotomontaggi difettuzi, kienet ingusta ghal fatt illi kien hemm dipartenza minn dak illi kien irrakomanda d-Direttorat u l-iSCH. Huma jsostnu illi hemm ksur tal-Artikolu 72 tal-Kap.552 tal-Ligijiet ta' Malta w inoltre bl-approvazzjoni ta' dan l-izvilupp ser jimpedixxu l-integrita' taz-zona UCA u l-Mithna ta' Tmien Kantunieri skedata (Grade1).
2. Illi fl-ebda punt fil-Linji Gwida DC15 partikularment ai termini tal-*policy* P35 illi l-applikazzjoni tal-Anness 2 b'xi mod twassal ghal zieda tan-numru ta' sulari. L-appellanti jinsistu illi in-numru ta' sulari approvati jeccedu n-numru ta' sulari permessibbli fil-mappa- 14-13.C tal-Pjan Lokali. Illi dan ukoll huwa bi ksur tal-Artikolu 52.
3. Illi hemm ksur tal-provvedimenti tal-*policies* P26, P45, P11 u G2 tal-Linij Gwida DC15.
4. Illi l-izvilupp ser iwassal ghal traffiku ecessiv illi ser iwassal ghall-impatt detrimentali fuq l-amenita' taz-zona residenzjali.
5. Illi il-Kummissjoni naqset milli tikkunsidra l-impatt negattiv illi ser ikollha l-proposta fuq z-zona tal-UCA b'rabta mal-*roofscape/ skyline* illi jmur kontra l-provvedimenti tal-iSPED partikularment Thematic Objective 8.7, Urban Objective 2.4 u 3.6. Inoltre dan l-agir imur kontra l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
6. Illi l-Kummissjoni nrorat l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili ta' Malta illi jittlob illi jekk ikun ser isir xi skavar, min ser ihaffer irid izomm 0.76 metri mill-appogg. L-appellanti jghidu illi t-terzi qatt ma taw il-kunsens taghhom illi l-applikant jibni f'dan l-ispazju.
7. Illi permezz ta' dan l-izvilupp ser jigi ostakolat l-access ghal terzi illi ghandhom access minn sqaq komuni illi parti minnu ser jigi zviluppat. Bir-rizultat illi ser tinholq *residual site* inaccessibbli.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' sostniet illi skont il-provvediment tar-regolament 13 (4) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 il-Kummissjoni ghandha dritt illi tmur kontra r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat. B'rabta mal-konsultazzjoni tal-SCH l-Awtorita' zzid tghid illi skont ir-Regolament 9 tal-istess Avviz Legali ir-rakkomandazzjoniet tal-konsulenti ma jorbtux id-decizjoni finali madanakollu l-Kummissjoni hadet din id-decizjoni wara li kkunsidrat konsiderazzjonijiet ulterjuri illi ntalbu waqt l-ewwel seduta. Fost ohrajn dawn kienu jinkludu

fotomontaggi illi skont l-appellanti huma difettużi, l-Awtorita' ttenni illi l-appellanti ghandhom kull dritt jesprimu dan l-argument mandankollu kellhom cans jaghmlu referenza ghal din il-kwistjoni wara li gie ppublikat l-*updated case officer report* u dan ma sarx.

Fir-rigward tat-tieni aggravju l-Awtorita' taghmel referenza ghal *case officer report* u taghmel accenn illi dan jghid car illi l-proposta fir-rigward tal-gholi hija konformi mal-pjan lokali u mal-anness 2 tal-Linji Gwida DC15. Fir-rigward tal-Artikolu 52, l-Awtorita' taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal (kif diversament kompost) PAB284/17 u ssostni illi ma hemm l-ebda konflitt materjali fil-*policies* u pjanijiet applikabbli u ghaldaqstant m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 52.

Illi l-Awtorita' taghmel referenza ghal *policies* P26, P45 P11 u G2 u tinsisti illi:

-P26 Site Frontage, il-wisgha ta' 6 metri imsemija mill-appellanti huma applikabbli jekk sit jigi maqsum fi plots residenzjali ghal *terraced development* gialadarba fis-sit ma sar l-ebda *parcelling*, dan ma japplikax ghas-sit odjern;

-P45 *Development Amenity*, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-*updated case officer report* fir-rigward tal-amenita'. L-Awtorita' tinsisti illi l-izvilupp huwa *in linea* mal-P32 fir-rigward tal-*minimum floorspace* kif ukoll li "*the dwellings also have an adequate outlook and natural light*".

-P11 *Access for all*, l-Awtorita' taghmel referenza ghal minuta 302A tal-Kummissjoni fejn qalet illi m'hemmx bzonn *clearance* minghand CRPD u dan in vista illi skont ic-Cirkulari tal-lppjanar 3/10 irid ikun hemm minimu ta' 30 appartament sabiex binja tkun accessibli, gialadarba is-sit ma fihx 30 appartamenti kien ghalhekk illi l-Kummissjoni sostniet illi ma kienx hemm bzonn tal-*clearance* tas-CRPD.

-G2 *Visual Impact of Development*, b'rabta ma` din il-*policy* l-Awtorita' terga` taghmel referenza ghall-minuta tal-Kummissjoni *a fol* 302A fejn qalet illi l-izvilupp huwa sodisfacenti ai termini tal-iskala, gholi u disinn talfaccata. In oltre zzid tghid ukoll illi l-izvilupp huwa izjed lura mill-mithna u mhux ser taffettwa direttament il-vizibilita' taghha.

Fir-rigward tar-raba' aggravju, l-Awtorita' tghid illi l-izvilupp ser jirrikjedi 35 *parking spaces*, l-izvilupp ser ikun qed jipprovdi 33, gialadarba n-nuqqas huwa biss ta' 2 *parking spaces* l-aggravju huwa frivolu. L-Awtorita' ssostni wkoll li l-Kummissjoni hadet konjizzjoni kemm tal-*photomontages* u anke tal-proposta biex setghat tiggustifika dan l-izvilupp b'rabta mal-impatt fuq ilmadwar. Illi gialadarba is-sit jinsab 3 binijiet, cirka 20 metru, il-boghod miz-zona UCAdawn il-binijiet ser ikunu qeghdin inaqqsu l-impatt vizwali tal-proposta fuq iz-zona u ghaldaqstant il-hames aggravju mhux fis-sewwa. Fir-rigward ta' ksur tal-kodici civili u lkwistjoni illi l-izvilupp ser ikun ta' ostaklu ghal terzi, l-Awtorita' ssostni illi l-permess johrog "*saving third party rights*" u mhux fil-kompetenza tal-Awtorita' jew tat-Tribunal illi jitrattaw kwistjonijiet ta' ndoli civili.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti prezentaw serje ta' ritratti u dokumentazzjonijiet illi jikkoncernaw iz-zoni illi jinsabu madwar is-sit odjern b'rabta mal-gholi massimu permess skont il-Pjan Lokali, analizi tal-gholi ezistenti u dak illi huwa permess fiz-zoni, kif ukoll *photographic survey* tal-madwar u paragon bejn il-fotomontaggi tal-applikant u l-interpretazzjoni talappellant.

Illi waqt it-trattazzjoni finali, l-appellanti ghamlu referenza ghal PAB0128/21 filwaqt illi l-applikant ghamel referenza ghal PA0892/22.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet mressqa millpartijiet kollha; lkkunsidra;

Dan it-Tribunal ser jitratta l-aggravji skont is-segwenti:
L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jishqu illi d-decizjoni tal-Kummissjoni illi kienet abbasi ta' fotomontaggi *difettuzi*, kienet ingusta ghal fatt illi kien hemm dipartenza minn dak illi kien irrakomanda d-Direttorat u l-iSCH. Huma jsostnu illi hemm ksur tal-Artikolu 72 tal-Kap.552 tal-Ligijiet ta' Malta w inoltre bl-approvazzjoni ta' dan l-izvilupp ser jimpedixxu l-integrita' taz-zona UCA u l-Mithna skedata (Grade1) ta' Tmien Kantunieri.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jiccara li ghalkemm l-appellanti setghu jaqblu mal-analizi maghmula mill-case *officer* fir-rapport tieghu, il-Kummissjoni tal-Ippjanar li specifikament tiddeciedi l-applikazzjonijiet kollha *within scheme* kellha kull dritt li tvarja rakkomandazzjoni mressqa quddiemha u dan ai termini ta' Regolament 13 (4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:

Matul l-ewwel seduta, ic-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru tal-Bord prezenti għall-ewwel seduta biexjesprimi opinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taç-Chairperson Eżekuttiv.

Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar prezenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taç-Chairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiziti tal-Att, jiddiferixxi d-decizjoni tal-applikazzjoni fiz-żmien li ma jeçcedix sitt ġimgħat,jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.

Illi b'referenza għall-Artikolu 72 tal-Kap. 552 kwotat mill-appellanti, it-Tribunal jinnota li dan l-Artikolu qiegħed jipprovdi ssetgħa necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li tagħti jew tirrifjuta permess għall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li l-istess Awtorita' għandha tqis, kif elenkati fis-sub-artikolu 72(2), u li jinkludu kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, materjali, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet, inkluz dawk ta' konsulenti esperti. Madanakollu, it-Tribunal jissottolinja li rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esperti m'għandhomx iwasslu b'mod awtomatiku għall-approvazzjoni tal-permess, u għaldaqstant m'għandhomx iservu bhala għodda li permezz tagħha jigi għal kollox skartat dak li jipprovdu il-pjanijiet u l-*policies* rilevanti meta dawn tal-ahhar huma l-fondament tal-kontroll tal-izvilupp, li fl-ahhar mill-ahhar għandhom sahha ta' Ligi.

Illi filwaqt illi jifhem il-kummenti tal-SCH b'rabta mal-Mithna ta' Tmien Kantunieri tenut kont li din l-istruttura hija skedata fi Grad 1, dan it-Tribunal iqis illi s-sit odjern jinsab cirka 86 metri il'boğhod mill-Mithna. In oltre, fis-sezzjoni tal-*Constraints* fil-*website* tal-*Mapserver*, jigi nnutat illi madwar il-Mithna giet idelinjata b'zona elenkata bhala "*Scheduled Building Setting*." Illi filwaqt illi dan is-sit ma jaqax fiz-zona, skont ic-Cirkulari 3/20 hemm elenkat illi:

5.3 The notion of immediate, wider and extended context must be taken into consideration especially (but not exclusively) where developments which are larger in terms of height, volume and density than the scale of buildings in the vicinity, are proposed. This is especially relevant when dealing with different grades of scheduling, with Grade 1 scheduled buildings being those heritage assets that exhibit significant architectural and historical merits and require the highest in-depth analysis of their setting, its value and any potential adverse DC15 impacts on it from development proposals. Thus, an assessment of the setting of Grade 1 scheduled buildings must include all levels of the context - immediate, wider and extended. This approach may also be adopted for the other grades of scheduling, depending on the case, both in terms of the nature of development proposed and depending on the relevant scheduled item.

Kien propju għalhekk illi l-Kummissjoni talbet għal emendi fil-pjanti sabiex jigu ndirizzati r-raġunijiet tar-rifjut kif ukoll informazzjoni addizzjonali marbuta mas-sottomissjoni ta' fotomontaggi ulterjuri għal dawk illi kienu diga sottomessi qabel l-ewwel seduta, Dan it-

Tribunal ha konjizzjoni tal-fotomontaggi sottomessi originarjament li kienu jammontaw ghal erbgha [Dokumenti a fol 197G, 197I, 197K u 197M fl-inkartament PA2805/21] ritratti minn Triq l-Imgarr u *drone shot* fejn kien qed juri id-distanza ta' 75 metru tas-sit mill-Mithna kif ukoll l-oghla bini illi jinsab fil-vicinanze. Nonostante dan, il-Kummissjoni waqt is-seduta talbet [Minuta a fol 20 fl-inkartament PA2805/21] lil applikant sabiex jigu sottomessi aktar fotomontaggi minn Triq l-Imgarr possibilment sabiex tkun tista tevalwa l-proposta fid-dawl tal-kuntest shih. Jidher illi il-fotomontaggi illi gew sottomessi mill-gdid mill-applikant, il-Kummissjoni rat illi dan kien sodifacenti u sostniet illi:

*To counter for RFR1 and 2 board noted: - photomontages and **considers the proposed volume achieves a satisfactory building envelope in terms of scale, bulk and height, and appropriate elevational treatment which could guide any future character of the yet unopened street. The proposed height is also within the height limitations of the area.** Furthermore PC noted that building is set further back from windmill and will not directly affect its visibility.*[enfazi mizjud]

B'rabta ma' dan, l-appellanti jishqu illi dawn il-fotomontaggi kienu limitati ghal veduti fil-qrib miz-zona barra mill-izvilupp li jharsu lejn l-UCA. L-appellanti jishqu illi "*views within the UCA*", partikularment minn fejn il-Knisja Parrokkjali u "*long distance views*" ma gewx ikkunsidrati. It-Tribunal iqis illi ghalkemm huwa fis-sewwa illi ma gewx sottomessi fotomontaggi miz-zona talUCA, l-applikant permezz ta' tas-sitt fotomontaggi mehudin min pozizzjonijiet differenti matul Triq l-Imgarr kif ukoll min Triq ilMadonna tar-Rummiena, li fih tidher ukoll il-Knisja Parokkjali, jaghtu ndikazzjoni cara tal-proposta fil-kuntest taghha, inkluz f'relazzjoni mal-Knisja Parrokkjali, u l-impatt viziv li din ser ikolla kemm fil-vicinanze kif ukoll f'zona aktar ampja.

In oltre, permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellanti pprezentaw interpretazzjoni tal-gholi abbasi tal-istess fotomontaggi It-Tribunal jippuntwalizza li din l-interpretazzjoni sottomessa hija marbuta mal-gholi ezistenti madanakollu it-Tribunal iqis illi dan l-gholi m'huwiex necessarjament l-gholi permessibbli mill-Pjan Lokali. Tant hu hekk illi it-Tribunal jaghmel referenza ghal permess approvat PA0892/22, msemmi mill-applikant, fejn gie approvat gholi ta' 11.50 metri fuq Triq l-Imgarr u 16.30 metri fuq Dahla Toni Camilleri u li dan mhux rifless fl-interpretazzjoni viziva pprezentata mill-appellanti.

B'referenza ghal *P6 – Transistion Design Solutions*, it-Tribunal iqis illi is-sit suggett ghal dan l-appell jinsab fi 3 plots, circa 18 metri l-boghod mil-linja tal-UCA ghaldaqstant mhux "*immediately outside UCA*" kif tesigi l-istess *policy* u ghaldaqstant din mhux applikabli.

Fl-isfond ta' dan kollu, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tas-sit odjern u jqis illi s-sit jinsab go zona residenzjali fejn tapplika l-*policy* GZ-HOUS-1 skont il-Mappa 14.13A, in oltre skont il-Mappa 14.13C l-gholi permessibli f'din iz-zona huwa ta' "*three floors, three courses.*" Illi skont it-tieni kolonna tal-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15, dan l-gholi jikkorrispondi ghal 12.90 metri gholi tal-faccata u 16.30 metri gholi massimu. L-appellanti jqisu illi l-applikazzjoni giet approvata b'total ta' erbgha sulari u basement kif ukoll sular iehor irtirat. B'rabta ma' dan jishaq illi z-zieda fl-gholi permess bl-Anness 2 madanakollu ma jippermettix z-zieda ta' sulari hekk kif konfermat fil-*Local Plan Interpretation Document* illi tesigi hekk kif gej:

Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan.

Hawnhekk, it-Tribunal jissottolinja li l-izvilupp illi attwalment qed jinqara b'total ta' hames livelli, l-*policy* P35 tal-Linji Gwida DC15 tirregola kemm il-*building heights* kif ukoll n-numru ta' livelli ta' zvilupp fuq is-sit. Il-*policy* tesigi illi l-izvilupp mhux permess illi jeccedi l-gholi permessibli stabbilit mill-Pjan lokali, illi huwa interpretat mill-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15, fil-kaz odjern l-gholi massimu kif citat supra huwa dak ta' 16.30 metri (skont it-tieni kolonna

tal-Anness2). Dan l-gholi illi huwa mkejjejl mill-bankina jinkludi sulari irtirati kif ukoll 1 metru opramorta obligatorja fil-livell tal-bejt, l-gholi intern in konformita' mal-Ligi Sanitarja. Il-*policy* izzid tghid ukoll illi :

where the total height is 13.5 metres [l-gholi stabillit fejn skont il-pjan lokali huwa permissibli 2 sulari b'semi-basement illi jikkoinciedi mat-tielet kolonna tal-Annes 2] – no more than four levels above highest pavement level will be allowed where the total height is 17.5 metres [l-gholi stabillit fejn skont il-pjan lokali huwa permissibli 3 sulari b'semi-basement illi jikkoinciedi mat-tielet kolonna tal-Annes 2] – no more than five levels above highest pavement level will be allowed

Gialadarba gie stabbilit li l-gholi massimu fuq is-sit in mertu ghandu jinqara bhala 16.30 metri skont it-tieni kolonna tal-Anness 2, allura l-izvilupp fuq is-sit odjern ghandu jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' erbgha livelli, ossia tlett sulari u iehor irtirat, u mhux hames livelli kif propost mill-applikant, fejn dan tal-ahhar japplika biss meta l-gholi massimu ta' l-izvilupp ikun almenu 17.5 metri. Nonostante dan, it-Tribunal jikkunsidra li l-permess citat mill-applikant PA0892/22, illi jinsab biss cirka 10 metri l' boghod mis-sit odjern, propju fuq in-naha l-ohra ta' Dahla Toni Camilleri. Dan it-Tribunal jinnota illi gie approvat permessb'gholi massimu ta' 16.30 metri fuq Dahla Toni Camilleri. Dan l-gholi, illi huwa l-istess gholi tas-sit sugget ghal dan l-appell, ukoll gie approvat b'hames sulari.

Illi filwaqt illi l-appellanti huma fis-sewwa b'rabta ma zieda fin-numru tas-sulari u ta' ksur tal-*policy* P35 gialadarba l-izvilupp jinkludi hames sulari flok erbgha, fil-fehma kkunsidrat tieghu dan it-Tribunal ma jistghax jikkunsidra dan l-izvilupp b'mod differenti in vista illi l-Awtorita' ricentement approvat permess ghal-izvilupp ta' binja b'hames livelli 10 metri biss l-boghod mis-sit odjern. Illi hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) illi jesigi s-segwenti:

Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:

(a) *pjanijiet;*

(b) *policies: Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziżiti li jirriżultaw minn permessgħall-izvilupp validu, jew liċenza valida talpulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;*

(c) *regolamenti magħmula taħt dan l-Att: Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għa l-pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u pubblikati;*

(d) kull haġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;

(e) *ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u*

(f) *rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmulaminn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet. [enfasi mizjuda]*

Illi in vista tas-suespost u tal-provvedimenti tal-*policy* P1 – *Existing Commitments*, dan it-Tribunal iqis illi filwaqt illi l-appellanti huma fis-sewwa b'rabta man-numru ta' sulari, ma jistghax ma jikkunsidrax żvilupp approvat PA0892/22 b'gholi identiku ghas-sit odjern ossia dak ta' 16.30 metri u li ukoll jinkludi hames livelli. Illi b'referenza ghall-Artikolu 52 tal-Kap 552 tal-Ligi ta' Malta, li jirrigwarda l-precedenza ta' pjanijiet u policies f'kaz ta' kunflitt materjali, msemmi mill-appellanti, dan it-Tribunal iqis illi gialadarba in-numru ta' sulari fil-Pjan Lokali gie tradott f'metri skont l-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15, l-kwistjoni marbuta mal-gholi f'ermini ta' metri mhux f'kunflitt mal-Pjan Lokali. Illi l-gholi ta' "3 floors and 3 courses" kien tradott in konformita mal-Linji Gwida DC15. Il-kwistjoni si tratta minn kemm huma permessi sulari f'dan l-gholi u ghaldaqstant dan huwa f'kunflitt mal-*policy* P35 stess u mhux mal-Pjan Lokali. Kif indikat supra dan it-Tribunal qieghed jikkunsidra n-numru ta' sulari skond Artikolu

72(2) u dan fid-dawl li l-Awtorita' ricientement approvat permess ghal-izvilupp ta' binja b'hames livelli 10 metri biss l-boghod mis-sit odjern.

Illi b'referenza ghall-appell citat mill-appellanti PAB0128/21, it-Tribunal iqis illi dan l-appell gie michud u allura giet ikkonfermata d-decizjoni tar-rifjut tal-Awtorita'. L-applikazzjoni kienet tirrigwarda estensjoni fil-livell tal-bejt go zvilupp intern (internal development), fejn kienet il-parti ta' quddiem tas-sit biss illi taqa' goz-zona UCA. Filwaqt illi l-kaz odjern ma jaghmilx parti mizzona UCA u ghaldaqstant mhux komparabbli. Dan it-Tribunal iqis ukoll illi l-gholi massimu ossia dak ta' 16.30 metri, mhux qed jigi kkontestat. Il-kwistjoni hija marbuta man-numru ta' sulari, u ghalhekk it-Tribunal iqis illi din il-kwistjoni giet indirizzata aktar kmieni f'din id-decizjoni u dak ikkunsidrat fl-imsemmi appell mhux applikabbli.

Ghal dawn il-mottivi, it-Tribunal qed jichad it-tieni aggravju.

It-Tielet u l-Hames Aggravji:

Illi fir-rigward tat-tielet aggravju, l-appellanti argumentaw illi din il-proposta hekk kif prezentata, qed tikser il-provvedimenti tal-*policies* P11, P26, P45 u G2 tal-Linij Gwida DC15.

Illi b'rabta mal-ksur tal-*policy P11- Access for all*, illi tesigi illi zvilupp gdid ghandu jimmira illi jkun accessibli, dan it-Tribunal jirreferi ghall-minuta [Minuta a fol 302A fl-inkartament PA2805/21] tal-Kummissjoni fejn sostniet illi ma hemmx bzonn ta' *clearance* minghand c-CRPD. Huwa evidenti millkonsultazzjoni tal-CRPD illi r-rekwiziti gew imposti peress li l-izvilupp jinkludi izjed minn 30 appartament. Kif sostniet tajjed l-Awtorita' ic-Circulari 3/10 tal-Awtorita' tal-lppjanar taghmilha cara illi r-rekwiziti illi binja tkun accessibili ghal kulhadd u l-bzonn ta' 20% tar-residenzi proposti ikunu isewgu l-istandards tal-AADG2011 huwa jekk l-izvilupp ikun fih izjed minn 30 appartament. Illi dan it-Tribunal jinnota illi l-konsultazzjoni ta-CRPD saret darba biss meta fil-proposta inizjali l-izvilupp kien jinkludi 33 apartament. Mandankollu mill-ahhar pjanti approvati dan in-numru naqas ghal 2 *maisonettes*, 21 apartament u 6 p b'total ta' 29 apartament. Kien propju ghalhekk illi il-Kummissjoni qalet illi ma hemmx bzonn ghal *clearance* minghand c-CRPD.

Fir-rigward tal-*policy P26- Site Frontage*, l-istess *policy* tipprovdi illi fil-kaz ta' zvilupp gdid is-site frontage ma jistax ikun inqas minn 6 metri ghal *terraced development* u 9 metri ghal *detached* jew *semi-detached* mentri f'kaz ta' residual il-*minimum site frontage* trid tkun ta' mhux inqas minn 4 metri. Fl-ewwel lok dan it-Tribunal iqis illi il-*policy* titratta dwar *site frontage* u mhux *dwelling frontage*. Dak li qeghdin jirreferu ghalih l-appellanti huwa l-*frontage* individwali ta' kull unita u mhux il-*frontage* tas-sit nnifsu hekk kif indikat fil-*policy* ndikata mill-istess appellant. Fil-kaz odjern, is-site frontage tas-sit huwa ta' cirka 36.65 metri. Il-*policy* hija mmirata sabiex "*adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided.*" It-Tribunal iqis illi is-sanita' [Minuta a fol 275 fl-inkartament PA2805/21] evalwat u ikkonfermat illi il-proposta hija in linea mal-Avviz Legali 227 tal-2016 abbasi tar-rapport tal-inginier [Dokument a fol 231A, 231C fl-inkartament PA2805/21]. Illi b'rabta ma dan, it-Tribunal jaghmel referenza ukoll ghal-*policy* P45 – *Development Amenity*, illi tesigi illi kull zvilupp residenzjali ghandu ikun iddisinjat "*high amenity and accommodation standards.*" In sostenn ma' dan l-argument, it-Tribunal jaghmel referenza ghal DPAR citat mill-Awtorita' illi jikkonferma illi:

The proposed residential units satisfy the minimum floorspace requirements as stipulated in Policy P32 of DC15.

The dwellings also have an adequate outlook and natural light as per Policy P45 of DC15. [enfazi mizjud]

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-*Good Practice Guidance G2* imsemmija mill-appellanti illi tesigi li jkun hemm analizi u studju sabiex *roofscapes* tal-izvilupp propost ma jaffetwax lill-iskyline ezistenti tal-belt/ rahal. B'rabta mal-G2, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghal hames aggravju illi ukoll jitratta dan l-argument. L-appellanti jishqu illi l-Kummissjoni ma kkunsidratx l-impatt illi ser ikollu dan l-izvilupp fuq ir-*roofscape/ skyline* u dan bi ksur tal-Artikolu 72(2) in

vista illi ma gewx ikkunsidrati l-oggettivi taliSPED partikularment *Thematic Objective 8.7 u Urban Objectives 2.4 u 3.6.*

Illi dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-ewwel seduta datata 14 ta' Settembru 2021 fejn il-Kummissjoni talbet ghal fotomontaggi sabiex tkun tista tiddetermina l-impatt ta' dan l-izvilupp fuq iz-zona. Minn din l-analizi illi giet sottomessa millapplikant b'rabta ma' kif dan l-izvilupp ser ikun ta' impatt fuq iz-zona, l-Kummissjoni fil-minuta a fol 302A ssottolinjat illi:

the proposed volume achieves a satisfactory building envelope in terms of scale, bulk and height, and appropriate elevational treatment which could guide any future character of the yet unopened street. The proposed height is also within the height limitations of the area. Furthermore PC noted that building is set further back from windmill and will not directly affect its visibility.

Illi ghalkemm ir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat kienet ser tirrifjuta din l-applikazzjoni ghaliex fost ohrajn kienet qed tikser loggettivi tal-iSPED il-Kummissjoni talbet ghall- informazzjoni addizzjonali sabiex tkun tista` tanalizza ahjar il-kuntest illi fih jinsab is-sit odjern. Minn din l-analizi gie determinat illi l-izvilupp ma kienx ser inaqqs mill-valur tac-centru storiku tar-rahhal kif jesigu loggettivi imsemmija mill-appellanti. Hawnehkk it-Tribunal jirrimarka illi s-sit ma jinsabx fic-centru storiku izda qrib il-konfini tazzona ta' konservazzjoni urbana.

Ghaldaqstant, meta jigi kkunsidrat dan kollu, il-Kummissjoni ma kisritx l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) kif allegat millappellanti.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal qed jichad it-tielet u l-hames aggravji.

Ir-Raba' Aggravju:

Illi permezz tar-raba' aggravju l-appellanti jinsistu illi l-izvilupp ser iwassal ghal traffiku eccessiv illi ser iwassal ghall-impatt detrimental fuq l-amenita' taz-zona residenzjali. Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak illi sostniet l-Awtorita' ghal fatt illi lizvilupp illi kif propost irrid jipprovdi total ta' 35 *parking space*. Minn dawn il-35 parkegg, is-sit jista jakkomoda 33 u ghaldaqstant id-differenza hija biss ta' 2 parkeggi, liema parkeggi ser ikunu imhallsa f'kontribuzzjoni favur l-*Urban Improvement Fund (UIF)*. Ghaldaqstant, meta kkunsidrat dan u li l-uzu propostt huwa in linea ma` dak previst fil-Pjan Lokali, l-aggravju imqajjem mill-appellant mhux fis-sewwa.

Illi b'zieda ma' dan l-argument it-Tribunal iqis illi skont il-MapServer tal-Awtorita' ghalkemm prezentement l-access ghas-sit u lpropjetajiet tal-madwar huwa tramite triq dejqa, circa 2.60 metri, illi ma tinfered ghal imkien maghrufa bhala 'Dahla Toni Camilleri', mill-*Indicative Scheme Alignment* huwa ampjament car illi hija proposta triq izjed wiesa' minn dik ezistenti, ta' circa 10 metri. Din it-triq, illi ser tkun accessibli minn Triq l-Indipendenza u Triq l-Imgarr, b'mod awtomatiku ser tkun qed tiggenera izjed traffiku mandanakollu l-propjetajiet li jharsu fuq din it-triq se ikunu aktar accessibli w inltre ser ikun qed jizjed il-parkegg fit-triq. Ghaldaqstant ghalkemm iz-zieda ta' residenzi proposti ser iwassal ghal zieda ta' karozzi u ossia traffiku dan mhux ser ikun rizultat esklussivament tal-izvilupp propost.

Ghal dawn il-motivi dan it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Is-Sitt u is-Seba' Aggravji:

Illi fis-sitt u s-seba' aggravji, l-appellanti jaghmlu referenza ghal ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili jitlob illi jekk ikun ser issir xi skavar, min ser ihaffer irrid izomm 0.76 metri mill-appogg. L-appellanti jghidu illi t-terzi qatt ma taw il-kunsens tagghom illi lapplikant jibni f'dan l-ispazju. Inltre isostu wkoll illi dan l-izvilupp ser jigi ostakolat l-access ghal terzi illi ghandhom access minn sqaq komuni illi parti minnu ser jigi zviluppat. Bir-rizultat illi ser tinholoq *residual site* inaccessiblei.

Illi b'rabta mal-Artikolu 439, dan it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet: **Saviour Ellul vs Vincent Dalli u Carmen Dalli** (RiK. Nru. 713/12 JZM), fejn l-istess Qorti rriteniet is-segwent:

“L-Art 439 tal-Kap 16 huwa car fis-sens illi mhuwiex specifikat illi r-regola hija limitata għall-konfini laterali.

Sabiex tkun tghodd id-disposizzjoni, irid ikun hemm thaffir, u t-thaffir ma jkunx sar fid-distanza ta' aktar minn 76cm. Il-qies huwa specifiku u preciz, kif huwa car minn fejn irid isir il-kejl tas-76cm. hija evidenti l-intenzjoni tal-legislatur li ried jillimita d-dritt tal-uzu tal-propjeta' in omagg għar-rispett tad-drittijiet tal-gar.”

B'dan l-insenjament rigward l-Artikolu 439 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa evidenti li l-istess Artikolu jirrigwarda purament kwistjonijiet ta' natura civili. Dan ifisser illi l-Awtorita' ma setgħet qatt timplimenta tali Artikolu u dan għaliex imur lil hinn mill-aspett tal-ippjanar. Illi b'rabta ma' din il-kwistjoni, dan it-Tribunal jagħmel referenza għal kwistjoni imqajjma mill-appellanti fis-seba' aggravju fejn huwa allegat illi il-proposta ser tkun qed tagħlaq l-access għal *residual site* illi prezentement hija accessibli minn sqaq minn Triq l-Indipendenza. - Filwaqt illi dan it-Tribunal jikkonferma illi mir-ritratti mill-ajru jidher li fuq il-parti ta' wara tas-sit jezisti passagg dejjaq circa 1.40 metri accessibli minn Triq l-Indipendenza u jifhem li jista jagħti l-kaz li kif qed jgħidu lappellanti, għaladarba parti mill-izvilupp jinkludi parti minn dan l-istess passagg, is-sit fuq il-parti retrostanti ma tkunx aktar accessibli mill-istess passagg. Madankollu it-Tribunal irid jimxi mal-parametri mposti fuqu bil-ligi u f'dan ir-rigward qed issir referenza għad-decizjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: **Joseph Apap et. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-ippjanar** (Appell Nru. 16/2015) fejn il-Qorti pprovdiet is-segwenti:

“Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-propjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq listess propjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda għandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-propjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq issit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona għall-izvilupp, l-Awtorita ma għandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta għal partijiet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.”

Illi bl-insenjament supracitat jidher cament illi l-kwistjoni odjerna hija kkunsidrata bhala wahda illi aqa barra mill-parametri talmertu tal-applikazzjoni u għalhekk certament din m'hijiex il-fora fejn għandhom jigu ndirizzati tali lanjanzi. Pero' dan ma jfissirx lanqas li ladarba l-applikant għandu permess dan jagħtih dritt li jagħxi oltre. u huwa għal din ir-raguni specifika li l-Awtorita' tohrog il-permess bil-premessa *“saving third party rights.”*

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal qed jichad is-sitt u s-seba' aggravji.

Decide

Għal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ddecizjoni mahruġa mill-Awtorita' tal-ippjanar għal-PA2805/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji ta' Din l-Art Helwa huma s-segwenti:

1. It-Tribunal cahad it-talba ghas-sospensjoni tal-esekuzzjoni tal-permess minghajr bazi legali. L-Ghaqda tissottometti illi l-izvilupp jippermetti skavar fil-livell tal-basement bla ma tinzamm id-distanza legali u din tista' tkun ta' pregudizzju kbir jekk tithalla issir qabel jigi deciz l-appell u ghalhekk hi gustifikata skont artikolu 33 tal-Kap. 551. It-Tribunal flok applika l-kriterji tal-ligi qal li din ir-raguni ma tirrizultax fi hsara sproporzjonata jew ser tkun ta' pregudizzju billi permess johrog bis-salvagwardja ghal harsien ta' drittijiet ta' terzi. L-artikolu 33 ma jqis dan il-kriterju izda li l-pregudizzju jkun sproporzjonat jew l-izvilupp mhux facilment riversibbli jew it-talba hi frivola jew vessatorja;
2. It-Tribunal zbalja meta ma qies sew li l-pjan lokali abbinat mal-artikolu 52 tal-Kap. 552 irid li s-sit jinsab go zona residenzjali fejn tapplika l-policy GZ-HOUS-1 skont il-mappa 14.13A tal-Pjan lokali fejn in-numru ta' sulari permissibli f'din iz-zona huwa ta' 'three floors, three courses'. Skont it-tieni kolonna tal-anness 2 tal-linji gwida DC2015, dan l-gholi jikkorrispondi ghal 12.90 metri gholi tal-faccata u 16.30 metri gholi massimu. L-izvilupp odjern gie approvat b'dan l-gholi u b'5 sulari – 4 sulari u sular iehor irtirat. It-Tribunal iggustifika li l-izvilupp ikollu 4 erba' sulari u iehor irtirat billi ghamel riferenza ghal zvilupp iehor fil-vicin li ma kienx ghadu deciz meta l-appellanti appellaw minn dan l-izvilupp, u gie deciz mill-Kummissjoni tal-Ippjanar tmien xhur wara;
3. It-Tribunal naqas li jikkonsidra sew u skarta l-opinjoni ex parte tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u ta' terzi. Is-Sovrintendenza kienet cara fl-oggezzjoni taghha dwar l-iskala tal-izvilupp u l-effett fuq binjiet fil-vicin u l-ambjent shih bi ksur tal-Oggettiv Urban 3 tal-iSPED. Irrikmandaw riduzzjoni fl-izvilupp akkompanjat b'fotomontaggi mehuda minn varji bnadi. Ghalkemm saru fotomontaggi b'disinn rivedut, is-Sovrintendenza ma regghetx giet konsultata u gie injorat li zvilupp ma' genb UCA ghandu johloq transizzjoni skont policy P6 u ma ghandux ikun oghla mill-gholi predominanti fil-UCA. Il-fotomontagg ma jurix il-veduti fl-UCA u mill-boghod u ghalhekk jaghti stampa zvjanti tas-sitwazzjoni u l-kuntest.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tibda minn dan l-aggravju fil-mertu, u tghid li ma taqbilx mat-Tribunal kif ikkonsidra dan l-aspett tal-izvilupp. Il-pjan lokali f'dan il-kaz hu car u jrid li skont il-mappa 14.13.2 in-numru ta' sulari permissibli hu ta' tlett sulari u tlett filati u dan l-

gholi jikkorrispondi ghal 12.90 metri gholi tal-faccata u 16.30 metri gholi massimu kif irid policy P35 u anness 2 tal-policy P35 li tirregola l-gholi ta' binjiet fuq is-sit kif inhu dan l-izvilupp. Dwar dan it-Tribunal qabel perfettament u zied li l-gholi permissibli tassit jaqa' fil-parametri u massimu ta' erba' livelli b'wiehed minnhom irtirat. Pero t-Tribunal qies li permess iehor fil-vicinanze li nhareg mill-Awtorita fil-mori ta' dan l-appell approva binja b'hames sulari kif inhu propost dan l-izvilupp. It-Tribunal ghalhekk ikkonsidra l-izvilupp in kwistjoni fid-dawl tal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 fejn ghandhom jitqiesu kull haga ohra ta' sustanza kompriz commitments legali fil-vicin. Il-Qorti ma taqbilx li permess li inhareg fil-mori tal-appell odjern jikkostitwixxi 'commitment' tali li jippregudika decizjoni tat-Tribunal li ghandha tinghata skont il-ligi u policies applikabbli. Tali argument iwassal ghal konkluzjoni perikoluza li decizionijiet li jistghu jitqiesu hziena tal-Awtorita jorbtu idejn t-Tribunal meta jigi biex jikkonsidra zvilupp li jippekkha minn dak li ried il-legislatur fuq il-premessa ta' 'commitment'. It-Tribunal irid jippuntwalizza n-nuqqas kommess mhux jassocja ruhu mieghu. F'dan il-kaz il-pjan lokali u l-policy hi cara u l-Qorti ma tara ebda konflitt bejn il-pjan lokali u l-policies. L-izvilupp irid erba' sulari tradotti f'gholi massimu ta' 16.3 metri gholi skont policy P35. Ma hemmx interpretazzjoni x'tinghata meta dak jirrizulta car mill-policy P35. Il-fatt li f'dak l-gholi jidhlu iktar sulari jkun qed imur kontra l-pjan lokali u l-policy P35. Dan kellu jishaq fuq t-Tribunal mhux jassoggetta ruhu ghal permess li inghata ghal zvilupp fil-vicin fuq hames sulari fil-mori tal-appell in kwistjoni.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

La darba qed jintlaqa' dan l-aggravju li jmur ghal qalba tal-proposta tal-izvilupp ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-ewwel u t-tielet aggravju ghalkemm il-Qorti trid tirmarkha illi rigward it-tielet aggravju, it-Tribunal kellu ghal ghan tal-kompletezza u trasparenza jitlob il-fehma tas-Sovrintendenza wara li gew prezentati pjanti emendati u fotomontaggi biex tqis ir-reazzjoni esperta tas-Sovrintendenza. Rigward l-ewwel aggravju, tghid sew l-appellanti illi 'ir-riserva ta' drittijiet ta' terzi' f'dan il-kaz ma hiex ta' rilevanza ghaliex il-kompitu li jiddeciedi jekk esekuzzjoni ta' permess kellux jigi sospiz pendent l-appell jibqa fuq it-Tribunal skont il-kriterji imposti fl-artikolu 33 tal-Kap. 551 fejn kellu jqis sew jekk skavar fil-vicinanze ta' hitan divizorji pendent appell

kienx ser jikkreja stat ta' fatt li xorta hu 'facilment mnehhi jew imqieghed fl-istat lura fl-istat li kien qabel dak l-izvilupp'.

Decide

Ghal ragunijiet moghtija l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Marzu 2023, u billi l-izvilupp imur kontra l-ligi u l-policies rilevanti, il-permess PA2805/21 ma ghandu ebda sahha u hu bla ebda effett. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur