



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 13 ta' Marzu, 2023

Numru 5

Appell Nru. 23/2023

**Dr Jevon Vella
vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Sirp Hederik De Wit**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Dr Jevon Vella tad-19 ta' April 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2023 li biha cahad l-appell tat-terz interessat u ikkonferma l-hrug tal-permess PA2164/20 'sanctioning due to changes from approved permit PA1486/11. Changes include shifting of internal walls, additional domestic store at baement level and minor wall layout modifications at washroom level. An additinal bedroom is being proposed at roof level', f'Tas-Sliema;

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

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

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi kontra l-hrug ta' permess illi jirrigwarda sanzjonar ta' tqassim intern fil-livelli ezistenti. L-applikazzjoni tinkludi wkoll estensjoni ta' kamra fil-livell sotterran u z-zieda ta' kamra tas-sodda fil-livell tal-bejt fi Triq San Piju V fil-lokalita' tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti l-proposta tal-izvilupp approvat bis-segwent i aggravji:

1. Illi d-Direttorat ghamel "*u-turn*" meta rega` ppublika DPAR gdid u rveda l-argumenti u kunsiderazzjonijiet li kien ghamel fid-decizjoni tal-applikazzjoni sommarja. Illi l-istess decizjoni giet appellata quddiem it-Tribunal u giet milqugha bir-rizultat illi d-decizjoni giet ikkancellata u l-applikazzjoni giet rimessa lura lill-Awtorita' sabiex tigi meqjusa bhala *full development application*. L-appellant jishaq illi DPAR kellu jibqa l-istess ossia dokument *a fol 45A* gialadabra hija l-Kummissjoni li ghandha s-setgha li titlob DPAR gdid, jew li jigi rivedut jew ampliat.

2. Illi ssir referenza ghall-kumment numru seba' (7) tad-DPAR originali dokument *a fol 45A* fejn hemm elenkat "*since the extensions proposed for sanctioning exceeds 36sqm, Schedule A of L.N. 277/12 applies.*" Illi huwa jsostni illi dan huwa kontradittorju ghal dak illi ntqal fid-DPAR l-gdid dokument *a fol 122A* fejn gie rrimarkat illi l-izvilupp propost huwa accettabli.

Illi l-appellant izid jghid ukoll illi gialadarba l-izvilupp propost qed jikser il-provvedimenti tal-Pjan Lokali in vista tal-gholi u li *s-setback floor* propost ikopri erja ta' 45 metri kwadri l-proposta tmur kontra il-*policies* P4 u P35 tal-Linji Gwida DC15.

3. Illi jidher illi hemm inkongruenza fil-pjanti sottomessi *a fol 38B* fejn is-sular jidher illi huwa msaqqaf fuq tmien filati u nofs mentri fid-dokument *a fol 32D* jidher illi huwa msaqqaf fuq disgha filati. Mandanakollu fiz-zewg cirkustanzi l-opramorta hija inqas minn metru u ghaldaqstant dan kontra l-provvedimenti tal-*policy* P39 tal-Linji DC15.

4. Illi kemm-il darba tizdied l-opramorta sabiex tilhaq l-gholi ta' metru l-izvilupp propost ser jaqbez il-limitu ta' 11.4 metri ghal zewg sulari kif stabbiliti minn Anness 2 tal-Linji Gwida DC15.

Illi kif indikat mir-ritratti tal-*google maps* iz-zewg siti fuq kull naha tas-sit huma ferm aktar baxxi u ghaldaqstant l-proposta hija kunfliggenti mal-*policy* P39.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' rrimarkat illi hekk kif gie deciz fl-appell PAB0232/20 il-permess illi gie approvat bi procedura sommarja gie kkancellat skont id-dispozizzjonijiet tar-Regolament 18(5) tal-Ligi Sussidjarja 552. 13 Ghaldaqstant il-kaz gie riferut lura lid-Direttorat sabiex l-applikazzjoni tigi pprocessata ulterjorament skont kif jitlob ir-Regolament 18(8) tal-Ligi Sussidjarja 552.13.. Illi sussegwentement il-perit tal-applikazzjoni f'isem l-applikant kien

iddikjara illi “*the application is to proceed for validation as is.*” Illi mas-sottomissjoni ta’ din iddikjarazzjoni regghet giet ippublikata s-*Site Notice* u saru lkonsultazzjonijiet esterni. In oltre skont Regolament 12(5) tal- Ligi Sussidjarja 552.16 l-Awtorita’ kellha tiehu konjizzjoni ta’ dak kollu li gie sottomess mill-applikant, konsulenti esterni u rapprezentazzjonijiet, liema dokumentazzjoni hija riflessa fir-rapport tal-Awtorita’ dokument *a fol* 122A. Mandankollu l-Awtorita’ ssostni illi sewwa jekk l-applikazzjoni tkun *full development* jew procedura sommarja fiz-zewg xenarji jirrikjedu konformita’ mal-*policies*.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju b’rabta mar-referenza ghal-skeda A tal-Avviz Legali 217 tal-2012 - l-Awtorita’ ssostni illi din listqarrija tirrigwarda l-impozizzjoni ta’ multa u mhux analizi tal-*policy*. L-Awtorita’ tinsisti illi bhal donnu l-appellant allega illi dan lizvilupp gie approvat kontra l-provvedimenti tal-P4 u P35 peress li jeccedi l-36 metri kwadri. L-Awtorita’ tishaq illi il-*policies* P4 u P35 jirrigwardaw zvilupp ta’ sular shih u ghaldaqstant mhux applikabli, hija il-*policy* P39 illi hija ta’ relevanza ghal dan lizvilupp.

B’risposta ghat-tielet aggravju l-Awtorita’ taghmel referenza ghal dak illi tesigi il-*policy* b’referenza partikolari ghal UCA u ssostni illi l-estensjoni proposta hija simili hafna ghal *commitments* ohra li jinsabu madwar is-sit u ghaldaqstant mhux ser ikun qed ibiddel il-karakteristika tas-sit minhabba illi l-estensjoni tinsab fuq il-parti ta’ wara tas-sit. Illi b’rabta mal-Anness 2 tal-Linji Gwida DC 15 l-Awtorita’ tosserva illi bhal kwalunkwe sit illi jaqa` taht il-UCA, jiddependi fuq *policies* ohra hekk kif gie spjegat fit-tielet aggravju mill-istess appellant.

Illi fir-risposta mressqa mill-applikant, huwa jishaq illi id-DPAR rega` gie ppublikat in vista tal-fatt li l-proceduri ta’ din l-applikazzjoni gew emendati minn *summary application* ghal *full development application*. Ghaldaqstant skont l-Avviz Legali 162 tal-2016 kellhom isiru l-konsultazzjonijiet mehtiega skont il-Ligi. Huwa jishaq illi fiz-zewg istanzi l-izvilupp propost huwa skont il-ligi u l-*policies* u ghaldaqstant ma sar l-ebda “*u-turn*” kif gie allegat.

B’risposta ghat-tieni aggravju, huwa jinsisti li l-appellant kien zbaljat meta rreferaghad-DPAR dokument *a fol* 45A gialadarba dak approvat huwa d-dokument 122A. In oltre izid jghid illi hekk kif il-proposta tinkludi zewg aspetti, dak ta’ sanzjonar tal-bini ezistenti u dak propost ossia l-bini tal-kamra fil-livell tal-bejt. Ir-referenza ghall-Avviz Legali 277 tal-2012 citat mill-appellant huwa marbut mas-sanzjonar u ghaldaqstant jishaq illi m’hemm l-ebda relevanza bejn l-P4 u l-P35 u mal-Avviz Legali msemmi. B’referenza ghal *policy* P4 u P35 tal-Linji Gwida DC15 l-applikant jghid illi il-proposta hija konformi mal-proporzjon tal-*heightto-width* illi jigi determinat mill-*istreetscape analysis* skont il-Fig18(b). L-applikant isostni illi fuq is-sit diga kien hemm permess approvat ghal *washroom* u ghaldaqstant l-proposta mhux ser tkun qed tibni sular shih izda kamra fuq il-parti ta’ wara b’filata oghla mill-istess *washroom*. Izid jghid ukoll illi zewg bibien li l-hinn mis-sithemm binja illi l-gholi taghha huwa wisq izjed minn dak propost. L-applikant jghid illi hemm bzonn ikun iccarat illi l-erja propost tammonta biss ghal-15.70 metri kwadri, filwaqt li l-erja totali tammonta ghal 45 metri kwadri.

Fir-rigward tat-tielet aggravju l-applikant jishaq illi kemm fl-applikazzjoni sommarju u dik *full development* qatt ma ssemmiet ilkwistjoni marbuta ma’ nuqqas ta’ metru opramorta fil-livell tal-bejt. In oltre, gialadarba l-applikant mhux qed ihalli *exposed façades*, mhux ser jeccedi l-*height limitation* applikabli, u l-bejt fuq din il-kamra propost mhux ser ikun accessibili u mhux ser jigu nstallati servizzi fuq is-saqaf u ghalhekk m’hemmx bzonn ta’ metru opramorta. Huwa jishaq illi dan huwa skont iddispozizzjonijiet tal-P36 illi taghmel accenn ghal kif l-gholi ta’ zvilupp gewwa UCA irid ikun kompattibli mal-bini illi jmiss mas-sit. Illi b’risposta ghar-raba’ aggravju marbuta mal-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15, l-applikant jerga` jtenni illi l-izvilupp huwa konformi mal-*istreetscape analysis* u m’hemm l-ebda htiega li tinbena l-opramorta ta’ metru fuq il-kamra.

Illi permezz ta' nota sottomessa mill-appellant fit-3 ta' Dicembru 2021, gew sottomessi *aerial photos* li jindikaw is-sit suggett ghal dan l-appell permezz ta' vlegga hamra.

Illi b'risposta ghal din is-sottomissjoni, l-applikant qal illi dak illi jidher fl-*aerial photo* huwa diga approvat bil-permess PA1486/11 w inoltre gew sottomessi ukoll kopji tal-permess PA1486/11, kopja tal-pjanti u pjanti tal-minor amendment tal-istess permess. Huwa jishaq illi l-izvilupp propost, illi jinkludi kamra fuq wara fil-livell tal-bejt, bl-applikazzjoni PA2164/20 ghadu ma sarx.

Illi waqt it-tratazzjoni finali l-appellant ghamel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell bl-appell numru 7/2021 fl-ismijiet "**Jeffrey Camilleri vs I-Awtorita**" deciza fl-14 ta' Ottubru 2021.

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

Ikkunsidra;

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

L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jishaq illi d-Direttorat ghamel "*u-turn*" meta rega` ppublika DPAR gdid u rveda largumenti u kunsiderazzjonijiet li kien ghamel fid-decizjoni tal-applikazzjoni sommarja. L-appellant jishaq illi DPAR kellu jibqa` listess ossia dokument a fol 45A gialadabra hija l-Kummissjoni li ghandha s-setgha li titlob DPAR gdid, jew li jigi rivedut jew ampliat.

Dan it-Tribunal jinnota illi din l-applikazzjoni giet sottomessa fit-18 ta' Frar 2020 bhala applikazzjoni sommarja, u giet approvata u ppublikata fl-24 ta' Lulju 2020, madankollu jirrizulta illi din id-decizjoni giet appellata wara li gie ntavolat appell [PAB0232/20] minn terzi kontra l-hrug tal-permess. It-Tribunal fid-decizjoni tal-istess appell sostna illi:

*... m'huwix sejjer jidhol fil-mertu ta' jekk l-argumenti li ressaq l-appellant fl-oggezzjonijiet tieghu humiex validi jew le, izda gialadarba gie kkonfermat li l-kwistjonijiet imqajjma jikkoncernaw kwistjonijiet ta' ppjanar u li huma bbazati fuq policies u pjani ta' ppjanar, ic-Chairman tal-Bord tal-Ippjanar ma setax ikompli bil-hrug tal-permess skont il-procedura sommarja u kellu ghalhekk jirreferi l-applikazzjoni sabiex tkompli bil-process ta' full development in linja ma' dak li jipprovdi sub-regolament (5) ta' Regolament 18. **Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitament l-ewwel aggravju tal-appellant** [b'rabta ma' ksur tar-Regolament 12 tal-Avviz Legali 162 tal-2016], **u dan minhabba li s-sehem tar-registered objector ma kellux jigi meeker permezz tal-procedura tal-applikazzjoni sommarja, u ghalhekk skont sub-regolament (5) ta' Regolament 18 l-applikazzjoni kellha tigi konvertita sabiex tinhadem bhala wahda taht il-process ta' full development application.***

...

Ghall-motivi hawn diskussi, dan it-Tribunal qieghed ihassar il-permess tal-izvilupp tal-PA2164/20, u konsegwentament dan it-Tribunal qieghed jirrimetti lura l-kaz lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex l-applikazzjoni tigi pprocessata ulterjorment u d-disposizzjonijiet tar-regolamenti relatati mal-applikazzjonijiet ghall-izvilupp ghandhom mutatis mutandis japplikaw.[enfazi mizjuda]

Illi permezz ta' din id-decizjoni, l-Awtorita' bidlet l-applikazzjoni minn wahda sommarja ghal wahda *full development* kif jesigi rRegolament 18 (8):

*Jekk l-applikazzjoni ma tigix ac`cetta miç-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar jew mid-delegat tieghu, id-decizjoni ghandhatkun notifikata lill-perit, lill-applikant u lil kull persuna registratainteressata fejn applikabbli. **Lapplikazzjoni ghandha imbaghad tigiriferuta liç-***

Chairperson Eżekuttiv sabiex tiġi pproċessata ulterjorment u d-dispożizzjonijiet tar-regolamenti relatati mal-applikazzjonijiet għall-iżvilupp għandhom mutatis mutandis japplikaw. [enfazi mizjuda]

Illi b'referenza għal dak illi qed issostni l-Awtorita', jirrizulta illi skont il-provvediment tar-regolament 5 (4) tal-Ligi Sussidjarja 552.13, kienet twahhlet s-*site notice* bil-kontenut tal-proposta tal-applikazzjoni mill-gdid. Illi bid-differenza tal-applikazzjoni sommarja, l-applikazzjoni *full development* giet notifikata lill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3 għar-rakkomandazzjonijiet tagħhom.

Illi għaldaqstant huwa car illi d-Direttorat ma setax ma jbidilx r-rapport izda kellu jipprepara rapport mill-gdid abbazi tal-pjanijiet, *policies* u konsultazzjonijiet esterni. Nonostante dan hekk kif insistiet fis-sewwa l-Awtorita', huwa rrelevanti jekk l-applikazzjoni tkunx *summary procedure* jew *full-development*, sabiex applikazzjoni tkun rakkomandata għall-approvazzjoni, l-applikazzjoni trid tkun konformi mal-pjanijiet, *policies* u regolamenti applikabbli u relevanti. Illi b'zieda ma' dan t-Tribunal jippuntwalizza li fittieni evalwazzjoni tal-applikazzjoni, l-applikazzjoni kienet għal darb'ohra giet rakkomandata għall-approvazzjoni u għaldaqstant id-Direttorat m'għamel l-ebda "*u-turn*" kif gie allegat mill-appellant. Fl-isfond ta' dan kollu, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni, t-Tielet u r-Raba` Aggravji:

Illi t-tieni, t-tielet u r-raba` aggravji għandhom diversi argumenti li jirrelataw għall-istess *policies*, partikolarment P4, P35 u l-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15 relatati mal-gholi propost kif ukoll *policy* P39 b'b'rabta mas-*setback floors*. Għaldaqstant dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji kontestwalment.

Fl-ewwel lok b'rabta mar-referenza għall-Avviz Legali 277 tal-2012, fid-DPAR originali dokument a fol 45A hemm elenkat "*since the extensions proposed for sanctioning exceeds 36sqm, Schedule A of L.N. 277/12 applies*" – f'dan ir-rigward l-appellant jishaq illi huwa kontraddittorju għal dak illi ntqal fid-DPAR l-gdid dokument a fol 122A fejn gie rrimarkat illi l-iżvilupp propost huwa accettabli. Illi fl-ewwel istanza, it-Tribunal jirreferi għall-Avviz Legali 277 tal-2012 partikolarment Regolament 6 illi jesigi:

Ir-reati li ġejjin għandhom jitqiesu bħala reati minuri għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti u għandhom, sakemm dik il-proprjetà tkun f'żona protetta, jkunu regolati mill-multi msemmija fl-Iskeda Ċ: [L-iskeda Ċ hija wahda minn erbgħa skedi, A, B Ċ u D illi jirregolaw kemm ser tkun il-multa a basi tar-reat u fejn jinsab]:

(a) *xi estensjoni għal bdil fl-użu ta' mhux aktar minn 25-il metru kwadru, tibdil fid-daqs, stil, forma u elementisimili oħrajn tal-faċċata, esklużi gallariji tal-injam, meta daww it-tibdiliet ibiddlu b'mod materjali l-karattru jew il-kuntest tal-bini u l-madwar tiegħu iżdama jirrizultax f'faċċata totalment differenti;*

(b) ***żjieda ta' 36-il metru kwadru ma' xi binja, kemm-ildarba li dik iż-żjieda ma tirrizultax fil-ħolqien ta' unitàta' abitazzjoni oħra; u***

(c) *xi ordni dwar in-notifikazzjoni dwar iżvilupp bil-ħtieġata' notifika.* [enfazi mizjud]

Hawnhekk it-Tribunal jirrimarka u jaqbel mal-Awtorita' u l-applikant illi l-Avviz Legali 277 tal-2012 jirrigwarda regolamenti taliskedi tal-multi u allura m'għandu l-ebda korrelazzjoni mar-rakkomandazzjoni favorevoli o meno tal-erja tal-estensjoni għal-total ta' cirka 45 metri kwadri fis-*setback floor*. Illi b'zieda ma' dan, gialadarba l-iżvilupp jinkludi s-sanzjonar ta' *basement* u alterazzjoni fil-livelli kollha tal-binja, minhabba xi divergenzi mill-permess approvat PA1486/11, ir-referenza għall-Avviz Legali 277 tal-2012 huwa marbut esklussivament mas-sanzjonar. Skond is-suespost, gialadarba z-zieda illi qed tigi ssanzjonata fil-livell tal-*basement* tammonta għal cirka 47.3 metri kwadri, inkluz l-erja tal-bitha, li hija izjed minn 36 metri kwadru imsemmija fl-iskeda Ċ, l-multa li giet imposta hija skond l-iskeda A. Dan it-Tribunal jirrimarka illi kemm fir-rapport ta' DPAR a fol 45A kif ukoll f'dak gdid dokument a fol 122A din il-multa giet imposta mill-Awtorita' u għaldaqstant m'hemm l-ebda kontraddizzjoni.

L-appellant jishaq ukoll illi l-applikazzjoni qed tikser il-*policies* P4 u P35 in vista illi l-gholi kif stabbilit mill-Pjan Lokali huwa biss ta' zewg sulari peress li l-gholi fuq it-triq huwa inqas minn 10.50 metri. Illi dan it-Tribunal jinnota illi s-sit odjern jaghmel parti mill-Pjan Lokali ta' Port tat-Trammuntana ta' Malta u jaqa` go zona residenzjali fejn tapplika il-*policy* NHHO 01 – *Residential Area*. In oltre is-sit jinsab ukoll fiz-Zona tal-Konservazzjoni Urbana (UCA) skont il-Mappa SJ1. L-appellant isostni illi is-sit huwa kategorizzat ghal zewg sulari skont il-Mappa SJ3, filwaqt illi t-Tribunal jikkonferma illi dan huwa fis-sewwa jippuntwallizza illi skont il-provvedimenti tal-*policy* P35 tal-linji gwida DC15 b'rabta mal-UCA, din l-istess *policy* tesigi s-segwenti:

Interpretation of building heights in Urban Conservation Areas In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street façade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of Policy P39. When buildings face open areas including piazzas and the countryside or are seafront, a setback of at least 4.25 metres will be required (Figure 48). [enfazi mizjuda]

Illi qed issir referenza wkoll ghall-provvedimenti tal-*policy* P4 li jesigu s-segwenti:

... the existing committed prevailing height to width ratio will be derived through a streetscape analysis, the extent of which (Area of Influence) is illustrated in Figure 18 (b) in line with the provisions in Policy P34 [Building Line]. For the purposes of this policy only, the extent of existing commitments will be defined as:

- existing legal developments that are physically present on site; and
- valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt. [enfazi mizjud]

Huwa ampjament car illi l-gholi tal-izvilupp propost fiz-zoni ta' konservazzjoni urbana (UCA) huwa stabbilit mill-gholi ezistenti a bazi ta' *streetscape analysis* u *committed prevailing height* mhux tramite l-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15 kif allegat millappellant fir-raba` aggravju. Illi b'zieda ma` dan, it-Tribunal jinnota illi fil-vicin immedjat tas-sit odjern wiehed issib siti approvat mill-Awtorita' bil-permessi PA1296/10 fejn l-gholi massimu ta' din il-binja huwa ferm izjed minn dak tas-sit odjern, cirka 15.35 metri. Nonostante dan, it-Tribunal jirrimarka illi l-gholi tal-applikazzjoni mhux ser tkun qed tbiddel l-gholi massimu tal-binja, hekk kif il-proposta tal-estensjoni tal-kamra tas-sodda li tinsab fuq il-parti retrostanti tal-binja u ghaldaqstant mhux ser tkun qed taffettwa il-faccata ta' quddiem. Ghaldaqstant ghaladarba l-gholi u numru ta' sulari ezistenti huma gja stabbiliti b'permess precedenti PA1486/11, il-*policies* P4 u P35 mhux applikabbli imma hija l-*policy* P39 li hija applikabbli u li tirregola limitatament dan l-izvilupp in vista illi l-proposta tinkludi estensjoni fis-sular tal-bejt ta' struttura gja ezistenti.

I

Illi b'referenza ghall-*policy* P39 imsemmi fir-raba` aggravju b'rabta mas-*setback floors* fil-UCA, din il-*policy* tipprovdi ssegwenti:

The setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed. In the case of corner sites, it must be ensured that setback floors do not create an unacceptable visual impact. The sight line principle established in Figure 46 may similarly be applied for such corner sites. In all cases, the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties

Illi b'rabta ma' dak appena succitat it-Tribunal jirreferi wkoll ghall-*aerial photos* tal-2018 accessibli mill-*Mapserver* tal-Awtorita' u jippuntwalizza illi fin naha tal-Punent tas-sit odjern fuq il-parti retrostanti tal-binja tezisti kamra illi qed tipprovdi access ghal fuq il-bejt illi tinsab aktar lura mill-proposta tas-sit odjern. Mentri fuq in-naha tal-Lvant tas-sit odjern, cirka 6.60 metri il-bogħod, it-Tribunal innota struttura ezistenti fil-livell irtirat fejn il-fond tagħha jikkorrispondi mal-fond propost tal-estensjoni mertu ta' dan lappell. Ghal dawn ir-ragunijiet dan it-Tribunal ma jsib l-ebda oggezzjoni ghall-proposta hekk kif prezentata. In oltre fil-kaz

odjern is-*setback floor* huwa diga ezistenti u approvat b'permess precedenti u l-izvilupp jinkludi biss proposta ghal-estensjoni ta' kamra tas-sodda b'erja gross ta' madwar 17.63 metri kwadri fejn 4.40 metri kwadri huma parti diga msaqqfa bhala *projection* fuq ilparti ta' wara tal-*washroom*. Ghaldaqstant dan it-Tribunal iqis illi l-Awtorita' kienet fis-sewwa stante li l-provvedimenti tal-*policy* P39 kienu qed jigu osservati.

Illi b'rabta ma' dan t-Tribunal jaghmel referenza ghat-tielet aggravju, fejn l-appellant jishaq illi kemm-il darba tinbena l-opramorta illi fiha biss zewg filati sabiex tilhaq hi r-rekwizit ta' metru, din ser tkun f'kunflitt ma' dak illi tesigi il-*policy* P39 ossia illi jekk jinbdew sulari godda irid ikollhom metru opramorta. It-Tribunal izid ukoll li l-obbligu ta' metru opramorta fuq il-livell tal-bejt m'ghandux ikun wiehed tassattiv, izda li l-*context driven approach* adottat fil-linja gwida DC15 ghandu jigi applikat, u partikolarment dak li jipprovdi G14, li tghid kif gej:

'new development within the block, street or neighbourhood should endeavour to conform to the pattern set by the existing adjoining development and/or the requirements and conditions that have been applied to such development, so as to maintain the character of the area.'

Illi b'rabta mal-kwistjoni marbuta mal-gholi tal-opramorta, fl-ewwel lok dan it-Tribunal jirrimarka illi fil-permess precedenti PA1486/11, il-bejt kien gja approvat b'opramorta ta' filata wahda biss, hekk kif tixhed is-sezzjoni fil-pjanti [Dokument a fol 78A fl-inkartament tal-PA1486/11] approvati tal-istess permess. Illi sabiex ma jkunx hemm zieda fl-gholi dan it-Tribunal fil-fehma kkunsidrata tieghu jaqbel illi l-opramorta tal-livell talbejt tibqa' hekk kif kienet approvata fil-permess precedenti. Madanakollu jikkunsidra illi hekk kif l-metru opramorta skont ilprovvedimenti tal-P35 huwa rekwiziti fl-eventwalita' ta' "*any setback floors and services*" ghaldaqstant jordna illi l-pjanti jigu emendati b'tali mod illi s-servizzi jigu rikolati minn fuq il-bejt ghall-livell irtirat ghaladarba ukoll illi l-istess appellant fir-risposta tieghu qal illi "*m'hemm l-ebda hteiga li tinbena l-opramorta ta' metru in vista tal-fatt illi l-esponent mhuwiex sejjer izomma access ghall-bejt tal-kamra proposta u wisq inqas m'huma se jigu instlallati xi servizzi,*"

Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellant jaghmel referenza wkoll illi hemm inkongruenza fl-gholijiet interni bejn il-pjanti approvati a fol 32D u s-sezzjoni approvata a fol 38B. Illi hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza illi dokument a fol 32C mhux dokument approvat madankollu minn analizi tal-pjanti approvati dokument a fol 38B dan it-Tribunal jinnota illi filwaqt li fis-sezzjoni approvata il-*washroom* ezistenti fiha gholi ta' cirka 2.80 metri, illi huwa l-istess gholi illi huwa immarkat fuq il-pjanti [Dokument a fol 78A fl-inkartament tal-PA1486/11] approvati tal-permess PA1486/11, l-istess *washroom* fil-pjanti proposti fiha gholi ta' 2.40 metri. Ghaldaqstant dan it-Tribunal jikkonferma dak illi qed jghid l-appellant huwa fis-sewwa, madankollu it-Tribunal iqis illi jekk l-gholi tal-kamra ezistenti huwa ta' 2.80 metri l-gholi tal-kamra proposta, kif gja spjegat fit-tieni aggravju, mhu ser izid l-ebda gholi. Filwaqt illi jekk l-gholi huwa ta' 2.40 metri s-sit diga huwa kopert b'permess li jippermetti gholi illi huwa iktar minn dak propost.

B'zieda mas-suespost, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Jeffrey Camilleri vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" (Appell Nru. 7/2021) moghtija fl-14 ta' Ottubru 2021 imsemmija mill-appellant, fejn dan l-appell kien gie ntavolat wara li t-Tribunal kien laqa' l-appell fuq decizjoni ta' rifjut mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-permess PA0441/18 gewwa l-lokalita' tar-Rabat. It-Tribunal jikkunsidra illi fl-ewwel lok l-estensjoni tal-kamra kienet ta' cirka 80 metri kwadri illi hija ferm izjed minn dak propost fis-sit odjern. In oltre, hawn si tratta propju ta' uzu differenti u sit f'kuntest u lokalita' differenti ghal dawn ir-ragunijiet fil-fehma kkunsidrata tieghu dan it-tribunal iqis illi dan il-kaz mhux applikabli.

Ghal dawn il-mottvi dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament it-tielet aggravju fir-rigward l-inkongruenza tal-gholi tal-*washroom* filpjanti u s-sezzjoni u l, filwaqt illi jichad it-tieni u r-raba' aggravi.

Decide

Illi dan it-Tribunal qiegħed jilqa` limitatament dan l-appell, iħassar in-notifika tal-permess PA 2164/20 u jordna lill-applikant sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati fejn s-sezzjoni tirrifletti l-gholi talkamra tal-washroom ezistenti u li dan ma għandux jaqbez l-gholi approvat fil-PA 1486/11 kif ikoll it-tneħħija tas-servizzi fil-livell tal-bejt u minflok jigu rilokat fis-sular irtirat. It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mis-sottomissjoni tat-tali pjanti jerga johrog il-permess PA 2164/20 mill-gdid skont il-pjanti emendati b'kundizzjonijiet standard bl-inkluzjoni tas-segħwenti kundizzjoni:

No services or structures may be placed at the uppermost roof level. A space for the services of the whole block are to be incorporated in the level of the last set-back floor level.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segħwenti:

1. It-Tribunal approva sular irtirat li ma kienx konformi mal-policy P39 dwar setback floors billi fuq kull naha tal-izvilupp propost ma hemm ebda sular intirat ekwalenti;
2. Il-policy P39 tesigi li l-gholi tal-bini għandu jinkludi opramorta ta' metru li f'dan il-kaz ma saritx. It-Tribunal qies li billi fil-permess precedenti PA1486/11 il-bejt kien approvat b'opramorta ta' filata biss, accetta li l-livell tal-bejt jibqa' kif propost biex ma jkunx hemm zieda fl-gholi. It-Tribunal kien zbaljat għaliex il-metru obligatorju ta' opramorta dahal fis-seħħ bil-policy, DC2015 u t-Tribunal mar kontra l-policy.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal qies li fuq il-Punent tas-sit hemm binja li għandha kamra li tipprovdi access għal bejt li tinsab aktar lura mill-proposta odjerna. Pero fuq in-naha tal-Lvant circa 6.6 metri bogħod hemm struttura fil-livell irtirat fejn il-fond tagħha jikkorrispondi mal-fond propost tal-estensjoni mertu ta' dan l-appell. Ma' dan zied li s-sit mertu tal-kaz ġia għandu struttura ta' 4.4 metri kwadri imsaqfa. Ikkonkluda li għalhekk il-provvedimenti tal-policy P39 qed jigu sodisfatti.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant. Il-policy P39 tesigi li jkun hemm mill-anqas 'one committed adjacent property' biex zvilupp jkun jista jigi approvat b'setback floor li l-fond tiegħu ma jeccedix il-fond tas-setback floor tal-proprjeta adjacenti. Il-kwistjoni hawn hi li l-policy hi cara għax tesigi proprjeta 'adjacent' li bil-Malta titraduci magenb/biswit/vicin. F'dan il-kaz hemm proprjeta vicina li 6.6. metri bogħod li għandha l-istess fond daqs l-izvilupp propost u għalhekk ma jstax jitqies li d-distanza hi tali li ma titqies bhala vicini. Dan apparti li tali kunsiderazzjoni hi wahda fattwali u mhux legali u taqa' fid-diskrezzjoni tat-Tribunal għall-ezitu tagħha.

L-aggravju ma fihx mis-sewwa u qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Ghalkemm l-appellant ghandu ragun li l-policy P35 tesigi li f'setback floor tehtieg opramorta ta' metru, ma ghandhomx ragun li t-Tribunal naqas li josserva dan ir-rekwizit ghax strah fuq il-permess precedenti fuq is-sit li approva opramorta ta' filata. It-Tribunal qies li la darba l-applikant ma kienx ser izomm access ghal bejt mill-kamra proposta u mhux ser jigu stallati servizzi, allura s-sitwazzjoni prezenti setghet tibqa' kif inhi bil-kundizzjoni li s-servizzi jigu rilokati ghal fuq il-bejt tal-livell irtirat. Il-Qorti tirrelewa illi l-applikant gia kellu parti mill-kamra proposta imsaqqfa kif irrilewa l-istess Tribunal u ghalhekk dak li kien qed jigi approvat hi estensjoni tal-istess u bidla ghal uzu ta' kamra tas-sodda in konformita mal-permess precedenti.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-appellant ma ghandux ragun f'dan l-aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Dr Jevon Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2023. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur