



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Frar, 2024

Numru 22

Appell Nru. 55/2023

Freddie Portelli, Moyra Felice, Yvette Portelli

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Maurizio Azzopardi**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tal-20 ta' Ottubru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023 li kkonferma l-hrug tal-permess PA5914/21 'to construct terrace house as private dwelling, including construction of pool' f'Tas-Sliema.

Rat ir-risposta tal-Awtorita li sottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata ghar-ragunijiet moghtija;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u l-permess konfermat;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell huwa ntavolat minn terzi fil-konfront tal-permess PA 5914/21 mahrug mill-Awtorita' u li jikkoncerna talba ghal kostruzzjoni ta' residenza privata bil-*pool*. Illi s-sit *de quo* jinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana [Skont Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana] fi Triq Rodolfu, fil-lokalita' ta' Tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu s-segwenti aggravji:

1. Illi l-Kummissjoni ordnat u approvat bidla fil-proposta fejn talbet li jitnehha l-uzu talgaraxx fil-kamra ta' quddiem sabiex jibqa' parti mid-dar ezistenti. Illi din il-bidla ma kienetx riflessa fid-deskrizzjoni tal-proposta u l-applikazzjoni ma kienetx ippubblikata mill-gdid sabiex tigi riflessa din il-bidla, biex b'hekk terzi persuni jkun jistghu jirregistraw loggezzjoni taghhom. Illi l-garaxx inkwistjoni kien jintuza minn mastrudaxxa u qatt ma kien residenza, filwaqt li l-kumplement tal-kmamar qatt ma kienu abitabbli.

2. Illi l-formola tal-applikazzjoni tinkludi dikjarazzjoni skorretta rigward it-tqaccit ta' sigar u dan tenut li filfatt ser titqaccat sagra majestuza ta' aktar minn sitt sulari tal-ispeci *Norfolk pine*, li ghandha iktar minn 50 sena u tospita diversi speci ta' ghasafar, u li fuqha hemm talba sabiex jinhareg Ordni ta' Protezzjoni mill-ERA. Illi d-dikjarazzjoni skorretta saret bi ksur tal-Artikolu 188(1) u (2) tal-Kodici Kriminali, filwaqt li ssir iktar gravi ghall-fatt li sigar li ghandhom 50 sena f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana huma protetti skont Parti B tal-Avviz Legali 258 tal-2018. Jinghad ulterjorment li l-applikant naqas milli jipprovdli l-informazzjoni mandatorja kif mehtieg f'paragrafu 3.5 tac-Cirkulari 4/16 fir-rigward ta' informazzjoni fotografika ta' l-ispazju ta' barra f'kaz ta' xogholijiet proposti f'gona jew proposti ta' pools, u paragrafu 4.1 ta' l-istess Cirkolari li jitlob is-sottomissjoni ta' block plan f'kaz ta' proposta ghal sulari irtirati gewwa UCA.

3. Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' *policy* P27 tal-linja gwida DC15 li ma tippermettix zvilupp li jeccedi l-fond ta' 30 metru mill-allinjament tal-bini sakemm iz-zewg binjiet biswit jeccedu dan il-fond. Illi l-bini, l-pavimentar u l-pixxina ser jestendu *ben* oltre t-30 metru b'dana li l-gnien ezistenti ser jinqered.

4. Illi l-izvilupp odjern imur kontra l-*policy* P33 tal-linja gwida DC15 stante li qed isir fi gnien li m'ghandux faccata fuq triq pubblika. Illi fis-sit inezami l-izvilupp qed isir wara zona zviluppata, fejn il-garaxx, zewg kmamar zghar u passagg li jaghti ghat-triq m'humiex residenzi. Illi biex wiehed jghaddi mill-garaxx ghal gol-gnien irid jghaddi minn kuritur li jidjieg ghal inqas minn metru fil-wisa', filwaqt li ritratti tal-bini ezistenti ma dehru mkien b'dana li l-Kummissjoni u l-membri tal-pubbliku ma setghux jaraw l-istat vertier tas-sit li zgur ma kienu abitabbli.

5. Illi l-izvilupp imur kontra l-*policy* P16 tal-linja gwida DC15 tenut li l-access ghall-izvilupp huwa minn kuritur dejjaq li jidjieg ghal metru biss f'certu punt. Illi dan ifisser li m'hemm access liberu ghal vetturi ta' tifi tan-nar.

6. Illi l-izvilupp kif approvat imur kontra l-gwida G21 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad li gona u spazji privati miftuha ghandhom diversi funzjonijiet importanti. Illi l-izvilupp approvat jinkludi lqerda tal-gnien, tqaccit ta' sagra protetta u t-telf ta' dan l-ispazju miftuh.

7. Illi l-izvilupp odjern huwa bi ksur tal-*policy* P39 tad-DC15 tenut li din ma tippermettix sulari ritirati sakemm il-binjiet adjacenti m'għandhomx l-istess *setback*, u li m'huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna. Oltre dan, l-istruttura ta' 46 metri kwadri fil-livell tal-bejt m'hijiex permissibbli u taccedi l-gholi.
8. Illi l-izvilupp propost ser ikun vicin hafna l-propjetajiet tal-appellanti u t-terzi u mhux ser jipprovidi l-livell ta' privatezza mehtieg mill-*policy* P41 tad-DC15.
9. Illi l-*policy* P45 titlob li ma jkunx hemm zviluppi residenzjali fondi hafna u minghajr *outlook* adegwat, filwaqt li tghid li għandhom jigu salvagwardjati l-gonna fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, u xejn minn dan ma sar.
10. Illi l-proposta hija fi ksur tal-*policy* P18 tad-DC15 li tehtieg li jigi provdut parkegg fuq is-sit. Illi f'dan il-kaz mhux biss ma giex provdut parkegg izda saħansitra l-garaxx li hemm fuq issit ser jinbidel bhala parti mir-residenza. B'rabta ma' dan issir referenza għas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Andrea Bianchi et vs l-Awtorita' tal-lppjanar** fejn ikkonkludiet li ma setghetx tinghata kontribuzzjoni minflok parkegg hlief f'kazijiet fejn hu fizikament jew teknikament impossibbli għall-parkegg li jigi provdut.
11. Illi l-Kummissjoni marret kontra l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tenut li naqset milli tikkonsidra il-pjantijiet u *policies* relattivi, l-oggezzjonijiet u l-objettivi TO7.6, TO7.7 u TO8.7 u UO3.7 taliSPED.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' zammet ferm mad-decizjoni tagħha u fil-konfront tal-ewwel aggravju tinnota li l-binja ezistenti giet dikjarata bhala vakanti fejn l-uzu tal-kmamar fuq il-pjanta li turi dak ezistenti ma giex ndikat. Jinghad li min-naha l-ohra l-parti tal-pjanta '*as proposed*' turi li l-ewwel kamra hija proposta bhala garaxx u z-zewgt ikmamar ta' wara jintuzaw bhala '*Hallway*', u allura ssegwi d-direzzjoni u kjarifika li tghat il-Kummissjoni meta talbet li l-ewwel kamra ma tintuzax bhala garaxx, izda bhala parti ntegrali mid-dar residenzjali. Illi dan ifisser ukoll, li ma kien hemm l-ebda bdil fil-proposta *per se* u allura xi htiega ta' pubblikazzjoni mill-gdid. B'referenza għat-tieni aggravju, l-Awtorita' tagħmel referenza għan-'*no objection*' sottomess mill-ERA fil-process tal-applikazzjoni, wara li l-istess Awtorita' talbet aktar informazzjoni u wara investigazzjoni li saret mid-Direttorat tal-Infurzar fi hdan l-ERA. Oltre dan, l-Awtorita' tirrileva li m'hijiex fdata li tidhol f'materja relatata mal-Kodici Kriminali sottolineati mill-appellanti. Fil-konfront tat-tielet aggravju, l-Awtorita' tagħmel referenza għall-pjanta proposta u approvata skont Dok 121a, fejn jidher car li l-fond tal-binja nnifisha mhux jaqbez l-estent tal-bini adjacenti, waqt li l-parti ta' wara li tinkludi d-*deck area* mhux taqbez it-30m mill-linja perpendikolari tat-triq. L-Awtorita' terga' tagħmel referenza għall-istess pjanta b'risposta għar-raba' aggravju u tinnota li l-proposta turi kamra ezistenti b'faccata li taghti għal fuq Triq Rodolfu f'tas-Sliema, u għalhekk dak propost fuq il-parti ta' wara m'għandux jitqies bhala *internal development*. Fil-konfront tal-hames aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-izvilupp propost jikkoncerna dar residenzjali fejn mhux propost li jkun hemm access għal xi vetturi tat-tifi tan-nar bhal ma jista jkun il-kaz f'xi zvilupp ta' certu kobor li jkun jinkludi uzu oltre minn dak residenzjali. Għaldaqstant, l-Awtorita' ma taqbilx li dan l-izvilupp ta' residenza wahda qieghed b'xi mod imur kontra *policy* P16 tad-DC15. B'referenza għall-gwida G21 tad-DC15, kwotata mill-appellanti fis-sitt aggravju, l-Awtorita' targumenta li għalkemm din għandha lintenzjoni li tiggwida applikazzjoni ta' zvilupp biex jieħdu inkonsiderazzjoni spazji miftuha li jinsabu f'dawn iz-zoni, pero mhux l-intenzjoni ta' din il-gwida li ma tippermetti l-ebda zvilupp ikun xi jkun dak l-izvilupp. F'dan ir-rigward, l-Awtorita' tkompli ssostni li l-izvilupp qieghed jigi propost in linea ma *Policy* P27 tad-DC15, li għandha l-ghan primarju li tirregola d-*Depth of Built Footprint* biex tigi salvagwardjata l-integrita' ta' gonna ezistenti, u liema *policy* hija aktar oneruza mil-linja gwida G21. B'referenza għas-seba' aggravju, l-Awtorita' terga' ttenni dak indikat fir-rapport tal-*case officer* u tinnota li ladarba l-gholi propost huwa anqas minn dak tal-bini adjacenti, allura l-argument tal-appellant fir-rigward tas-*setback floor* ma jregix. L-Awtorita' tkompli tirrileva li fit-tmien aggravju l-appellanti jonqsu milli jindikaw kif u fejn l-izvilupp ser jirrizulta fi ksur tal-*policy* P41

tad-DC15 minhabba l-vicinanza ghallpropjetajiet ta' terzi. B'referenza ghall-policy P45 tad-DC15 innutata mill-appellanti fid-disa' aggravju taghhom, l-Awtorita' tirrileva li din il-policy titkellem fuq '*Development Amenity*' tajba u akkomadazzjoni ta' kwalita gholja fejn, kif rapurtat fuq il-*Case officer's report*, itqassim propost huwa kunsidrat accettabbli u l-bini jipprovdi livell generali ta' kumditu' u amenita' ghall-uzi kollha identifikati. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-ghaxar aggravju u tinnota li la darba se tinzamm il-binja originali, inkluz il-faccata li thares fuq ittriq, mhux possibli li jigi provdut spazju ta' parkegg ghal zewg karoZZi fuq is-sit nnifsu, u ghaldaqstant, kif tesigi *policy* P18 ta' DC'15, gie mpost li dan in-nuqqas jigi kompensat blapplikazzjoni tal-*Commutated Parking Payment Scheme (CPPS)*. Illi dwar l-argument li qieghed jitnehha l-garax ezistenti, l-Awtorita' ma taqbilx ma' din l-ipotezi u terga' tirrileva li l'uzu originali tal-kmamar antiki li jharsu fuq it-triq mhux maghruf, tant li ma giex indikat fuq l-'*existing plans*' mill-perit responsabbli. Fil-konfront tal-hdax aggravju l-Awtorita' taghmel referenza ghall-argumenti precedenti fejn gie spjegat punt punt kif din l-applikazzjoni hija konformi mal-pjanijiet u *policies* applikabbli.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) jibda billi jressaq eccezzjoni preliminari ghall-fatt li l-appellanti ma setghux jintavolaw l-appell odjern meta wiehed iqis li gia gie ntavolat appell iehor mill-appellanti fuq il-permess appellat. Illi minghajr pregudizzju ghal din l-eccezzjoni, l-applikant jirribatti l-aggravji mressqa millappellanti bis-segwenti punti:

i. Illi l-bidla minn garaxx ghal *hallway* ma tikkostitwixxix f'tibdil materjali ai termini ta' Regolament 2 tal-L.S.552.13 li tehtieg li jkun hemm pubblikazzjoni tal-proposta tal-izvilupp. Illi huwa punt infondat li wiehed jistqarr li l-Kummissjoni ma tistax tissuggerixxi bdil filpjanti mressqa quddiemha ghax dawn ma sarux minn talba tal-applikant, u, fi kwalunkwe kaz, it-tibdil ta' uzu rikjest huwa konformi mal-proposta ghal zvilupp residenzjali, u l-uzu permissibbli taz-zona;

ii. Illi matul l-iprocessar tal-applikazzjoni, l-applikant intalab jissottometta block plan aggornata li tindika s-sigar kollha prezenti fuq is-sit kif ukoll ritratti minn vicin ta' l-istess sigar li ser isiru interventi fuqhom. Illi tali informazzjoni giet sottomessa mill-applikant, inkluz rapport storiku dwar il-gnien li jinkludi wkoll ritratti mill-ajru ta' l-istess gnien. Illi kienet saret ukoll investigazzjoni mid-Direttorat tal-Infurzar tal-ERA fejn irrizulta li minkejja li kienu tnehhew xi sigar fil-passat, it-tnehhija tas-sigar li fadal ma kinitx tirrikjedi permess ambjentali, u kien ghalhekk li l-ERA issottomettiet in-'*no objection*' taghha;

iii. Illi l-proposta hija konformi mal-*policy* P27 tad-DC15 tenut li l-izvilupp kif approvat m'huwiex jaqbez it-30 metru fond meta mkejje mil-linja tat-triq;

iv. Illi l-izvilupp propost ma jinkwadrx that id-definizzjoni ta' *internal development* tenut li ghandu faccata diretta u access fuq triq skemata, u ghalhekk ma jistax jitqies li qed isehh fuq art wara zona zviluppabbli. Illi l-Kummissjoni, anki f'kaz li ma accessatx is-sit, ghandha lirwol tekniku li taghraf u tinterpreta l-pjanti versu l-ligijiet u r-regolamenti tal-ippjanar rilevanti;

v. Illi l-*policy* P16 tad-DC15 lanqas tapplika ghall-kaz odjern tenut li l-proposta tikkoncerna zvilupp residenzjali u mhux zvilupp ta' natura jew kobor li jimmerita li jigi ddisinjat ghallghanijiet mahsuba tal-*policy* P16;

vi. Illi l-iskop ta' G21 tad-DC15 gie milhuq u kkunsidrat anki fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet meqjusa rigward il-fond tal-bini;

vii. Illi l-izvilupp propost fis-sular irtirat huwa inqas gholi minn bini iehor fil-madwar filwaqt li hu lokat wara bini iehor. Illi l-Awtorita' qieset li s-sular irtirat huwa inqas sinifikanti meta meqjus fiddawl ta' bini adjacenti. Oltre dan, il-bini fil-madwar huwa mibni fuq gholi ta' tlett livelli u ghalhekk lizvilupp propost jirrelata b'mod xieraq mal-kuntest ezistenti;

viii. Illi l-pjanti approvati jipprovdu l-livell ta' privatezza mehtiega skont il-*policy* P41 tad-DC15. Minkejja dan, l-appellanti naqsu milli jaghtu r-ragunijiet li fuqhom qed isejsu n-nuqqas ta' salvagwardja ghall-privatezza.

- ix. Illi l-izvilupp huwa konformi mal-*policy* P45 tad-DC15 tenut li qed jirrispetta l-fond massimu permissibbli, ihares u ghandu access minn triq skemata u huwa in konformita' mar-regolamenti sanitarij;
- x. Illi ghaladarba l-Kummissjoni qieset li jkun iktar xieraq li l-ewwel parti tar-residenza tinkludi *hallway* minflok garaxx, ai termini tal-*policy* P18 tad-DC15, huwa fizikament impossibbli li jkun hemm parkegg provdut fuq is-sit odjern;
- xi. Illi l-appellanti ma jistghux jilmentaw li l-Awtorita' ma kkunsidratx ir-rapprezentazzjonijiet taghhom ghax bid-decizjoni taghha kienet qed tmur kontra l-mertu tal-oggezzjoni taghhom u dan kif imfisser kemm-il darba f'gurisprudenza nostrana, inkuz mit-Tribunal u l-Qorti tal-Appell. Oltre dan, u b'mod generali, l-objettivi tal-iSPED huma l-qafas li fuqhom jigu mfasla regolamenti u *polices* iktar dettaljati li jirregolaw siti specifici

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport mhejji mill-espert botaniku Alfred E. Baldacchino ghas-salvagwardja tan-*Norfolk Island pine* f'Tas-Sliema. Ir-rapport jindika kif ittnehhija ta' din is-sigra ser ikollu mpatt negattiv ambjentali u socjali fuq ir-residenti talmadwar, u li hija ta' beneficcju mill-punt ta' biodiversita' tenut li tatratta numru ta' fauna bhal ghasafar, znazan u invertebrati ohra li fil-maggiorparti huma protetti legalment. Jinghad li din is-sigra tipprovdi wkoll arja friska u tagixxi bhala tarka kontra t-tniggis tal-arja u storbju, inkluz rwejjah li jemanu mit-traffiku qawwi tal-madwar. Ir-rapport ikompli jirrileva li n-*Norfolk Island pine* ghandha karatteristici adegwati sabiex tigi ddikjarata protetta in linja mat-Trees and Woodland Protection Regulations (Avviz Legali 258/2018). Jinghad li skont l-istess regolamenti, is-sigar kollha visibbli fir-ritratti tal-ajru tal-1967 jew ghandhom iktar minn 50 sena huma protetti jekk sitwati f'UCA.

Illi permezz ta' Decizjoni Preliminari datata 25 ta' Lulju 2023, dan it-Tribunal laqa' talba ghas-suspensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna li l-ezekuzzjoni tal-permess tal-izvilupp PA 5914/21 jibqa' sospiz ghal tlett xhur mid-data tat-13 ta' Lulju 2023 skont iddispozizzjonijiet tal-Artikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitolu 551 u dan billi ghandu jigi kkunsidrat it-terminu inattiv indikat f'Regolament 5 tal-Ligi Sussidjarja 551.02.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew sett ta' ritratti li juru s-sit ezistenti, inkluz prezentazzjoni vizwali ta' l-izvilupp propost kif jidher mill-gnien ta' wara. Oltre dan, lappellanti ssottomettew kopja tal-pjanta tal-livell terran sabiex juru l-estent tal-fond ta' lizvilupp, ritratt mill-ajru tal-1978, kif ukoll affidavit ta' wahda mill-appellanti, is-Sinjura Moyra Felice, li tiddikjara li l-propjeta' taghha thares fuq il-gnien fejn hu propost li jsehh lizvilupp u liema gnien kien gia jinkludi s-sigra kbira kif murija f'ritratt anness meta hi akkwistat il-propjeta' fl-2003.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikant issottometta affidavit guramentat tieghu stess fejn stqarr li fis-sit in kwistjoni ta' sikwiet isib hafna grieden kbar, u f'dan ir-rigward provda ritratt li ha ricentament ta' far fuq is-sit in mertu. Illi l-applikant annetta wkoll ritratti li juru lkundizzjoni tal-vegetazzjoni fuq is-sit.

Illi waqt is-seduta tad-19 ta' Settembru 2023 xehed bl-gurament is-Sur Alfred Baldacchino, prodott in kontro-ezami mill-applikant. Is-Sur Baldacchino jikkonferma li qatt ma acceda ssit inkwistjoni izda ra r-ritratti. Meta mistoqsi kif wasal ghall-konkluzjoni li s-sigra li jirreferi ghaliha fir-rapport tieghu ghandha 50 sena, hu jispjega li kull fergha li tiftah sigra bhal din ghandha sena, u dan wasslu biex jaghraf li s-sigra ghandha iktar minn 50 sena. Is-Sur Baldacchino jispjega li fir-rapport tieghu jirreferi ghall-biodiversita' tal-post fejn in-*Norfolk Island pine* hija parti mill-istess biodiversita' stante li qed tikber f'ambjent kbir ta' gnien u ghalhekk wahedha ma tghix. Ix-xhud jikkonferma wkoll li r-rapport huwa msejjes fuq lopinjoni xjentifika, socjali u ta' biodiversita' tieghu, filwaqt li meta mistoqsi dwar l-istat ta' abbandun tas-sit jinnota li meta sit ikun fi stat ta' abbandun ifisser li l-biodiversita' hija iktar sinjura ghax

m'hemmx tbabis u tfixkil mill-bniedem. Oltre dan, ix-xhud jispjega li rregolamenti tal-harsien tas-sigar iqisu dawk is-sigar vizibbli fir-ritratti tal-ajru tal-1967 bhala protetti.

Illi f'nota ta' sottomissjoni finali l-appellanti jirribattu l-eccezzjoni preliminari mressqa millapplikant billi jirrivewwaw li din l-eccezzjoni giet sorvolata peress li l-appell 123/23 intavolat fil-konfront ta' l-istess permess minn uhud mill-appellanti odjern gie rtirat fit-18 ta' Lulju 2023. In oltre jinghad li din l-eccezzjoni m'hijiex fatali ghall-appell odjern peress li lappellant is-Sur Freddie Portelli ma kienx parti mill-appell precedenti. Illi l-appellanti jkomplu jsostnu l-argumenti taghhom mressqa mar-rikors promotur fejn b'referenza ghallewwel aggravju jinsistu li l-uzu ta' garaxx ma jikkostitwixxix uzu ta' *floorspace* residenzjali skont l-Ordni dwar il-Klassijiet tal-Uzu tal-2014 u ghalhekk il-bdil tieghu ghal uzu residenzjali jikkostitwixxi f'tibdil materjali. Jinghad ulterjorment li l-ipprocessar talapplikazzjoni kien iffinalizzat bil-pubblikazzjoni tar-rapport tal-*case officer* mentri l-Kummissjoni ordnat tibdil wara l-hrug ta' dan l-istess rapport, u b'rabta ma' dan l-argument l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Mario Said vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (Appell 5/2021). L-appellanti jargumentaw li f'dan il-kaz il-Kummissjoni lanqas ma segwiet il-procedura indikata lilha fl-Artikolu 13(4) tal-L.S.552.13 ghax qabdet u ordnat tibdil fil-pjanti u ddecidiet l-applikazzjoni fl-istess seduta. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghar-rapport sottomess minnhom fil-mori tal-appell u mhejji mill-espert botaniku is-Sur Alfred Baldacchino, li xehed ukoll li minn evalwazzjoni viziva maghmulha minnu u mill-ammont ta' frieghi li ghandha s-sigra gholja ta' madwar 6 metri li tinsab fuq is-sit, din l-istess sigra ghandha iktar minn 50 sena. Jinghad li dan jirrizulta li ladarba din is-sigra antika tinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana, l-istess sigra hija meqjusa protetta skont l-Avviz Legali 258 tal-2018. B'referenza ghat-tielet aggravju, l-appellanti jiccaraw li kemm il-pavimentar kif ukoll il-pixxina jikkostitwixxu f'*built footprint* jew zona formalizzata li tokkupa l-gnien u li dawn jestendu lil hinn mit-30 metru fond mil-linja tal-bini, filwaqt li fuq iz-zewg nahat tas-sit m'hemm ebda fond kommess b'mod simili. Oltre dan, u in sostenn tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-garaxx, zewg kmamar zghar u passagg li jaghti ghat-triq m'humixx residenzi u ghalhekk l-appellanti ma jistghux jifhmu kif inghata peress ghal dar kbira fi gnien wara propjeta' ohra u minghajr *outlook* ghal fuq it-triq, u ghalhekk ghandha tikkwalifika bhala *internal development*. B'referenza ghall-aggravji l-ohra, l-appellanti jishqu li dawn gew ampjament iccarati waqt ilkors u fit-trattazzjoni ta' dan l-appell. Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjern u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-eccezzjoni preliminari mressqa millapplikant fil-konfront tal-appell odjern fejn jinghad li l-appellanti ma setghux jintavolaw lappell odjern meta wiehed iqis li gia gie ntavolat appell iehor mill-istess appellanti fuq ilpermess appellat.

Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li fil-fatt l-appell 123/23 gia ntavolat fil-konfront tal-istess permess minn zewg appellanti partecipi fl-appell odjern, *ossia* s-Sinjura Yvette Portelli u s-Sinjura Moira Felice. Madanakollu, l-appell 123/23 gie rtirat mill-istess appellanti permezz ta' ittra elettronika datata 18 ta' Lulju 2023, u ghalhekk fi stat ferm bikri tal-process tant li kien ghadu ma nstemax quddiem dan it-Tribunal. Illi waqt is-seduta mizmuma nhar it-18 ta' Lulju 2023 stess, dan it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellanti u astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-appell 123/23. Ghaldaqstant, l-eccezzjoni mressqa mill-applikant giet sorvolata bl-irtirar tal-appell 123/23, b'dana li l-appellanti s-Sinjura Yvette Portelli u s-Sinjura Moira Felice qed jidhru f'appell wiehed biss, *ossia* l-appell odjern, flimkien mal-appellant Freddie Portelli fejn dan tal-ahhar ma kellu ebda involviment fl-appell li gie rtirat. Hawn it-Tribunal jerga jissotolinea li Freddie Portelli ma kienx involut fl-appell 123/23 u huwa biss involut flappell odjern f'dak li jirrigwarda l-permess PA5914/21 u ghalhekk l-eccezzjoni mqajjma ma treggix bl-ebda mod fil-konfront tal-istess appellant.

In vista' ta' dan, it-Tribunal qiegħed jichad l-ecezzjoni preliminari mressqa mill-applikant u ser ikompli jitratta dan l-appell fuq il-mertu tiegħu u skont l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif geġ:

L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-bidla mitluba mill-Kummissjoni sabiex jitneħħa l-uzu tal-garaxx fil-kamra ta' quddiem ma kienetx riflessa fid-deskrizzjoni tal-proposta filwaqt li l-applikazzjoni ma kienetx ippubblikata mill-gdid sabiex tigi riflessa din ilbidla. L-appellanti jikkontendu li l-garaxx inkwistjoni kien jintuza minn mastrudaxxa u qatt ma kien residenza, filwaqt li l-kumpliment tal-kmamar qatt ma kienu abitabbli.

Illi fl-ewwel lok, u b'referenza għall-pjanti [Dok. 16A fl-inkartament tal-PA5914/21] u r-ritratti [Dok. 16F u 16G fl-inkartament tal-PA5914/21] tal-propjeta' ezistenti, jidher b'mod car li l-propjeta' hija wahda vakanti u fi stat ta' abbandun. Illi minn dawn id-dokumenti ma jirrizultax li l-kamra ta' quddiem li tagħti għal fuq it-triq kellha uzu specifiku ta' garaxx kemm meta wiehed iqis l-access ristrett ta' zewg metri wisa', kif ukoll għaliex dan l-uzu qatt ma kien specifikat fuq il-pjanti ezistenti, tant li kif innutat mill-Awtorita' fir-risposta tagħha, l-applikant stess iddikjara l-uzu ezistenti bhala wiehed vakanti fuq il-formola tal-applikazzjoni a fol 1E. B'referenza għall-argument tal-appellanti li l-garaxx inkwistjoni kien jintuza minn mastrudaxxa, l-istess appellanti ma gabu ebda prova li din il-kamra setgħet tintuza bhala *workshop* b'mod legali jew xi tip ta' uzu iehor li jirrikjedi tibdil ta' uzu għal wiehed residenzjali kif qed jipproponi l-appellant.

Illi b'referenza għall-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li kien l-applikant li originarjament propona l-uzu ta' garaxx fil-kamra ta' quddiem [Ara l-pjanta a fol 74A fl-inkartament tal-PA5914/21], bhala uzu ancillari mar-residenza proposta fuq is-sit, tant li fl-evalwazzjoni tiegħu, id-Direttorat tallpjanar kien qies li "*Although it is not ideal that a residence and garage are accessible from the same entrance, since the access is for one family and only one car can fit in the garage, the proposal is being considered acceptable.*" [Rapport tal-case officer a fol 91A fl-inkartament tal-PA5914/21]

Illi jirrizulta li minkejja din il-gustifikazzjoni mid-Direttorat sabiex jigi provdut *shared access* għall-vetturi u r-residenti minhabba l-access ristrett, il-Kummissjoni, waqt l-ewwel seduta tas-17 ta' Marzi 2023, hasset li għandhom jigu sottomessi pjanti riveduti "*to remove the use of the garage of the front room so to remain part of the existing dwelling.*" [Minuta 112 fl-inkartament tal-PA5914/21] It-Tribunal jinnota li fil-fatt hija prassi komuni li ma jithalliex li jsir tali *shared access* minhabba kwistjonijiet ta' sigurta' għall-utenti kollha, u jifhem li t-tibdil rikjest mill-Kummissjoni seta' sehh partikolarment sabiex tigi ndirizzata din il-kwistjoni. Minkejja dan, jibqa' l-fatt li t-tibdil affetwat, fejn il-kamra ta' quddiem giet proposta bhala '*hallway*' fil-pjanta approvata a fol 121A, ma kellu ebda effett fuq id-deskrizzjoni tal-izvilupp kif proposta mill-appellant u li taqra "*To construct terrace house as private dwelling, including construction of pool,*" tenut li finalment kemm bil-proposta ta' garaxx għall-karozzi privati jew bl-ahhar proposta ta' '*hallway*', l-uzu ahhari propost fuq is-sit kien ha jibqa' wiehed residenzjali minn uzu ezistenti vakanti. Illi daqstant huwa rrelevanti l-argument tal-appellanti li l-uzu ta' garaxx ma jikkostitwixxix uzu ta' *floorspace* residenzjali skont l-Ordni dwar il-Klassijiet tal-Uzu tal-2014. Illi dak li tipprovdi l-Ordni dwar il-Klassijiet tal-Uzu huwa li "*floorspace*

residenzjali" tfisser "*l-ispazju tas-sulari ta' residenza, inkluż kull kamra u spazju intern, u ma tinkludix kwalunkwe garaxx, biħħa jew ġnien intern jew estern, arja miftuħa interna jew esterna u il-wisa' tal-ħitan*". Pero' dan ma jfissirx li garaxx, ġnien jew bitha li jkunu proposti li jiffirmaw parti ntegrali mid-dar huma esklużi mill-uzu residenzjali jew jaqaw taht xi kategorija ta' uzu iehor, izda semplicement li ma jingħaddux mal-*floorspace* li tiffirma l-parti principali tad-dar.

Barra minn hekk, il-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, telenka b'mod car dak it-tip ta' zvilupp li jikkostitwixxi tibdil materjali, fejn Regolament 2 jipprovdi s-segwenti:

"tibdil materjali" tfisser waħda minn dawn li ġejjin:

- (a) bidla fil-konfigurazzjoni tas-sit li żżid l-area tas-sit b'aktar minn ħamsa fil-mija u liematibdil fl-area tas-sit ma jgibx miegħu bidla fil-kategorija tal-proposta skont l-iskedi ta' dawn ir-regolamenti;
- (b) żjieda fl-għadd ta' sulari;
- (c) żjieda fl-għoli tal-bini li jaqbeż l-ogħla limitu tal-għoli f'metri;
- (d) żjieda fil-volum, area jew unitajiet b'aktar minn għaxra fil-mija li ma ġgibx magħha bidla fil-kategorija tal-proposat skont l-iskedi ta' dawn ir-regolamenti;
- (e) bidla fl-użu propost li ma jaqax taħt l-artikolu 3(1) tal-Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanartal-Iżvilupp;
- (f) bidla fl-allinjament uffijjali tal-bini;
- (g) bidla fil-pożizzjoni ta' żvilupp/i fis-sit iżda li ssirf'żona soġġetta għal restrizzjonijiet addizzjonali; jew
- (h) bidla fil-posizzjonar tal-aċċess tal-vetturi fl-iżvilupp/ili twassal sabiex l-aċċess tal-vetturi jiġi mqiegħed fi triq differenti.

Illi għalhekk, u kontrarjament għal dak allegat mill-appellanti, huwa car li t-tibdil rikjest mill-Kummissjoni ma jinkwadrax fid-definizzjoni ta' 'tibdil materjali'. Dan isegwi li l-istess tibdil ma kienx jimmerita pubblikazzjoni tal-applikazzjoni mill-gdid, tenut li tali pubblikazzjoni ssir biss f'kaz ta' tibdil materjali, hekk kif jipprovdri r-Regolament 5(4) tal-L.S.552.13 li jittlob li "Meta tibdil materjali fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti jiġi mitlub kif imsemmi qabel, u sussegwentement jiġi magħmul, għandhom japplikaw il-proċeduri stabbiliti fir-regolament 6(1) sa (5)", liema Regolament 6 jipprovdri l-procedura għan-notifika ta' applikazzjoni.

B'referenza għall-argument tal-appellanti li l-i-processar tal-applikazzjoni kellu jkun iffinalizzat bil-pubblikazzjoni tar-rapport tal-case officer, it-Tribunal jiccara li r-Regolamenti tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 jipprekludu lill-applikant milli jipprezenta disinji jew dokumenta godda minn jeddu wara l-iffinalizzar tar-rapport tal-case officer, u mhux lill-Kummissjoni, fejn Regolament 5(1)(b) jipprovdri s-segwenenti:

*Tibdil fit-talba għal screening jew fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti jista' jsir mill**applikant** wara d-data tal-validazzjoni u matul l-i-processar tal-applikazzjoni, iżda qabel liffinalizzar tar-rapport, usakemm it-tibdiliet jikkostitwixxu talba għal emendiżgħar kif indikat fir-regolament 15 u b'dana illi jekk tkun saret talba skont ir-regolament 12(1) din tkun ġietsodisfatta. [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]*

Illi fil-fatt dak li tqis il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet: **Mario Said vs I-Awtorita' tallppjanar** (Appell 5/2021) [Mogħtija nhar is-27 ta' Mejju 2021], kwotata mill-appellanti fis-sottomissjoni finali tagħhom hija propju li "Il-Qorti hi tal-fehma illi l-ligi hi cara. Darba l-case officer ihejji u jipprezenta rrapport tiegħu, jingħalqu l-proċeduri fejn l-applikant jista' jbidel xi haga minn dak propost u gie evalwat." Hawnhekk, it-Tribunal jerga' jagħmel enfasi li l-Qorti f'dan is-sens qed terga' tirreferi għall-applikant, kif innutat fir-Regolament surreferit, fejn il-fatti f'dan il-kaz kwotat kienu juru li "qabel l-ewwel laqgħa tal-Kummissjoni sar tibdil fil-pjanti mill-appikant". Illi dan ma kienx il-kaz fil-proċeduri odjerni, tenut li kienet il-Kummissjoni li talbet il-bidla fil-pjanti, u mhux l-applikant minn jeddu.

It-Tribunal jiccara li dan l-argument tal-appellanti m'huwiex rifless fl-ewwel aggravju tagħhom, iżda gie sollevat għall-ewwel darba fis-sottomissjoni finali tal-istess appellanti, u dan tenut li l-aggravju kien jirrigwarda nuqqas ta' pubblikazzjoni mill-gdid għal tibdil materjali kif mitlub mill-Kummissjoni. Minkejja dan, it-Tribunal ikompli jirriveva li l-Kummissjoni għandha dritt titlob pjanti godda, u ragunijiet għal tali talba, meta tisma' lapplikazzjoni skont Regolament 13(4) tal-L.S.552.13. Ghalkemm l-appellanti fisisottomissjoni finali tagħhom ikomplu jikkontendu li l-Kummissjoni ma kellhiex tiddeciedi lapplikazzjoni waqt l-istess

seduta skont dak li jipprovdi l-istess Regolament 13(4)(b), it-Tribunal jinnota li fl-ahhar mill-ahhar l-istess Regolament jinkludi proviso generali li jipprovdi s-segwenti:

Iżda wkoll il-Bord tal-Ippjanar jista' wkoll jiddelega liċ-Chairperson jew lil xi wieħed mill-membri tiegħu, is-setgħa sabiex japprova l-pjanti riveduti jew id-dokumenti li jkollhom x'jaqsmu ma' kull applikazzjoni li tkun qiegħda tiġi kkunsidrata minnu iżdama jistax jiddelega dik is-setgħa liċ-Chairperson Eżekuttiv.

Illi mill-inkartament jirrizulta li, f'dan il-kaz giet segwita l-procedura kif stabbilita fil-proviso surreferit, fejn wiehed mill-membri gie delegat sabiex japprova l-pjanti riveduti.

Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jistax iqis li kien hemm xi mankanza procedurali fil-mod ta' kif ittiehdet id-decizjoni mill-Kummissjoni tal-Ippjanar.

Ghaldaqstant, u in vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, dan it-Tribunal qiegħed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti primarjament jargumentaw li l-formola tal-applikazzjoni tinkludi dikjarazzjoni skorretta rigward it-tqaccit ta' sigar, u dan tenut li ser titqaccat sigra majestuza ta' aktar minn sitt sulari tal-ispeci *Norfolk pine*, li ghandha iktar minn 50 sena, tospita diversi speci ta' ghasafar, u li fuqha hemm talba sabiex jinhareg Ordni ta' Protezzjoni mill-ERA.

Illi t-Tribunal jibda billi jinnota li filwaqt li huwa minnu li fil-formola tal-applikazzjoni *a fol* 1E gie ddikjarat li l-izvilupp mhux ser jinkludi "*felling of trees*", din id-dikjarazzjoni gie iccarata fil-process tal-applikazzjoni permezz ta' dokumentazzjoni mitluba mill-ERA. Illi flewwel risposta ta' konsultazzjoni tagħha [Dok. 57A fl-inkartament tal-PA5914/21] l-ERA propju indikat li "*the proposal may include interventions on protected trees which would require to be permitted in line with S.L. 549.123*" u f'dan ir-rigward talbet li tiġi sottomessa *block plan* li tindika s-sigar kollha prezenti fuq is-sit, inkluz l-isem xjentifiku tagħhom, kif ukoll l-interventi proposti, inkluz ritratti tas-sigar li ser isir intervent fuqhom.

Illi b'rizultat ta' dan, l-applikant issottometta '*Garden Photographic Survey Reference Plan*' [Dokument 74E fl-inkartament tal-PA5914/21] li turi s-sigar ezistenti fuq is-sit, l-ismijiet xjentifici tagħhom u l-interventi proposti permezz tal-kulur konvenzjonali ghat-tnehhija tagħhom, kif ukoll ritratti tal-gnien [Dokument 74D fl-inkartament tal-PA5914/21] inkwistjoni, liema dokumenti gew riferuti lura għal konsultazzjoni mill-gdid ma' l-ERA.

Illi minn dan jirrizulta li d-dikjarazzjoni tal-applikant fuq il-formola tal-applikazzjoni ma kienet ser tiddel xejn mill-mertu tal-proposta gialadarba, fl-ahhar mill-ahhar, tali kwistjoni gie iccarata fil-process tal-applikazzjoni. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li t-talba ta' kjarifika saret pubblikament mill-ERA fir-risposta ta' konsultazzjoni tagħha, u għalhekk huwa car li nnuqqas fil-formola tal-applikazzjoni fir-rigward tat-tnehhija ta' sigar minn fuq is-sit gie kjarifikat u rettifikat mill-applikant. In oltre l-Kummissjoni qabel hadet id-decizjoni tagħha fis-17 ta' Marzu 2023 kellha l-informazzjoni kollha sabiex tiehu decizjoni nformata.

Illi bl-istess mod, it-Tribunal ma jistax iqis li sar ksur tal-Artikolu 188(1) u (2) tal-Kodici Kriminali li jirregola dikjarazzjoni falza jew tagħrif falz lil Awtorita' pubblika kif qed jallegaw l-appellanti, iktar u iktar meta l-process tal-ippjanar jimxi fuq il-procedura u regolamenti specifici tiegħu. Illi l-argument ta' l-appellanti li l-applikant naqas milli jipprovdi linformazzjoni mandatorja kif mehtieg f'paragrafu 3.5 tac-Cirkulari 4/16 fir-rigward ta' informazzjoni fotografika ta' l-ispazju ta' barra f'kaz ta' xogholijiet proposti f'gona jew proposti ta' *pools* lanqas ma jregi, tenut li din l-informazzjoni gie kjarament provduta mill-applikant *a fol* 74D fuq talba tal-ERA. Fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' *block plan* f'kaz ta' proposta għal sulari irtirati għwa UCA, skont dak mitlub fil-paragrafu 4.1 ta' l-istess Cirkulari 4/16, it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-argument li jirrigwarda s-sular irtirat ser jigi trattat f'iktar dettall fis-seba' aggravju, dan l-argument xorta ma jregix tenut li l-applikant propju sottometta *block plan* li turi s-sular irtirat f'*relazzjoni mal-built development* talmadwar *a fol* 16E.

Illi l-kontenzjoni mressqa f'dan l-aggravju iddur mat-thassib principali tal-appellanti li mis-sit odjern ser titneha sgra identifikata bhala *Norfolk Island pine* li ghandha iktar minn 50 sena, tospita diversi speci ta' ghasafar, u li fuqha hemm talba sabiex jinhareg Ordni ta' Protezzjoni mill-ERA. Illi l-appellanti jsostnu li tali sigar li ghandhom iktar minn 50 sena u li jinsabu f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana huma protetti skont Parti B tal-Avviz Legali 258 tal-2018. Illi fir-rigward tat-talba li tinhareg Ordni ta' Protezzjoni mill-ERA, it-Tribunal josserva li l-appellanti ma sottomettew ebda provi ulterjuri li juru li ttiehdu xi passi millERA f'dan ir-rigward, filwaqt li dan lanqas ma jirrizulta mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna.

Illi l-ahhar korrispondenza mill-ERA, wara li saret spezzjoni fuq is-sit mill-ufficjali fi hdan idDirettorat tal-Infurzar ta' l-istess ERA [Dokument 82A fl-inkartament tal-PA5914/21], gie nnutat li numru ta' sigar, li m'humiex indikati filpjanti bhala ezistenti, tnehhew qabel intalab permess mill-ERA, ghalkemm jigi ccarat li dan jirrigwarda investigazzjoni indipendenti mill-mertu tal-proposta odjerna. Tali korrispondenza tkompli u taghmlha cara li "*Removal of the remaining trees indicated at Doc.74e do not require an environmental permit.*" B'rabta ma' dan it-Tribunal jinnota li, f'dan il-kaz, ilpjanta tal-gnien prezentata mill-applikant hija ndikata b'mod car f'dak li jirrigwarda t-tip ta' sigar ezistenti fuq is-sit u li ser jitnehhew, inkluz in-*Norfolk Island Pine*, u huwa ghal dan ittip ta' zvilupp *per se* li l-ERA m'hijiex issib oggezzjoni. Barra minn hekk, it-Tribunal jerga' jtenni li mill-atti ma jirrizultax li ttiehdu passi ulterjuri mill-ERA u ghalhekk l-ahhar pozizzjoni taghhom wara spezzjoni li saret fuq is-sit baqghet dik ta' '*no objection*' ghattnehhija tas-sigar ezistenti, u liema sigar ma jehtiegu ebda permess ambjentali ghat-tnehhija taghhom.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghal Parti B(i) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 549.123 innutata mill-appellanti, u li tipprovdi s-segwenti:

Mingħajr preġudizzju għat-Tabella 1 u Tabella 2 dawn li ġejjin huma protetti:

(i) is-sigār kollha li huma viżibbli fuq ir-ritrattmill-ajru tal-1967 jew li għandhom iżjed minn ħamsin (50) sena, huma protetti jekk jinsabu f'żona protetta, f'ODŽ, f'area ta' konservazzjoni urbana (UCA) jew fi spazju miftuħ pubbliku urban;

Illi ghaldaqstant huwa car li kwalunkwe sigar vizibbli fir-ritratti tal-ajru tal-1967 jew li ghandhom iktar minn 50 sena ghandhom ikunu meqjusa bhala sigar protetti jekk dawn jinsabu f'zoni specifici fosthom f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, bhas-sit in kwistjoni.

B'rabta ma' dan, it-Tribunal josserva li fil-mori tal-appell l-appellanti sottomettew ritratt mill-ajru tal-1978. Illi filwaqt li r-ritratt minnu nnifsu m'huwiex car u ghalhekk wiehed ma jstax jikkonstata x'hemm ezattament fuq is-sit, l-istess ritratt ma jinkwadra f'dak regolat bil-Legislazzjoni Sussodjarja surreferita tenut li la huwa ritratt tas-sena 1967 u lanqas ma jmur lura ghal aktar minn 50 sena, u ghalhekk tali prova ma tistax titqies relevanti f'dak li jikkoncerna sigar protetti.

Illi l-prova tal-appellanti li jibqa' f'dan ir-rigward huwa r-rapport mhejji mis-Sur Alfred E. Baldacchino li jirriveva li n-*Norfolk Island pine* ghandha karatteristici adegwati sabiex tigi ddikjarata protetta in linja mat-*Trees and Woodland Protection Regulations* (Avviz Legali 258/2018), fejn skont l-istess regolamenti, is-sigar kollha visibbli fir-ritratti tal-ajru tal-1967 jew ghandhom iktar minn 50 sena huma protetti jekk sitwati f'UCA. Illi fix-xhieda guramentata tieghu, waqt is-seduta tad-19 ta' Settembru 2023, is-Sur Alfred Baldacchino, jispjega f'iktar dettall li kull fergha li tiftah sgra bhal din ghandha sena, u kien propju dan li wasslu biex jaghraf li s-sigra in kwistjoni ghandha iktar minn 50 sena. Minkejja dan, it-Tribunal josserva li kif stqarr is-Sur Baldacchino stess fix-xhieda tieghu, tali konkluzjoni wasal ghaliha abbazi ta osservazzjonijiet li huwa ghmel minn ritratti, filwaqt li jikkonferma li hu qatt ma acceda s-sit inkwistjoni sabiex seta' janalizza s-sigra mill-qrib.

Illi filwaqt li t-Tribunal japprezza l-analizi fotografika li saret mill-espert Baldacchino, it-Tribunal ma jstax jinjora l-fatt li l-ERA, li hija propju l-entita' regulatorja f'dan il-qasam ambjentali, spezzjonat is-sit, u partikolarment il-gnien, qabel waslet ghall-konkluzjoni taghha rigward it-tnehhija ta' din is-sigra flimkien ma' sigar ohra, u dan ghall-kuntrarju tas-Sur Baldacchino li bbaza l-konkluzjoni tieghu minn fuq ir-ritratti. Illi ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx li l-

osservazzjoni tas-Sur Baldacchino timmerita konsiderazzjoni oghla minn dak già ddikjarat mill-ERA.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju mressaq mill-appellanti.

It-Tielet Aggravju:

Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' *policy* P27 tal-linja gwida DC15 tenut li l-bini, l-pavimentar u l-pixxina ser jestendu ben oltre ta' 30 metru massimu permissibbli, u dan ser iwassal għall-qerda tal-gnien ezistenti.

Illi fl-ewwel lok, lit-Tribunal jirreferi għad-dispozzjonijiet ta' *Policy* P27 tal-linja gwida DC2015 li jipprovdu s-segwenti:

In order to safeguard the integrity of existing gardens and backyards that provide a positive contribution to the urban grain of a street, neighbourhood or locality in terms of important green enclaves, the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths.

Illi mill-*policy* supra-citata johrog bic-car li l-iskop ewlieni ta' din id-direzzjoni hija li tiprotegi gonna u btiehi ezistenti bejn il-bini li qed jipprovdu spazji miftuha li jzidu malkarattru ta' lokalità, jtejbu l-proprjetà u jikkontribwixxu lejn ambjent ahjar f'zoni urbani.

Illi minn analizi tal-pjanti approvati a *fol* 74C u 121A, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-fond tal-bini propost mhux talli qed jirrispetta il-fond massimu ta' 30 metru kif permissibbli bil-*policy* surreferita, izda talli qed jipproponi fond inqas, ta' madwar 27 metru mil-linja talbini, sabiex izomm mal-fond tal-propjetajiet biswit. Illi n-nuqqas fil-*massing* propost fuq wara tal-propjeta', minn dak li tippermetti l-*policy* surreferita, qieghed shansitra jikkontribwixxi għal spazju ikbar miftuh bejn il-bini. Fir-rigward tad-*deck area* u l-formalizzazzjoni tas-sit għall-akkomodazzjoni ta' *pool*, it-Tribunal jinnota li fil-waqt li d-*deck area* twassal sal-fond massimu permissibbli ta' 30 metru, dan l-izvilupp ta' formalizzazzjoni huwa limitat fl-intier tieghu għall-livell terran minghajr ma jestendi 'l fuq mill-art, b'dana li ser jinzamm l-ispazju miftuh tal-gnien ezistenti. Illi tali zvilupp m'huwiex prekluz bil-*policy* P27 kwotata mill-appellanti diment li ser jibqa' jinzamm l-ispazju miftuh tal-gnien ezistenti. Barra minn hekk, it-Tribunal jinnota li l-istess gnien m'huwiex identifikat bhala '*green enclave*' fil-Pjan Lokali u m'ghandu ebda klassifikazzjoni partikolari li tista' twassal għal *policy* specifika marbuta mieghu, u li tista' tillimita l-izvilupp fil-gnien oltre minn dak li tippermetti l-*policy* P27.

Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jqisx li t-tielet aggravju mressaq mill-appellanti huwa wiehed fondat, u għalhekk qieghed jichad l-istess aggravju.

Ir-Raba' u d-Disa' Aggravji:

Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp odjern imur kontra l-*policy* P33 tal-linja gwida DC15 stante li qed isir fi gnien li m'ghandux faccata fuq triq pubblika. L-appellanti jispecifikaw li biex wiehed jghaddi mill-garaxx għal gol-gnien irid jghaddi minn kuritur li jidjieg għal inqas minn metru fil-wisa', u fejn l-istrutturi prezenti fuq is-sit ma jikkonstitwixxux uzu residenzjali ezistenti. Jinghad ulterjorment li r-ritratti tal-bini ezistenti ma dehru mkien b'dana li l-Kummissjoni u l-membri tal-pubbliku ma setghux jaraw l-istat vertier tas-sit, u li zgur ma kienx wiehed abitabbli, u dan kompla jigi amplifikat fittrattazzjoni tal-appell b'referenza partikolari għall-istrutturi ezistenti ta' wara.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jiccara li, kontrarjament għal dak allegat mill-appellanti, irritratti tal-propjeta' minn gewwa gew sottomessi mill-applikant a *fol* 16G fi stat bikri talapplikazzjoni, *ossia* qabel l-istess applikazzjoni giet validata fid-19 t'Awwissu 2021. Illi fil-waqt li kif spjegat aktar kmieni fl-ewwel aggravju, minn dawn ir-ritratti jidher car li l-propjeta' ezistenti, partikolarment l-istrutturi ta' wara jinsabu fi stat ta' abbandun u m'humix prezentament abitabbli, it-Tribunal ma jarax li dan l-argument huwa relevanti fil-kuntest tal-izvilupp odjern,

tenut li hawn mhux si tratta kwistjoni ta' zvilupp residenzjali ezistenti intern li f'dak il-kaz ikun zvilupp permissibbli bil-*policy* P33 tal-linja gwida DC15 kwotata mill-appellanti. Illi f'dan il-kaz, l-izvilupp propost huwa konsistenti minn residenza wahda li, minkejja l-konfigurazzjoni partikolari taghha, jibqa' l-fatt li tinkludi faccata fuq ittriq pubblika u ghalhekk ma tistax titqies bhala zvilupp residenzjali ntern skont iddefinizzjoni ta' '*Internal residential development*' provduta fil-glossarju tal-linja gwida DC15 stess li tiddekrivi zvilupp intern bhala "development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) **or** (b) **where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road.**" [*Enfasi mizjuda mit-Tribunal*]

Illi lanqas jista' jitqies li r-residenza proposta tmur kontra dak li tipprovdi l-*policy* P45 tallinja gwida DC15 f'termini ta' fond tal-bini u *outlook*, kif qed jallegaw l-appellanti fid-disa' aggravju taghhom. Illi fir-rigward ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-*policy* tipprovdi ssegwenti:

All residential developments (including developments at high densities) will be designed with high amenity and accommodation standards.

Subject to existing sanitary laws, such developments will be required to meet the following criteria:

1) *Plan depth: Excessively deep plan houses or flats with inadequate natural light and ventilation will be avoided and in no circumstance will such depth exceed 30 metres, in line with the provisions in Policy P27. The applicant may furthermore be required to reduce the depth of the building where additional on-site landscaping or amenity space is desirable in line with provisions in Guidance G21.*

2) *Outlook: Any residential development (particularly apartment/flat developments) without an outlook will not be allowed.*

Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-fond tal-bini, dan it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak diskuss fit-trattament tat-tielet aggravju, fejn it-Tribunal qies li mhux talli l-fond tal-bini m'huwiex wiehed eccessiv, talli l-izvilupp qed jigi propost b'fond inqas mit-30 metru permissibbli bil-*policy* P27, u liema *policy* propju terga' ssir referenza ghaliha fil-*policy* P45 surreferita bhala gwida ghal dak li ghandu jitqies bhala fond accettabbli u mhux eccessiv. Oltre dan, ma jistax jitqies li l-izvilupp huwa nieqes mid-dawl naturali u ventilazzjoni meta qed ihares fuq spazju miftuh u kbir tal-gnien ta' wara, fejn jibqa' distanza ta' spazju miftuh ta' mill-inqas 18-il metru fond fuq wara ta' l-izvilupp propost [Dok. 121A fl-inkartament tal-PA5914/23]. Barra minn hekk, l-ufficja tas-sanita' fi hdan l-Awtorita' qies l-izvilupp bhala wiehed accettabbli f'termini ta' dak li jippermettu r-regolamenti sanitarji [Minuta 87 fl-inkartament tal-PA5914/23].

Bl-istess mod, lanqas ma jista' jitqies li l-izvilupp huwa nieqes minn *outlook* adegwat, kif titlob il-*policy* surreferita. Illi fil-glossarju tal-istess linja gwida it-terminu '*outlook*' huwa deskritt hekk kif gej:

Outlook (or visual access) refers to the visual aspect that may be enjoyed when looking outwards towards a building's aperture other than, or beyond, a restricted distance from such aperture. This may include, but not limited to, a view or vista.

Illi l-izvilupp kif propost igawdi minn aperturi kbar li jharsu fuq l-ispazju miftuh tal-gnien ta' wara, b'erja ta' madwar 200 metru kwadru, u ghalhekk huwa meqjus li ghandu *outlook* adegwat skont id-deskrizzjoni supra-citata. Barra minn hekk, skont l-istess *policy* P45 '*backyards and gardens of all types and sizes are important elements within local architecture and provide light, air and recreational space to buildings, particularly those located within UCAs*'

Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' u ddisa' aggravji mressqa mill-appellanti.

Il-Hames Aggravju:

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost imur kontra l-policy P16 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi s-segwenti:

Where developments need to be designed to ensure that a fire tender can gain unhindered access, a certificate endorsed by a competent professional Warranted Engineer will be provided. Fire access will normally be to the front of dwellings although rear access may be accepted.

Ghalkemm l-appellanti jargumentaw li l-access ghall-izvilupp huwa minn kuritur dejjaq li jidjieg ghal metru biss f'certu punt, b'nuqqas ta' access liberu ghal vetturi ta' tifi tan-nar, it-Tribunal jiccara li l-access li l-appellanti jirreferu ghalih huwa fil-kofini tal-propejta' nnifisha, bejn il-kammar ta' quddiem u dawk ta' wara, liema propjeta' hija konsistenti minn residenza wahda biss. Illi l-policy surreferita ma timponix li jittiehdu tali mizuri ghal access liberu ghal vetturi ta' tifi tan-nar izda tispecifica li "*Where developments need to be designed*" u ghalhekk it-Tribunal jaqbel ma' l-applikant li tali policy hija iktar intiza ghal zvilupp ta' natura ikbar li jimmerita' li jigi ddisinjat ghal dawn l-ghanijiet mahsuba, milli dar residenzjali wahda. Illi, ghas-sahha ta' largument, jezistu diversi propjetajiet residenzjali bi tqassim intern ta' kurituri limitati li minnhom ma tistax tghaddi vettura tat-tifi tan-nar iktar u ikar fi propjetajiet gewwa l-UCA fejn tali restrizzjonijiet fit-tqassim ta' gewwa huma ferm aktar komuni. Pero' dan ma jfissirx li dawn il-propjetajiet imorru kontra l-ispirtu tal-policy P16.

Iktar minn hekk, it-Tribunal josserva li fil-process tal-applikazzjoni odjerna ma tressqet lebda oggezzjoni da parti tad-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili li hija l-entita' regolatorja f'dan ir-rigward, u dan wara konsultazzjoni li saret mill-Awtorita' bhala parti mill-proceduri standard [Dok. 39 fl-inkartament tal-PA5914/21].

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad il-hames aggravju.

Is-Sitt Aggravju:

Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jallegaw li l-izvilupp kif approvat imur kontra lgwida G21 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad li gonna u spazji privati miftuha ghandhom diversi funzjonijiet importanti.

Illi din il-linja gwida li ssir referenza ghalha mill-appellanti tipprovdi li:

All developments should aim to provide a positive spatial contribution to their context in the definition, and enclosure of existing spaces.

In a number of urban areas, but particularly within Urban Conservation Areas, gardens and backyards characterise the traditional built configuration of introvert open space. In these areas, public and private open spaces perform a number of important functions:

a) Open space provides separation and distance between adjacent land uses in often high-density areas. This helps to protect amenity (for instance, by suppressing noise) and provides fresh air and light, doubling up as green enclaves, or green lungs.

b) The protection of open space helps support farmland, trees, vegetation and other traditional urban activities.

c) The relationship between built and unbuilt land defines the form of the urban settlement and is a fundamental organising force in defining the sense of place.

d) The hierarchy of open spaces establishes the relationship between public, semipublic and private areas, in line with the provisions in Guidance G22.

The development of gardens and backyards therefore leads to the loss of such valuable amenity space and should be resisted, particularly within UCAs.

Illi l-gwida G21 surreferita tixhet dawl fuq l-importanza tal-ispazji miftuha li jikkarakterizzaw il-konfigurazzjoni tradizzjonali partikolarment f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, u li

jikkontribwixxu għall-protezzjoni tal-amenita', arja friska, dawl, filwaqt li jipprovdu 'a sense of place'.

Nonostante dan, u kif ġia ampjament diskuss fl-aggravji precedenti, l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna bl-ebda mod m'hu jizvaluta l-għanijiet tal-gwida surreferita stante li lispazju miftuh ta' wara ser jibqa' miftuh u mhux mitluf, tant li l-bini qed jirrispetta l-fond talizvilupp ta' magenbu minflok jestendi iktar 'l barra fl-ispazju miftuh għall-fond massimu ta' 30 metru kif permissibbli bil-*policy* P27 ta' l-istess linja gwida. Inoltre ma tezzisti ebda restrizzjoni specifika fuq l-ispazju tal-gnien *per se*, bhal *site specific policy* li tista' timponi limitazzjonijiet ulterjuri minn dawk li titlob l-*policy* P27.

Għaldaqstant, it-Tribunal hu tal-fehma li l-izvilupp ser ikun qed jilhaq l-għanijiet ta' spazji miftuha f'koerenza mal-kuntest taz-zona ta' konsewazzjoni tal-madwar u għalhekk qiegħed jichad is-sitt aggravju mressaq mill-appellanti.

Is-Seba' Aggravju:

Illi permezz tas-seba' aggravju l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp odjern huwa fi ksur tal-*policy* P39 tad-DC15 tenut li din ma tippermettix sulari rtirati sakemm il-binjiet adjacenti m'għandhomx l-istess *setback*, u li m'huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna.

Nonostante dan, u b'referenza għall-pjanta sezżjonali a fol 74C, it-Tribunal ma jistax iqis li listruttura proposta fl-ogħla livell tal-izvilupp mertu tal-appell odjern, hija struttura tal-bejt li tinkwadra f'dak regolat bil-*policy* P39 tal-linja gwida DC15, liema *policy* hija ntiza għal dawk l-istrutturi li jaccedu lil hinn mill-gholi predominanti fuq il-faccata f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Illi f'tali zoni, l-gholi ta' l-izvilupp huwa evalwat fuq approcc xprunat mill-kuntest, fejn għandha tinghata kunsiderazzjoni tal-kuntest u r-*roofscape* tal-madwar, b'dana li l-gholi ezistenti li jipprevali fuq in-naha tat-triq fejn l-izvilupp huwa propost għandu jiehu precedenza, liema approcc jimxi in linea ma' dak li jipprovdi partikolarment il-*policies* P35 u P4 tal-istess linja gwida.

Illi mill-pjanta sezżjonali jirrizulta bic-car li l-ogħla struttura proposta hija fil-fatt iktar baxxa mill-gholi ta' l-izvilupp kontigwu fuq il-faccata u li ġia jinsab fuq tlett sulari, b'dana li l-*massing* propost qed jirrispetta l-gholi tal-kuntest immedjat lil hinn minn dak li normalment hu permissibbli fil-livell tal-bejt abbazi tal-*policy* P39. Illi dan oltre mill-fatt li jezisti zvilupp ferm oghla fil-kuntest immedjat tas-sit b'gholi saħansitra ta' hames sulari u iehor irtirat, kif inhu evidenti fl-*streetscape elevation* a fol 74C.

Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li t-trattament tal-*massing* kif propost mill-applikant huwa ferm iktar sensibbli għall-kuntest minn dak interpretat mill-appellanti, tenut li l-ogħla livell, li jokkupa biss erja ta' madwar 45 metri kwadri huwa saħansitra rtirat mill-faccati ta' wara u tal-genb f'livell fejn l-izvilupp seta' jimxi mal-fond massimu ta' 30 metru mill-faccata tal-bini.

Għalhekk, in linea ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qiegħed jichad is-seba' aggravju.

It-Tmien Aggravju:

Illi permezz tat-tmien aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost ser ikun vicin hafna l-propjetajiet tal-appellanti u t-terzi u mhux ser jipprovdi l-livell ta' privatezza mehtieg mill-*policy* P41 tad-DC15.

Illi filwaqt li t-Tribunal jaqbel mal-argumenti mressqa mill-Awtorita' u l-applikant fejn jindikaw li l-istess appellanti naqsu milli jagħtu r-ragunijiet li fuqhom qed isejsu n-nuqqas ta' salvagwardja għall-privatezza, l-istess Tribunal jerga' jagħmel referenza għal dak diskuss flaggravji precedenti fejn gie meqjus li l-fond, l-gholi u l-*massing* tal-izvilupp huwa in linea mal-*policies* applikabbli, u fejn saħansitra l-applikant għazel li jirrispetta l-fond tal-propjetajiet ezistenti minflok li jestendi l-izvilupp oltre in linea mal-parametri massimi li jippermettu tali *policies*.

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jichad ukoll it-tmien aggravju, partikolarment fid-dawl ta' dak ġia deciz fit-tielet u s-seba' aggravji precedenti.

L-Ghaxar Aggravju:

Illi permezz tal-ghaxar aggravju, l-appellanti jallegaw ksur tal-*policy* P18 tal-linja gwida DC15, fejn jinghad li, f'dan il-kaz, mhux biss ma giex provdut parkegg fuq is-sit izda sahsanitra l-garaxx li hemm fuq is-sit ser jinbidel bhala parti mir-residenza.

Hawnhekk, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak diskuss fl-ewwel aggravju, u jerga' jiccara li l-propejta' ezistenti fuq is-sit hija konsistenti minn propjeta' vakanti fi stat ta' abbandun fejn minn imkien ma jirrizulta li fuq is-sit jeizsti garaxx ghall-parkegg tal-vetturi, u ghalhekk m'huwiex il-kaz li l-izvilupp propost ser jirrizultat f'telf ta' parkegg ezistenti fuq is-sit.

Illi t-Tribunal jirreferi ghall-*Policy* P18 tal-linja gwida DC15, li tidisponi hekk kif gej:

For both residential and non-residential development there will be a concerted effort to provide on-site parking in line with the Vehicle Parking Standards provided in Annex 1 to this document. This will be particularly enforced in residential areas. If this is physically and technically unfeasible/impossible, or undesirable, there will subsequently be a contribution to a Commuted Parking Payment Scheme (CPPS).

Illi mill-*policy* supra-citata huwa car li fejn parkegg fuq is-sit m'huwiex fizikament possibbli, sussegwentament ikun hemm kontribuzzjoni lejn il-*Commutated Parking Payment Scheme* (CPPS) bhala kumpens lejn in-nuqqas ta' parkegg provdut.

Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal iqis li l-kontribuzzjoni mposta mill-Awtorita' lejn il-*Commutated Parking Payment Scheme* (CPPS) hija gustifikata u dan partikolarment ghar-raguni li l-access ezistenti m'huwiex wiehed idoneju sabiex jigi provdut parkegg fuq is-sit, kemm sabiex jigi evitat il-periklu ta' *shared vehicular u pedestrian access*, kif kien propost originarjament mill-applikant, kif ukoll ghall-fatt li l-bieb principali qed izomm il-proporzjon ezistenti tieghu kif jixraq mal-kuntest taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ezistenti talmadwar. Illi l-access b'wisa' ta' 2 metri, kif inhu ezistenti u propost, m'huwiex kunsidrat adegwat sabiex fizikament jakkomoda d-dhul u hrug ta' vetturi minn u lejn is-sit odjern, u dan qieghed jinghad fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-*policy* P20 tal-linja gwida DC15 fejn jinghad li "*Garage door openings in UCAs are to meet the criteria established in Policy P19, except that they are to be between 2.4 metres and 3 metres wide*" [enfasi mizjuda mit-Tribunal].

Ghalhekk, gialadarba qed jigi stabbilit li huwa "*physically and technically unfeasible/impossible, or undesirable*" li jigi provdut parkegg fuq is-sit, it-Tribunal iqis li l-Awtorita' kienet korretta li timponi kontribuzzjoni lejn is-CPPS, kif tippermetti l-*policy* P18 stess. Illi dan il-principju jimxi in linea ma' l-insenjament provdut mill-Qorti tal-Appell fissentenza fl-ismijiet: **Andrea Bianchi et vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** [Moghtija fit-19 ta' Gunju 2019] kwotata mill-appellanti fl-ghaxar aggravju taghhom fejn, b'referenza ghall-*policy* P18, il-Qorti qieset li "*il-policy taghti lok ghal hlas ta' kontribuzzjoni flok parkegg fejn hu fizikament jew teknikament impossibbli li dan ikun parti mill-izvilupp.*"

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ghaxar aggravju.

Aggravju Hdax:

Illi permezz tal-ahhar aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni marret kontra l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tenut li naqset milli tikkonsidra il-pjantijiet u *policies* relattivi, loggezzjonijiet u l-objettivi TO7.6, TO7.7 u TO8.7 u UO3.7 tal-iSPED.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jippuntwalizza li minn dak diskuss fl-aggravji precedneti jirrizulta li l-izvilupp propost huwa f'konformita' mal-pjanijiet u *policies* applikabbli ghas-sit. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta huwa li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis diversi konsiderazzjonijiet meta jigi biex jiddetermina applikazzjoni ta' zvilupp u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati. Pero' dan ma jfissirx li numru ta' oggezzjonijiet li jitressqu mill-partijiet terzi ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut

jew approvazzjoni tal-permess, izda kull kaz ghandu jitqies fuq ilmerti u c-cirkostanzi partikolari tieghu.

Illi f'dak li jirrigwarda r-rapprezentazzjonijiet mressqa minn terzi, dan it-Tribunal jinnota li sezzjoni 2 tar-rapport tal-*case officer* [Dok. 91A fl-inkartament tal-PA5914/21] tipprovdi deskrizzjoni tal-kontenut ta' dawn issottomissjonijiet filwaqt li taghmel referenza specifika ghad-dokumenti kollha mressqa millpartijiet terzi fil-process tal-applikazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma ttihdix konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, mill-minuti tal-laqgħa quddiem il-Kummissjoni tas-17 ta' Marzu 2023, meta gie deciz il-kaz, jirrizulta li oggezzjonant terzi wiehed biss kien prezenti [Minuta 112 fl-inkartament tal-PA5914/21], filwaqt li jidher li hadd mill-oggezzjonanti li ntavolaw l-appell odjern ma kienu prezenti għall-istess laqgħa. Illi għalhekk kien sta għalihom li jkunu prezenti u partecipi fl-istess laqgħa tenut li dawn gew innotifikati kemm bir-rapport ta' rakkomandazzjoni favorevoli tal-*case officer* kif ukoll bid-dati tal-Bord [Minuta 93 fl-inkartament tal-PA5914/21]. Illi l-fatt li l-Kummissjoni setgħet ma qablitx għal kollox mal-ilmenti imressqa mill-oggezzjonanti, ma jfissirx li l-istess Kummissjoni nrorat tali lmenti.

Illi t-Tribunal jagħmel referenza wkoll għall-obiettivi tal-iSPED kwotati mill-appellanti, *ossia* TO7.6, TO7.7 u TO8.7 u UO3.7, u jinnota li dawn l-obiettivi huma kollha marbuta direttament ma' dak ġia diskuss fid-dettall fl-aggravji precedenti. Illi wahda mill-materji ta' sustanza li lappellanti qed jishqu fuqha fil-mori tal-appell hija d-degredazzjoni tal-ispazju miftuh talgnien ta' wara, u b'rabta ma' dan jagħmlu referenza għal *Urban Objective 3.7* u *Thematic Objectives 7.6* u *7.7* tal-iSPED li jiddisponi s-segwent:

UO3.7 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by protecting and greening open spaces which contribute towards the character and amenity of urban areas, reduction of soil sealing and support biodiversity with a view of developing ecological corridors.

TO7.6 Controlling the location of development to prevent soil sealing and erosion.

TO7.7 Protecting agricultural land and gardens to prevent loss of soil and soil sealing.

Illi fir-rigward ta' din il-kwistjoni, it-Tribunal jerga' jagħmel referenza għal dak diskuss fit-tielet u ssitt aggravji, fejn filwaqt li jirrikonoxxi l-importanza u n-necessita' ta' tali spazji miftuha f'zoni urbani, ikompli jsostni li l-izvilupp propost huwa sew fil-limitu tal-fond massimu permissibbli ta' 30 metru, kif titlob il-*policy* P27 tal-linja gwida DC15, u li hi propju intiza sabiex l-ispazju ta' wara jinzamm hieles minn kwalunkwe strutturi 'l fuq mil-livell ta' l-art sabiex tigi assicurata l-integrita' tal-gonna ezistenti u spazji miftuha. Barra minn hekk, it-Tribunal ma jqisx li l-formalizzazzjoni tal-gnien b'xi mod qed tmur kontra l-*policies* applikabbli f'dak li, wara kollox, jirrigwarda sit fiz-zona ta' l-izvilupp u mhux f'zona rurali. Illi l-izvilupp ta' *deck area* u *pool* fuq wara tas-sit huwa limitat sal-livell tal-art, b'dana li ser jinzamm l-ispazju miftuh talgnien ezistenti. Illi t-Tribunal jirimarka li tali zvilupp huwa saħansitra normalment permissibbli ma' residenzi ezistenti fl-ODZ, għalkemm b'certu limitu.

Fir-rigward tal-importanza għas-salvagwardja tal-biodiversita', l-appellanti jagħmlu referenza għallkriterju TO8.7 li jiddisponi s-segwent:

TO8.7 To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings.

Illi dan it-Tribunal ġia kellu l-opportunita' jesprimi din il-kwistjoni fit-trattament tat-tieni aggravju, fejn qies li l-ERA, li hija l-entita' regolatorja fil-qasam ambjentali, ma sabet ebda oggezzjoni għat-tnehhija tas-sigar ezistenti li jinsabu fuq is-sit, u saħansitra ikkonkludiet li ebda wahda mis-sigar prezenti ma tehtieg permess ambjentali għat-tnehhija tagħha. Oltre dan, it-Tribunal qies partikolarment li l-ERA waslet għall-konkluzjoni nfurmata tagħha wara spezzjoni li saret fuq is-sit mill-ufficjali tagħha stess.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li dawn il-kriterji kollha ta' l-objettivi tal-iSPED kwotati mill-appellant huma gwida generali ghall-Pjan Lokali, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post issir b'mod *ad hoc* f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post.

Illi meta dawn l-objettivi kwotati mill-appellanti jinqraw fil-kuntest holistiku tal-pjanijiet u *policies* ohra applikabbli ghas-sit, it-Tribunal ma jistax jaqbel ma' l-appellanti li l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra l-objettivi kwotati ta' l-iSPED, u ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad laggravju hdax mressaq mill-appellanti.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 5914/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Jilmentaw li t-Tribunal zbalja meta iddecieda li l-bidla fil-proposta ordnata mill-Kummissjoni tal-Izvilupp ma kinitx tehtieg tigi pubblikata mill-gdid u ghalhekk ma agixxietx ultra vires meta gie injorat dak li jghid ir-regolament 13(4) tal-L.S. 552.13. Din il-bidla kienet tikkonsisti fil-bdil fil-pjanti ordnat mill-Kummissjoni fejn il-proposta originali li jkun hemm garage flok il-kamra fuq it-triq, tibqa' kamra u dan bla ma gie ordnat li dan il-bdil jigi notifikat lil terzi oggezzjonanti jew il-konsulenti esterni. Id-decizjoni tal-Kummissjoni ittiehdet dakinhar stess;
2. It-Tribunal zbalja fil-konsiderazzjoni tieghu ta' policy P27 tad-DC2015 billi din il-policy taffettwa kull tip ta' zvilupp li jaffettwa l-integrita tal-gonna u green enclaves. Naqas ukoll jikkonsidra l-parti ta' policy P27 li tesigi li jigi meqjus bini ta' fond ta' inqas minn 30 metru jekk dan ha jikkomprometti l-integrita tal-gnien.
3. It-Tribunal zbalja meta ma tax kont li bini ta' villa flok gnien f'UCA hi bi ksur tal-policy G21 tad-DC2015 liema policy tiprotegi gonna u spazju miftuha ghal funzjonijiet importanti taghom. F'dan il-kaz il-qerda ta' gnien, tqaccit ta' sgra u telf ta' spazju miftuh huma bi hsara ghal policy kif fil-fatt osserva s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali;
4. It-Tribunal zbalja u mar kontra l-A.L. 258/2018 meta approva l-qerda ta' sgra gholja xi sitt sulari f'zona UCA, li ghandha iktar minn 50 sena u ghalhekk protetta bil-ligi. It-Tribunal skarta l-opinjoni tal-espert ex parte u strah fuq in-nuqqas ta' oggezzjoni tal-ERA minghajr ma ikkunsidra sew il-kwistjoni;

5. It-Tribunal applika hazin policy P33 tad-DC2015 rigward internal development billi l-villa proposta fil-gnien hi kompletament separata mill-kuritur dejjaq li ghandu faccata fuq it-triq. Il-villa ma ghandha ebda faccata fuq it-triq;
6. It-Tribunal zbalja wkoll l-applikazzjoni mandatorja rigward setback floors f'UCA skont policy P39 tad-DC2015, u dan peress li l-binjiet adjacenti ma ghandhomx setback floors;
7. Billi l-proposta ta' zvilupp tinkludi tnehhija ta' hamrija u sigillar tal-hamrija u qtugh ta' sigar it-Tribunal naqas li japplika sew l-Objettiv Tematiku 7, 8.7 tal-iSPED rigward l-uzu tal-art, kif ukoll naqas li japplika Objettiv Urban 3.7 dwar il-protezzjoni ta' spazji hodur u miftuha.

Il-hames aggravju

Ser jitqies l-ewwel dan l-aggravju billi jekk jigi milqugh igib fix-xejn il-permess 5914/21 soggett ta' dan l-appell. Il-kwistjoni hi jekk l-izvilupp propost jistax jitqies bhala internal development jew hux zvilupp li ghandha faccata fuq triq. It-Tribunal qies li l-izvilupp mhux imur kontra policy P33 tad-DC2015 peress illi minkejja l-konfigurazzjoni partikolari taghha jibqa' l-fatt li tinkludi faccata fuq triq pubblika. Il-Qorti ma taqbilx billi din mhux semplici interpretazzjoni ta' policy ghal fatti kif applikati. Din fil-fehma tal-Qorti hi applikazzjoni hazina tal-fatti ghal dak li jrid il-policy bi kliem cari u fejn ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.

Policy P33 tqis 'internal development' bhala 'development which takes place on land (a) located behind a developed area (backland) or (enfasi tal-Qorti) (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road'.

Iz-zewg ipotesi li tressaq policy P33 mhumieq kumulattivi izda japplikaw indipendentement minn xulxin. Dak li jirrizulta mill-applikazzjoni nfisha u mill-pjanta annessa hu illi l-applikant irid jibni villa fi gnien bla ebda faccata ta' din il-villa fuq l-istess triq. Dan wahdu jaqa' fl-ewwel ipotesi tal-policy P33 cioe zvilupp li jigi wara sit zviluppat. Is-sit zviluppat hu l-binja zghira ta' ftit kmamar dilapidati li ghandha faccata fuq triq. L-access ghall-izvilupp propost, separat u 'free standing' hu minn passagg dejjaq ta' xi metru fuq wara tal-fond li jinsab fuq it-triq. Din mhix semplici estensjoni ta' binja biex issir akbar izda zewg zviluppi separati li l-access ghal dak propost jibda

minn fond già ezistenti. Il-fatt li hu dilapidat ma hi ta' ebda rilevanza f'dan il-kaz. Din ir-raguni wkoll tolqot it-tieni ipotesi ta' 'internal development' cioè fejn żvilupp residenzjali ma ghandux faccata fuq triq. Din ma hix bicca art li qed tigi żviluppata izda fejn già hemm żvilupp ta' fond fuq triq, zghir kemm hu zghir u warajh irid jinbena fond residenzjali fi gnien li jigi fuq wara tal-fond ezistenti li l-access tiegħu jibda minn wara l-iżvilupp ezistenti minn passagg ta' djuq konsiderevoli. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' policy kif già nġhad izda nuqqas ta' applikazzjoni stretta tal-kliem tal-policy. It-Tribunal zbalja fattwalment meta qies iż-żewġ żviluppi bħala waħda kemm għax fil-fatt ma humiex u l-bini propost hu residenza għal rasha u distinta mill-fond ckejken li għandu faccata fuq it-triq.

Għalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u bili jmur għal qalba tal-iżvilupp propost billi tali żvilupp mhux permess bil-policy P33 tad-DC2015 ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-aggravji l-oħra u konseguentement lanqas l-eccezzjoni komuni fir-risposta tal-Awtorita u l-applikant li l-ewwel aggravju qatt ma kien aggravju li tressaq quddiem it-Tribunal.

Decide

Għal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi oggezzjonanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023, u b'hekk tqis null u bla ebda effett il-permess PA5914/21. Spejjeż għall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur