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, 2024

Numru 11

Appell Nru. 82/2023

Robert Mallia u Anthony Grech

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Raymond Mercieca

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tat-23 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2023 li cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-hrug tal-permess PA11180/18 'to construct appartments and penthouse and to sanction bathroom, stairwell and doorway at basement level' fil-Munxar, Ghawdex;

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 wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess illi jirrigwarda liżvilupp ta' appartamenti u *penthouse* kif ukoll s-sanzjonar ta' kamra tal-banju, taraġ u aċċess fil-livell sotterran fi Triq Profs. Ġuze' Aquilina fil-lokalita' tal-Munxar. Illi permezz talappell odjern, l-appellanti qegħdin iressaqu is-segwenti aggravji:
1.Illi l-applikant preżenta diversi misrappreżentazzjonijiet fl-applikazzjoni tiegħu bl-iskop illijiżgwida lill-Kummissjoni. Fost oħrajn l-applikant kien indika illi l-ħajt tal-lift kellu jiġi mibni fis-sit tiegħu madankollu dan mhux rifless fil-pjanti approvati.
2.L-appellanti jagħmlu referenza kif ir-rampa ma kienetx parti mill-permess tar-regolarizzazzjoni madankollu fl-applikazzjoni odjerna din ir-rampa mhux qed tiġi sanzjonata. Inoltre jzidu jgħidu li ma kienx hemm aderenza għall-kundizzjonijiet imposti bil-permess tar-regolarizzazzjoni RG1625/18, partikularment mal-kundizzjoni (J).
3.L-appellanti jirrimarkaw illi s-saqaf tal-garaxx jinsab għola minn tlett filati mill-livell tal-bankina, u stante illi *semi-basements* mhux permessibli f'din iż-żona, dan il-livell għandu jiġi mmarkat bħala livell terran.
4.Illi l-kamra tas-sodda proposta fit-tieni sular ma tissodisfax il-provvedimenti tal-liġijiet tassanita' stante illi x-xaft għandu fond ta' inqas minn 3.05 metri. Il-Kummissjoni żbaljat illi tapprova dan il-permess meta huwa evidenti illi din il-kamra tas-sodda partikolari hija fi ksur tal-provediment tal-liġijiet sanitarji.
5.Illi l-iżvilupp propost ma jieħux in kunsiderazzjoni d-disinn dominanti tal-binijiet adjaċentiu ma joffri l-ebda transizzjoni bejn dak illi huwa propost u l-kumplament tal-bini adjaċenti u dana b'referenza għal *guidance* G3 tal-Linji Gwida DC15.
6.Illi l-faċċata hekk kif proposta hija mingħajr proporzjon u ma taqax fil-prevalenza għar-ritmu tal*istreetscape* u dana stante illi l-għoli prevalenti tal-faċċata huwa ta' żewġ sulari u għaldaqstant ma tintegrax mal-bini eżistenti u dana fi ksur tal-*guidance* G16 tal-Linji Gwida DC15. Oltre dan, b'referenza għal-*guidance* G23, il-faċċata esterna ma tipprovdix "*visual interest*" illi jwassal għal titjjieb u kwalita' aħjar tal-kuntest illi tinsab fih.
7.Illi l-iżvilupp propost huwa falliment fir-rigward tal-kwalita' arkitettonika u dana aitermini tal-*policy* 4.6 tal-Linji Gwida DC15, speċjalment fejn tidħol l-amenita' taż-żona residenzjali kif ukoll il-viżwal tal-faċċata.
8.Illi l-iżvilupp propost ma jieħux in kunsiderazzjoni l-parametri kontestwali għaddistintivita' lokali. In oltre iżid jgħid illi l-proposta ma tipprovdi l-ebda kontribut lejn ilpajsaġġ urban ai termini tal-*policy* 2.1.2 tal-Linji Gwida DC15. In oltre l-appellanti jirrimarkaw illi ż-żona quddiem il-binja hija mmarkata għal *Environmental Improvements GZ-TRAN-4* u *Urban Spaces GZ-URSP-1*.

In vista tas-suepost l-appellanti jitlobu lil Onorabbli Tribunal għar-revoka tal-permess PA11180/18.

Illi l-applikant fir-risposta tiegħu b'rabta mal-ewwel aggravju jisħaq illi l-Awtorita' wettqet indaġini akkurata u kwalsiasi diverġenza, żgħira kemm kienet żgħira, bejn il-pjanta u l-bini *as*

built ġiet eliminata u lil-pjanti approvati jirriflettu sal-iċken dettall. Illi fir-rigward għattieni aggravju l-applikant jisħaq illi jirriżulta mill-fajl illi l-informazzjoni kollha mitluba mirKummisjoni tar-Regularizzazjoni ġiet sottomessa mill-perit tal-esponenti. Illi b'risposta għattielet aggravju b'rabta mal-għoli tas-saqaf tas-*semi-basement* mill-livell tat-triq, l-applikant jisħaq illi dan huwa wieħed frivolu stante illi l-għoli huwa regolat mill-Linji Gwida DC15 li m'għadhomx jiddettaw l-għoli permissibli mal-livell fejn jinsab is-saqaf ta' kull sular, imma mal-għoli totali u komplessiv tal-bini mit-triq. Dan l-għoli massimu imkien ma nqabeż filpjanti approvati u fil-bini tal-esponenti. Illi b'rabta mat-tul tal-bitħa interna, l-applikant isostni illi din l-kwistjoni hija sorvolata tramite l-RG1625/18.

Illi fir-rigward tad-disinn tal-faċċata u kif dan jirrelata mal-bini adjaċenti, l-applikant jisħaq illi hekk kif il-faċċati tal-binjiet adjaċenti huma simili għal dik tas-sit odjern, ma kien hemm bżonn l-ebda transizzjoni bejn d-disinni rispettivi. Barra minn hekk din l-affari ġiet eżaminata mill-Awtorita' u ma hemm l-ebda lok li din l-evalwazzjoni li wettqet tiġi ddisturbata. Illi b'rabta mas-seba' aggravju, l-applikant isostni illi dan huwa effettivament estensjoni u ripetizzjoni tal-ħames u s-sitt aggravji u għaldaqstant reġa tenna dak illi kien irrimarka qabel. Finalment b'rabta mat-tmin aggravju, l-applikant jisħqu illi dan ukoll huwa identiku għat-tielet aggravju u jisħaq illi l-*policies* tad-DC15 ma jikkontradixxux lilhom nfushom f'dan il-kuntest.

Illi b'żieda ma` dan, l-applikant issottometta ukoll kopja t'ittra mingħand il-perit talapplikazzjoni datata 30 t'April 2021 fejn hemm elenkat:
-Illi l-varjazzjoni tal-għoli imsemmija hija ta' ċirka 0.20 metri illi kienet ser tiġi riżolta permezz ta' *minor amendment*;
-Illi l-għoli tal-binjiet adjaċenti ma jaffettwawx l-għoli massimu taż-żona stante illi s-sit mhux UCA u lanqas *ridge* fejn l-għoli huwa sensittiv;
-Illi l-pjanta tal-faċċata illi ġiet imsemmija fl-aggravji m'hijiex l-aħħar faċċata u għaldaqstant ir-referenza illi qed issir hija waħda skorretta;
-Illi b'rabta mal-ħajt tal-*lift*, l-applikant jgħid illi d-dettall imsemmi mill-appellanti ġew inkluż fil-*minor amendment;*
-Illi ma kien hemm l-ebda bdil tar-rampa u lanqas sanzjonar in vista illi din hija in linea malprovvedimenti tar-rekwiżiti tal-Linji Gwida DC15;
-Illi li kieku l-proposta mhux *in linea* mal-*policies* l-Awtorita' ma kinitx tapprova lapplikazzjoni skont il-kundizzjoni immarkat b'ittra 'J'. Illi l-*labelling* tal-livell ma jaghmel lebda differenza li tirrigwarda l-gholi peress illi l-livelli huma mmarkati numerikament kif mistenni fuq il-pjanti approvati;
-Illi l-pjanti li qed issir referenza għalihom f'dan l-appell m'humiex il-pjanti approvati, tant hu hekk illi fuq il-pjanti approvati tidher żieda fil-fond tal-qies tal-bitħa interna hekk kif rekwiżit mill-liġi sanitarja;
-Illi l-bini adjaċenti jista jiżviluppa sal-għoli massimu bħal fil-kaz odjern u għaldaqstant ma hemm bżonn ta' ebda transizzjoni;
-Illi d-disinn tal-faċċata sar b'kunsiderazzjoni tal-faċċata eżistenti sabiex isservi ta' kontinwazzjoni ta' dak ġja eżistenti, jisħaq illi ma tagħmel l-ebda sens illi jiġi introdott still iehor stante illi dan iwassal għal "*chaotic looking facade*";
-Illi li kieku l-proposta tmur kontra l-punti imsemmija fil-*policy* 4.6 tal-Linji Gwida DC15, ilpermess ma kienx jiġi approvat;

Illi l-Awtorita' rrimarkat illi l-appellanti qajjmu diversi kwistjonijiet marbuta mal-preċiżjoni tal-pjanti, madankollu l-Awtorita' ġibdet l-attenzjoni illi waqt l-evalwazzjoni tal-Direttorat talInfurzar mar u kkonferma illi ma kienx baqa` divergenzi meta mqabbla mal-aħħar pjanti. Illi b'rabta mal-RG1625/18 l-Awtorita' tinnota illi r-rekwiżiti kollha imposti mill-Kummissjoni ġew indirizzati u għaldaqstant l-permess inhareġ. L-Awtorita' tinnota illi iz-zidied u lalterazzjonijiet proposti f'din l-applikazzjoni suġġett għal dan l-appell ma ġewx ikkunsidrati b'mod

indipendenti mill-permess ta' regolarizzazzjoni. L-Awtorita' tagħmel referenza wkoll għal qisien tal-*basement* u ssostni illi skont il-*policy* P35 l-gholi massimu hekk kif stabbilit mill-pjan lokali ghandu jigi nterpretat bl-Anness2 tal-Linji Gwida DC15. L-istess *policy* tistabbilixxi n-numru tal-livelli abitabbli li fil-każ odjern jidher illi ġew rispettati. Illi kontrarjament għal dak illi qed jallegaw l-appellanti stante illi l-iżvilupp propost ġie evalwat u kkonfermat mis-*Sanitary Engineering Office* (SEO) u huwa in linea mal-Avviż Legali 227 tal-2016. Illi b'referenza għal provvedimenti tal-Linji Gwida DC15, l-Awtorita' baqgħet ferma mal-argumenti tagħha peress li l-*commitment* fuq is-sit tal-proporzjon tal-faċċata qed jiġi segwit. L-Awtorita' tikkonkludi billi tinsisti illi dan mhux kunsiderazzjoni ta' ippjanar u għaldaqstant dan l-appell m'huwiex fis-sewwa.

Illi waqt is-seduta datata 22 ta' Ġunju 2021 it-Tribunal, fuq talba tal-appellanti, ordna lAwtorita' tibat *enforcement officer* sabiex jikkonfermaw illi x-xogħlijiet li saru ma twettqux skont il-pjanti u l-permessi approvati.

Illi waqt is-seduta datata 12 ta' Ottubru 2021, l-Awtorita' ikkonfermat li ġiet sottomessa applikazzjoni *minor amendment* . It-Tribunal ordna lill-Awtorita' sabiex tippreżenta nota li saret mill-*enforcement officer* fir-rigward tal-imsemmija diverġenzi b'notifika lill-partijiet kollha.Illi f'nota ta' sottomissjonijiet l-Awtorita' ndikat ma irċeviet l-ebda sottomisjoni marbuta mal-*minor amendment* u eventwalment it-talba għal-*minor Amendment* ġiet aċċettata hekk nhar id-29 ta' Novembru 2021. Wara din d-deċiżjoni t-taqsima tal-Infurzar fi ħdan l-Awtoritá għamlet spezzjoni fuq is-sit; nhar l-1 ta' Frar 2022, fejn ġie ikkonfermat li lpjanti approvati permezz tal-*minor Amendment* jirriflettu s-sitwazzjoni fuq is-sit.

Illi waqt is-seduta tas-26 ta' Lulju 2022, xehed bil-ġurament is-Sur Jonathan Portelli (Uffiċjal tal-Infurzar). Ix-xhud ġie mistoqsi dwar il-qisien li daħlu fl-applikazzjoni tal-permess ma' dak illi ġie mkejjel waqt l-inspezzjonijiet illi saru fuq is-sit, u kkonferma illi kien hemm xi diskrepanzi. Meta mistoqsi dwar liema qisien ġew imkejjla huwa rrefera ghall-btieħi. Huwa ġie mistoqsi wkoll dwar jekk il-post huwx imqassam bħal pjanti pero kkonferma illi ma ttieħed l-ebda qies marbut mal-għoli tal-*basement*l-għoli eżistenti u lanqas r-rampa. Għaldaqstant ix-xhieda ġiet sospiża u t-Tribunal ordna lis-Sur Portelli jikkonferma l-*internal height* tat-tlett livelli eżistenti, l-*external height* imkejjel mill-għoli tal-bankina sa fuq nett tal-opramorta mill-*lowest* u *highest street levels*.

Illi permezz ta' email datata 8 ta' Awwissu 2022, l-Uffiċjal tal-Infurzar irrimarka lli nstabet diskrepanza fl-għoli intern tal-*basement*, fejn dan kien immarkat bħala 3.069 metri mentri fattwalment instab illi huwa 3.21 metri. Oltre dan, b'rabta mal-għoli intern fis-sulari l-oħra jelenka illi d-diskrepanza kienet waħda żgħira. (It-Tribunal jinnota illi din id-diskrepanza hija minima:' 2.9 centimetri inqas fl-ewwel livell u ta' 3.1 centimetri aktar fit-tieni livell.) Illi b'żieda ma dan, ġiet ukoll imkejjla l-faċċata fejn l-għoli reġistrat kien dak ta' 9.01 metri (lgħoli parti tat-triq) filwaqt illi 9.09 metri fil-parti l-aktar baxxa tat-triq.

Illi l-appellanti iressqu affidavit tad-*draughtsman* is-Sur Joseph Zammit illi jaħdem malkumpanija Dimech Architectural Design, datat 19 ta' Awwissu 2022. Illi permezz talimsemmi affidavit huwa ddikjara illi permezz ta' *theodolite instrument* ġie mqabbad biex jagħmel eżercizzju illi jkejjel l-għoli tal-faċċati tal-bini adjaċenti tas-sit odjern.

Sussegwentement huwa penġa dawn il-faċċati u għamel *superimposition* tal-faċċati approvati u dawn impenġija minnu fejn jidher illi kien hemm xi diskrepanzi fl-għoli bejn dak sottomess mill-applikant u dak illi ġie imkejjel mis-Sur Joseph Zammit.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellanti jelenkaw dak illi ntqal fir-rikors u jżidu illi mis-sottomissjonijiet ippreżentati fil-mori tal-appell jirriżulta b'mod sodisfacenti li lapplikant ta dikjarazzjoni falza dwar il-qisien tal-bini eżistenti. Illi dan in-nuqqas wassal sabiex il-

Kummissjoni ma setgħetx tevalwa l-applikazzjoni korrettament u għaldaqstant ai termini tal-Artikolu 80 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta iġib dan wassal għar-revoka talpermess. Oltre dan iżid jgħid illi l-Kummissjoni kellha tikkunsidra l-applikazzjoni tramite l*policy* P1 fl-isfond tal-bini tal-madwar. Illi b'rabta ma' dan, l-appellanti jagħmlu referenza għas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet "**Raymond Sammut vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar**" (Appell Nru. 16/2020) deċiża fl-20 ta' Jannar 2021. Iżid jgħid ukoll illi l-applikazzjoni kellha tiġi rrifjutata u dan għaliex l-iżvilupp propost imur kontra diversi regolamenti u policies li jinkludu l-fatt illi l-faċċata prevalenti hija dik ta' djar b'żewġ sulari mentri dak proposta qed jeċċedi dan l-għoli u għaldaqstant bi ksur tal-G16. Illi apparti dan, il-blokk jidher meta wieħed jidħol ġewwa r-raħal tal-Munxar u għalhekk ser ikun ta' impatt viżwal negattiv. Oltre dan l-applikazzjoni ser tkun qed tikkrea *blank walls* stante illi l-ġirien tal-applikant m'għandhom l-ebda ħsieb li jgħollu l-bini tagħhom u għalhekk huwa ċert li dawn il-*blank walls* jibqgħu viżibli. Finalment, l-appellanti jsostnu illi l-permess tar-regolarizzazzjoni jinibixxi lill-esponent milli jibni l-iżvilupp approvat a bażi tal-kundizzjoni (J) tal-permess tarregolarizzazzjoni. Jisħqu illi ġialadarba sejjer issir *redevelopment*fil-bini regolarizzat, l-istess reżvilupp għandu ikun konformi mal-pjanijiet u policies u regolamenti.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-Awtorita' ssostni illi in linea mat-talba tat-Tribunal lAwtorita' bagħtet l-*Enforcement Officer* fuq is-sit sabiex tivverifika jekk ix-xogħolijiet li saru sa dak iż-żmien twettqux skont il-pjanti u l-permessi approvati. Iżżid tgħid illi jidher illi kien hemm xi diskrepanzi u li dawn ġew indirizzati permezz tal-*Minor Amendment* liema informazzjoni tinsab kkomunikata f'minuta *a fol* 297A. Għaldaqstant l-Awtorita' tqis illi ħadet il-passi kollha neċċessarji sabiex l-informazzjoni esebita f' dan il-permess tkun waħda veritiera.

Illi b'rabta mal-għoli tal-bini adjaċenti, l-Awtorita' tinsisti illi l-applikazzjoni titratta minn dak li qed jiġi propost fis-sit odjern permezz tas-*siteplan* u xejn lil hinn minn dawn il-konfini.

Għaldaqstant l-Awtorita' ssostni illi minkejja illi l-proposta hija in linea mal-Pjan Lokali għal Ghawdex u Kemmuna, kif ukoll mal-*policy* P35 fir-rigward tal-għoli propost, l-Awtorita' tisħaq illi dak li qed jigi pprezżentat fil-pjanti approvati u ġewwa l-konfini indikati fis*siteplan* jirriflettu s-sitwazzjoni fuq is-sit.

Illi fir-rigward tal-allegat sgwida fid-dokumenti sottomessi fl-applikazzjoni, l-Awtorita' tisħaq illi tali kwistjoni għandha tiġi ttrattata bil-proċedura stabbillita apposta għal dawn iċċirkustanzi u mhux tramite appell.

Illi b'risposta għal dak illi sostnew l-appellanti fis-sottomissjonijiet finali, u cioe' illi l-Kummissjoni kellha tevalwa l-applikazzjoni fl-isfond tal-bini tal-madwar u skont l-*policy* P1 tad-DC15 kif gie sostnut fid-deċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet "**Raymond Sammut vs lAwtorita' tal-Ippjanar**" (Appell Nru. 16/2020) deċiż fl-20 ta' Jannar 2021, l-Awtorita' tirrispinġi dak li qed jiġi allegat u ssotni li r-referenza għas-sentenza tal-Qorti qed tintuża filkuntest żbaljat u dan la darba fic-cirkostanzi bejn il-kaz succitat u l-proposta odjerna huma ampjament differenti minn xulxin. L-Awtorita' tinsisti illi mill-insenjament tal-Qorti jidher ċar illi s-sit kien impost b'restrizzjoni ta' *constraint*. Jidher car illi l-każ odjern ma kien impost bl-ebda restrizzjoni u għaldaqstant dan il-każ mhux applikabbli.

L-Awtorita' tiġbed l-attenzjoni wkoll fuq il-fatt li ż-żona hija intenzjonata għal żvilupp simili għal dak li ġie propost f'din l-applikazzjoni u dan la darba l-pjan lokali stabbilixxa l-użu eliġġibli bħal wieħed residenzjali u b'għoli totali ta' 16.30 metri. L-Awtorita' tirrileva dan ilpunt ġie espress mit-Tribunal fid-deċiżjoni PAB0196/19 fl-ismijiet "**Francis Spiteri vs. lAwtorita' tal-Ippjanar**" mogħtija nhar is-6 ta' Lulju 2021. Dan il-punt qed jiġi sostnut billi jingħad li l-konsiderazzjonijiet meħuda mill-Awtorita' jsegwu ukoll mill-prassi li dejjem ittieħdu min-naħa tal-Awtorita' u dan skont is-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar 2019 flismijiet "**Kunsill Lokali**

Pembroke vs l-Awtorita' tal-Ippjanar et." L-Awtorita' ssostni illi l-proposta hija waħda residenzjali u li għaldaqstant bl-istess konsiderazzjonijiet ippreżentati jsegwu l-objettivi tal-iSPED u l-Pjan Lokali.

Illi b'risposta għall-allegat ġenerazzjoni tal-*blank party walls*, l-Awtorita' għal darb oħra ssostni illi ż-żona hija in fatti intenzjonata għal żvilupp simili u tagħmel referenza għal PAB0205/22 fl-ismijiet "**L-Onor. Imhallef Grazio Mercieca et. al. kontra l-Awtorita' talIppjanar u Mr. Mark Agius**". It-Tribunal kien sostna illi l-ħajt tal-appoġġ li ser jiġi espost huwa ta' natura temporanja tenut li dan ser jiġi kopert fl-eventwalita' li s-sit kontigwu jiġi żviluppat.

Illi fir-rigward tal-allegazzjonijiet fuq il-fatt illi l-garaxx mhux mibni skont il-pjanti approvati u mhux qed jiġi sanzjonat mill-proposta. L-Awtorita' terġa ssostni fuq il-fatt illi l-Uffiċjal talInfurzar ikkonferma illi l-pjanti approvati jirriflettu dak li hemm eżistenti inkluż l-livell ta' taħt l-art u l-aċċess għalih. Ulterjorment l-Awtorita' tagħmel referenza għal kundizzjoni (J) tal-permess RG01625/18, għal darb oħra l-Awtorita' tisħaq illi l-proposta hija in linea malprovvedimenti u r-regolamenti kollha tal-Pjan Lokali mal-policies viġenti u mal-objettivi tal-iSPED.

Finalment l-Awtorita' taghmel referenza għal kwistjoni marbuta mal-fond tax-xaft tal-kamra tas-sodda fit-tieni livell u tqis illi skont r-Regolament 16 tal-Liġi Ssusidjara 552.22 il-fond minimu eliġibbli tax-xaftijiet huwa ta' 3.00 metri. Issostni illi l-Uffiċċju tas-Sanita' approva lproposta numru ta' drabi u għaldaqstant din il-kwistjoni mhux fis-sewwa.

Illi waqt it-trattazzjoni finali l-appellanti jagħmlu referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 75/22) fl-ismijiet "**Charles Falzon vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar**" deċiża nhar l-15 ta' Marzu 2023.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra:
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jinnota li, l-Artikolu 80 tal-Kap. 552 ikkwotat mill-appellanti jirregola talbiet għar-revoka ta'permess tal-iżvilupp fejn huwa l-Bord tal-Ippjanar li huwa fdat li jiddeċiedi dwar każijiet fejn l-Artikolu 80 qed jiġi invokat, liema Artikolu jiddisponi ssegwenti:
80. (1) Il-Bord tal-Ippjanar jista' biss –
(a)fil-każijiet ta' frodi; jew
(b)meta jkun hemm is-sottomissjoni ta' xi informazzjoni,dikjarazzjoni jew pjanta li hijainkorretta jewli matirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit; jew
(ċ)fejn hemm żball f'dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument; jew
(d)fejn is-sigurtà pubblika hija konċernata,
b'deċiżjoni jirrevoka jew jibdel kull permess għall-iżvilupp mogħti taħt dan l-Att, inkluża kull awtorizzazzjonimaħruġa mill-Bord tal-Ippjanar skont xi Ordni, filwaqt li fiddeċiżjoni jagħti r-raġunijiet tiegħu u jrid jindikab'mod ċar il-bażi legali tarrevoka għal dik id-deċiżjoni;

Illi t-Tribunal jiċċara li, kif rilevat mill-Awtorita' fis-sottomissjoni tagħha, l-provvediment talArtikolu 80 huwa stabbilit mill-Kap. 552 u għaldaqstant it-Tribunal m'għandu l-ebda ġurisdizzjoni stante illi l-istess Tribunal ġie stabbilit bil-Kap 551. It-Tribunal jagħmel referenza għall-Artikolu 11(3) tal-Kap. 551 li jikkontempla r-raġunijiet li fuqhom jista' jigi ppreżentat appell hekk kif ġej:
"Appell lit-Tribunal jista' jiġi ppreżentat fuq kwalunkwe raġuni inkluż:
(a)li sar żball materjali dwar il-fatti;
(b)li kien hemm żball proċedurali materjali;
(ċ)li sar żball ta' liġi"

Illi għalhekk l-appell jista' jiġi mressaq quddiem dan it-Tribunal f'każ li jkunu saru żbalji kemm dwar il-fatti, kif ukoll proċedurali jew żball ta' liġi, u għalhekk it-Tribunal iqis li dak li qed jiġi inferit mill-appellanti permezz tal-aggravju tiegħu huwa allegazzjoni komparabbli ma' tali sitwazzjonijiet regolati bl-Artikolu 11(3) surreferit, u b'hekk stante li ma saret l-ebda talba għar-revoka quddiem il-Bord tal-Ippjanar, skont dak li jitlob l-Artikolu 80 tal-Kap. 552, dan it-Tribunal għandu jkompli jqis dan l-appell fuq il-mertu tiegħu.

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-aggravji imsemmija supra l-appellanti ijsostnu illi fl-applikazzjoni odjerna saru diversi misrappreżentazzjonijiet bl-iskop illi jiżgwidaw lill-Kummissjoni. Dawn ilmisrapprezentazzjonijiet jinkludi s-segwenti:

i.L-għoli totali tal-bini eżistenti huwa elenkat bhala 8.60 metri mentri fil-verita' l-għolieżistenti huwa dak ta' 9.11 metri;

ii.L-għoli tal-propjetajiet adjaċenti (fuq il-lemin u xellug) huma impenġija b'mod skorrett. Inoltre l-appellanti jisħqu illi l-għoli bejn l-livell tat-triq u l-*underside* tal-livell sotterran mhux differenti mill-pjanti approvati tal-RG01625/18;

iii.L-għoli mill-livell tat-triq bejn il-pjanti tal-permess tar-regolarizzazzjoni u l-pemess PA11180/18 huma kompletament differenti;

iv.L-għoli tal-bini adjaċenti huwa indikat oghla fuq il-pjanti meta mqabbel mas-sit tal-applikant. L-appellanti jżidu jgħidu illi l-opramorta hija fl-istess livell tas-saqaf tat-tieni livell mentri fir-ritratti wieħed jista jara illi l-opramorta hija wisq aktar baxxa;

v.Illi minkejja illi l-applikant indika illi ser jinbena ħajt mal-*lift* fuq il-propjeta' tiegħu sabiex jiġi eskluż kull inkonvenjent lil terzi, din id-dikjarazzjoni ma kienetx riflessa fil-pjanti sottomessi.

Fl-ewwel lok it-Tribunal jinnota illi l-appellanti qed jagħmlu referenza għal permess ta' regolarizazzjoni u jisħqu illi hemm diskrepanza bejn l-pjanti approvati fil-permess RG01625/18 u dak approvat PA11180/18. It-Tribunal jinnota illi l-pjanti tal-permess ta' regolarizzazzjoni ġew emendati u oltre dan, anke l-pjanti tal-permess PA11180/18 ukoll ġew emendati tramite applikazzjonijiet ta' *minor amendment*. Għaldaqstant it-Tribunal sejjer jelenka l-modifikazzjonijiet tal-pjanti illi saru b'rabta mal-appell odjern sabiex jittieħed kollox fil-kuntest.

-L-applikazzjoni RG01625/18 ġiet approvata nhar l-4 ta' Dicembru 2020;

-L-applikazzjoni PA11180/18 ġiet approvata nhar id-9 ta' Marzu 2021 u ppublikat nhar is-17 ta' Marzu 2021;

-L-appell odjern ġie ntavolat nhar l-13 ta' April 2021 ;

-It-talba ta' *Minor Amendment* fuq l-permess PA11180/18 ġiet approvata nhar id-29 ta' Novembru 2021;

-It-talba għal modifikazzjoni tal-RG01625/18 giet milqugha nhar l-14 ta' Diċembru 2022;

-It-talba ta' *Minor Amendment* fuq il-permess PA11180/18 ġiet approvata nhar l-4 ta' Marzu 2023.

Illi b'rabta ma' dak succitat, minn analiżi tal-aħħar pjanti [Dokument a fol 329A-329C fl-inkartament PA11180/18] (tal-*minor amendment*) approvati tal-permess PA11180/18, it-Tribunal jinnota illi l-pjanti tal-faċċata vis-a-vis l-għoli tal-faċċata eżistenti huma korretti. Dak illi nnota l-appellant, b'rabta mad-diskrepanza fl-għoli bejn lapplikazzjoni tar-regolarizzazzjoni u dak tal-applikazzjoni odjerna, din id-diskrepanza ġiet rettifikata permezz ta' talba ghal-modifikazzjoni tal-RG01625/18 illi giet milqugha nhar l-14 ta' Dicembru 2022. Illi b'rabta ma' dan, l-għoli tal-faċċata eżistenti ġie mkejjel u kkonfermat illi jaqbel mal-pjanti approvati mill-Uffiċjal tal-Infurzar fl-inspezzjoni illi saret fuq is-sit hekk kif ġie mitlub mit-Tribunal u li dan jikkorrispondi għal għoli ta' 9.01 metri.
Nonostante dan, l-għoli tal-bini adjaċenti ma jaqbilx ma' dak illi jeżisti fis-sit, meta wieħed iħares lejn ir-ritratti [Dokument a fol 10E-10F fl-inkartament PA11180/18] sottomessi jidher ċar illi preżentament l-għoli tal-faċċati fl-istreetscape huwa wieħed simili. Madankollu fl-

istreetscape [Dokument a fol 187B fl-inkartament PA11180/18] approvata jidher illi l-għoli tal-faċċati adjaċenti huma ogħla minn dawk eżistenti meta kkumparati mal-għoli propost permezz talapplikazzjoni odjerna. It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-pjanta [Dokument a fol 305A fl-inkartament PA11180/18] sottomessa fil-mori tal-appell misSur Joseph Zammit fl-affidavit tiegħu fejn dan jaċċerta illi l-għoli tal-bini adjaċenti tal*istreetscape* huwa skorrett u għaldaqstant dak illi ntqal mill-appellanti huwa fis-sewwa. Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għall-argument tal-Awtorita' fejn sostniet illi lpermess jitratta minn dak li qed jigi propost fis-sit odjern u xejn lil hinn min dawn il-konfini. Għalkemm l-applikazzjoni titratta mis-sit suġġett ghall-applikazzjoni, madankollu isiru kunsiderazzjonijiet kontestwali. Tant hu hekk illi kienet l-Awtorita' stess illi talbet l*istreetscape*, madankollu hekk kif l-*istreetscape* approvata hija skorretta stante illi qed tippreżenta għolijiet adjaċenti skorretti dan għandu jiġi emendat sabiex jirrifletti dak illi jeżisti fl-*istreetscape*. Hawnhekk it-Tribunal jirrimarka illi għalkemm l-għoli tal-bini adjaċenti fl-istreetscape elevation huwa skorrett u ma jirriflettix dak li jeżisti fil-preżent, ilKummissjoni kellha aċċess għar-ritratti, imsemmija supra, u għaldaqstant xorta setgħat tikkunsidra l-applikazzjoni fil-kuntest. Illi b'zieda ma' dan, it-Tribunal jinnota illi fl-aħħar pjanti sottomessi fil-*minor amendment* approvat f'Marzu tal-2023 l-*istreetscape elevation* giet sostitwita u fil-pjanti approvati hemm biss l-faċċata tal-proposta, għaldaqstant itTribunal iqis illi ma hemmx bżonn għal emenda ulterjuri tal-pjanti.

L-appellanti irrimarkaw illi l-applikant kien indika illi ser ikun qed jinbena ħajt addizzjonali mal-ħajt tal-appoġġ fejn qed jiġi propost il-*lift*. Madankollu jisħqu illi dan il-ħajt mhux rifless fil-pjanti. L-applikant bhala risposta jisħaq illi d-dettall imsemmi mill-appellanti b'rabta mal*lift* ġie inkluż fil-*Minor Amendment*. It-Tribunal hawnhekk jinnota illi fil-pjanti tal-*minor amendment*, approvata f'Novembru 2021 l-applikant kien żied din in-nota fuq il-pjanti "*Wall to be constructed entirely on applicants site on all storeys to omit any nuisances to third parties*". Madankollu meta f'Marzu tal-2023 ġiet sottomessa applikazzjoni ghal minor amendment ohra din in-nota ġiet eskluża. It-Tribunal jinsab perpless kif l-applikant ddikjara illi l-ħajt ser jiġi mibni fis-sit tiegħu sabiex l-*lift* ma jkunx ta' inkonvenjent għat-terzi pero ma' dan l-istess ħajt ma jidhirx fil-pjanti. It-Tribunal jissotolinea illi ġeneralment f'applikazzjonijiet simili fejn ikun qed jiġi propost żvilupp ta' *lift* mal-ħajt tal-appoġġ ta' terzi, l-Awtorita' titlob għal rapport tal-inġinier b'rabta speċifika mal-*lift* u li dan jiġi approvat bħal dokument supplimentari.

Għal dawn il-mottivi dan it-Tribunal qed jilqa` limitatament dan l-aggravju u jordna illi jsiru emendi tal-pjanti tal-faccata partikolarment tal-istreetscape sabiex jirriflettu dak illi hemm eżistenti. In oltre, it-Tribunal jordna ukoll illi jsir rapport tal-inginier b'rabta ma' *noise u vibration* illi ser ikun qiegħed b'rabta mal-*lift* propost u jiġi kkonfermat jekk l-*lift* propost hekk kif rappreżentat fil-pjanti huwx ser ikun ta' inkonvenjent għat-terzi. Jekk dan huwa lkaż, it-Tribunal jordna illi tinstab soluzzjoni sabiex jiġu mitigati l-hsejjes u l-vibrazzjonijiet tal-*lift* fuq il-fond adjaċenti.

It-Tieni Aggravju:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jisħqu illi r-rampa ma kienetx parti mill-permess tar-regolarizzazzjoni madankollu fl-applikazzjoni odjerna din ir-rampa mhux qed tiġi sanzjonata. In oltre izzid jghid li ma kienx hemm aderenza għall-kundizzjonijiet imposti bilpermess tar-regolarizzazzjoni RG1625/18, partikularment mal-kundizzjoni (J).

It-Tribunal josserva li l-permess ta' regolarizzazzjoni RG01625/18 ġie pproċessat *ai termini* tal-provvedimenti ta' Liġi Sussidjarja 552.26 li jirrigwarda regolarizazzjoni ta' żvilupp eżistenti. It-Tribunal jagħmel referenza għall-argument tal-appellanti fejn allegaw illi kien hemm xi bżonn ta' sanzjonar tar-rampa stante illi r-rampa ma kinitx parti mill-applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni. It-Tribunal fl-ewwel lok jinnota u jikkonferma illi l-garaxx u l-aċċess għal garaxx ma kienx parti mill-applikazzjoni ta' regolarizzazjoni. Tant hu hekk illi kif kwotaw fis-sewwa l-appellanti fir-rikors promotur il-Bord tar-Regolizzazzjoni kien talab lil perit tal-applikazzjoni sabiex jindika illi r-rampa "*shaded*" illi turi li mhux parti millapplikazzjoni. It-Tribunal hawnhekk jissotolineja illi l-fond tal-garaxx fil-livell sotterran huwa ukoll *shaded* u indikat li "*not forming part of this application.*" Nonostante dan, it-Tribunal jikkunsidra ukoll illi filwaqt illi l-appellanti qed jargument illi hemm bżonn ta' sanzjonar tarrampa, fin-nota ta'

sottomissjonijiet finali jisħaq ukoll illi l-livell sotterran ma ġiex mibni skont il-pjanti approvati madankollu dan ma ġie sostanzjat bl-ebda evidenza korroborattiva.

Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għall-kundizzjoni (J) fil-permess ta' regolarizzazzjoni RG01625/18 li tistipula hekk kif ġej:
If the development hereby approved is modified (i.e. altered, extended, removed or redeveloped), the eventual development on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time."

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellanti sostnew illi a bażi tal-kundizzjoni imsemmija supra, peress li qed issir *redevelopmen*t, l-istess *redevelopment* għandu jkun konformi mal-pjanijiet, policies u regolamenti vigenti. It-Tribunal iqis illi l-appellanti jsostnu illi l-applikant għandu diversi rregolarijiet li sejrin jiġu integrati fl-iżvilupp propost madakollu ma jelenka l-ebda rregolarita' fl-istess binja għajr għar-rampa. Fl-ewwel lok itTribunal jirrimarka illi hekk kif il-garaxx u lanqas ir-rampa ma kienu parti mill-applikazzjoni tal-kundizzjonijiet imposta bil-permess tar-regolarizzazzjoni mhux applikabbli. In oltre, minn analiżi tal-pjanti [Dokument a fol 329A fl-inkartament PA11180/18] sottomessi huwa ċar illi din r-rampa hija konformi mal-provvedimenti talistandard S6 tal-Linji Gwida u li din għandha *gradient* 1:5.
Fl-isfond ta' dan kollu it-Tribunal qed jiċħad it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jirrimarkaw illi s-saqaf tal-garaxx jinsab ogħla minn tlett filati mill-livell tal-bankina, u stante illi *semi-basements* mhux permessibli f'din iżżona, dan il-livell għandu jiġi immarkat bħala livell terran. Il-Kummissjoni għaldaqstant naqset milli tieħu kunsiderazzjoni tat-talba illi ġiet imqajjma mill-istess appellant.
Fl-ewwel lok it-Tribunal jirrimarka illi l-livell sotterran huwa livell ezistenti u mhux qed issir proposta għall-iżvilupp ta' semi-basement. It-Tribunal minn analiżi tal-i*streetscape* mirritratti sottomessi jidher ċar kemm illi kemm il-bini fuq fuq s-sit odjern kif ukoll is-sit adjacenti, appartenenti ta' wiehed milll-appellanti, huma elevati daqsxejn il-fuq mill-livell tal-bankina u dan peress li għandhom garaxx illi parti minni jinsab l-fuq il-livell tat-triq.

In oltre, hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għal Figura 2 tal-Linji Gwida DC15 fejn tingħata d-definizzjoni permezz ta' *sketch* ta' *Type 1, 2* u *3 Basements*. Il-kriterju jinsab bilkejl mill-ogħla livell tal-bankina sal-qiegħ tas-saqaf (*underside of slab*). Type 1, huwa meta ssular ikun kollu taħt il-livell tat-bankina, *Type2* huwa meta s-sular ikun sa massimu ta' 0.90 metri l-fuq mil-bankina filwaqt li *Type3* huwa meta s-sular ikun sa massimu ta' 2.60 metri lfuq mill-bankina. Fl-istess figura, l-Linji Gwida DC15 hemm elenkat illi fi żvilupp eżistenti sulari illi jinsabu sa massimu ta' 0.60 metri l-isfel mill-livell tal-bankina jistgħu jitqiesu bħala livell terran. Hawnhekk it-Tribunal jirrimarka illi l-livell sotterran ma jistax jitqies bħala livell terran stante illi jinsab fl-livell aktar baxx minn 0.60 metri kif tesiġi l-Figura2, li jlaħħaq ċirka 1.83 metri mill-livell tal-bankina. Oltre dan, it-Tribunal jinnota illi l-livell sotterran huwa tat-tip *Type3* stante illi d-distanza mill-livell tal-bankina sal-*underside of slab* huwa dak ta' ċirka 1.38 metri.
Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għal *policy* P38 illi titratta mid-disinn u l-użu tal-*basements* fejn l-*policy* tesiġi illi:
Type 1 basements as defined and illustrated in the Glossary (Figure 2) will be allowed in all development scenarios. ***Type 2 and Type 3 basements will only be allowed when there are existing commitments for such basements within the perimeter block (as delineated in Figure 18(a))****. If such commitments do not exist, only Type 2 basements may be allowed.* [enfazi mizjuda]

Illi in vista tas-suespost, it-Tribunal iqis illi hekk kif il-perimter block hemm xi propjetajiet, inkluz wahda illi tinsab adjacenti ghas-sit odjern, b'basement tat-Type 3, dak odjern huwa accettabli skont il-prevvedimenti tal-*policy* P38.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qed jiċħad it-tielet aggravju.

Ir-Raba` Aggravju:
Illi permezz tar-raba aggravju l-appellanti jsostnu ukoll illi l-kamra tas-sodda proposta fittieni livell hija fi ksur tal-provvedimenti tal-liġijiet sanitarji stante illi l-fond tal-bitħa huwa inqas minn 3.05 metri.
Illi b'rabta ma` dak maghdud supra, it-Tribunal jagħmel referenza għar-Regolament 16 talLiġi Ssusidjara 552.22 fejn tispeċifika illi l-inqas fond tal-bitħa interna hija dik ta' 3.00 metri u mhux 3.05 metri kif allegat. Illi oltre, dan u b'referenza għar-risposta tal-Awtoria', itTribunal jirrimarka illi l-bitħa fit-tieni sular fil-fatt jikkorrispondi għal 3.00 metri u għaldaqstant in linea mal-provvedimenti tal-ligi.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal iqis illi dan l-aggravju mhux fis-sewwa.

Il-Ħames, is-Sitt, is-Seba' u t-Tmien Aggravji:
Illi permezz tal-aggravji imsemmija supra, l-appellanti jagħmlu aċċenn għal ksur tal*guidance* G1, G3, G16, G23 u l-*policy* 4.6 tal-Linji Gwida DC15 b'referenza għal fatt illi żżona quddiem is-sit odjern hija mmarkata għal *Environmental Improvements GZ-TRAN-4* u *Urban Spaces GZ-URSP-1*.
It-Tribunal jagħmel referenza għall-*policy* GZ-URSP-1 - *Urban Open Spaces* (skont ilmappa14.6-A), imsemmija fit-tmien aggravju, li titratta minn kif spazji urbani pubbliċi għandhom iżommu l-karattru miftuħ mingħajr ma jkun imfixkel mill-iżvilupp. Madnakollu tTribunal ma jsib l-ebda ksur ta' din il-*policy* hekk kif l-pjan lokali stess kien ħaseb għal sulari addizjonali f'din iż-żona u ghaldaqstant dan l-iżvilupp mhux ser ikun qiegħed itellef l-ispazju pubbliku. Illi b'rabta ma' dan, l-appellanti jisħqu illi dan l-iżvilupp ma joffri l-ebda transizzjoni bejn dak illi huwa propost u l-kumplament tal-bini eżistenti. It-Tribunal jirrimarka illi fuq wara tas-sit, l-Pjan Lokali ħaseb għal transizzjoni stante illi s-siti fuq wara huma limitati għal żewġ sulari u għaldaqstant dan minnu nnifsu ser ikun qiegħed joħloq transizzjoni f'dan il-kaz maz-zona ta' barra mill-iskema ta' zvillupp. Min-naħa l-oħra hekk kif is-sit odjern u l-bini adjaċenti permezz tal-provvedimenti tal-Pjan Lokali huwa permess illi iżżid sulari addizzjonali għaldaqstant ma hemmx bżonn ta' transizzjoni addizzjonali u għaldaqstant mhux fi ksur tal-linji gwida G3 fi ħdan il-Linji Gwida DC15.
Illi min-naha l-oħra fir-rigward tal-*policy* GZ-TRAN-4 - *Environmental Improvement and Traffic Management in Town and Village Cores* (skont il-Mappa 14.6-B) it-Tribunal iqis illi dan mhux applikabbli stante illi din il-*policy* hija marbuta ma' skemi illi jinkoraġixxu skemi għal titjieb ambjentali u immaniġjar tat-traffiku ġewwa u mad-dawra taċ-ċentri abitati.

Illi b'rabta ma' dan, it-Tribunal jagħmel referenza għall-ħames aggravju li d-disinn propost huwa mingħajr proporzjon u ma taqgħax fil-prevelanza għar-ritmu tal-*istreetscape* u dana stante illi l-għoli prevalenti tal-faċċata huwa ta' żewġ sulari u għaldaqstant ma tintegrax mal-bini eżistenti u dana fi ksur tal-*policy* G16 tal-Linji Gwida DC15. Illi t-Tribunal ha konjizzjoni illi is-sit odjern jaghmel parti mill-Pjan Lokali ta' Għawdex u Kemmuna u jaqa' ġewwa zona residenzjali fil-lokalita' tal-Munxar, skont il-Mappa 14.6-A tal-Pjan Lokali, u ghaldaqstant tapplika l-*policy* GZ-HOUS1. L-għoli massimu f'din iż-żona, skont il-Mappa 14.6-C, huwa ta' *three floors, three courses* u li dan huwa interpretat permezz tal-Anness 2 tal-Linji Gwida DC 15 ghal gholi massimu ta' 16.30 metri u għoli tal-faċċata ta' 14.10 metri. Illi b'rabta ma' dak suċitat, it-Tribunal iqis illi l-għoli propost huwa inqas minn dak accettabbli bil-provvedimenti tal-Pjan Lokali u l-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15 stante illi lgħoli propost huwa 12.16 metri għoli tal-faċċata u 15.23 metri għoli massimu. Hawnhekk itTribunal jagħmel referenza ghas-sottomissjoni finali fejn l-appellanti jagħmlu referenza għal kif l-Kummissjoni kellha tikkunsidra l-applikazzjoni tramite l-*policy* P1. It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-*policy* P1 li tesigi illi:
The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:
1.existing legal developments that are physically present on site;
2.valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and

3.any future commitments provided for by the Local Plans, even if thecommitments are as yet unbuilt.

Illi hekk kif ż-żona illi jinsab fiha s-sit odjern u l-bini adjaċenti, anke jekk dawn mhux l-ħsieb tagħhom illi jiżviluppaw, huwa permissibli illi ikun hemm sulari addizzjonali dawn ukoll kellhom jiġu kkunsidrati bħala *commitments* futuri permezz tal-provvediment tal-*policy* P1. Għalhekk għalkemm preżentament l-għoli prevalenti għall-binji adjaċenti huwa ta' żewġ sulari dan ma jfissirx illi dan ser jibqa l-każ. It-Tribunal ħa konjizzjoni ukoll tas-sentenza talQorti tal-Appell fl-ismijiet "**Raymond Sammut vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" (Appell Nru. 16/2020) deċiż fl-20 ta' Jannar 2021. Il-Qorti kienet irrimarkat illi "*l-appellant ma jistghax jipprezumi illi la darba hu aderixxa mal-pjan lokali dwar l-gholi permissibli fiz-zona, b'daqsekk ghandu dritt awtomatiku ghall-approvazzjoni tal-izvilupp*". Nonostante dan largument, it-Tribunal jinnota illi dan is-sit illi jinsab fil-*Housing Scheme* jinsab f'kuntest illi huwa differenti għal dak odjern u kif qalet fis-sewwa l-Awtorita' huwa regolat minn *constraint*. Għaldaqstant t-Tribunal iqis illi dan mhux każ komparabbli għal dak odjern. ItTribunal jirrimarka ukoll illi fl-istess *streetscape* imsemmija ma hemmx xi ritmu partikolari bejn s-siti, madankollu l-proposta odjerna ser tkun qed timxi fuq id-disinn tal-faċċata sottostanti u għaldaqstant it-Tribunal fil-fhiema kkunsidrata tiegħu iqis illi ma hemm l-ebda ksur tal-linji gwida G16 u G23 tal-Linji Gwida DC15. Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet "**Charles Falzon vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" imsemmija mill-appellanti waqt t-trattazzjoni u jqis illi fl-ewwel lok l-appellanti stess ma jagħtu l-ebda indikazzjoni ta' kif dan il-każ huwa relevanti għal dak odjern. F'kull kazitTribunal jirreferi ghal dak indkat supra rigward il-l-gholi u d-sisinn tal-proposta.
Għal dawn il-mottivi dan it-Tribunal qed jiċħad l-ħames, is-sitt, is-seba u t-tmien aggravji.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu, u wara li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha tal-appell qed jilqa limitatament dan l-appell u jordna lil applikant sabiex fi zmien tletin (30) ġurnata min din id-deċiżjoni jissottometti kopja tal-*Lift Report (Noise and Vibration)* sabiex jindirizza linkonvenjent li jista jinħoloq lit-terzi liema rapport jkun jifforma parti mill-permess billi tiżdied l-kundizzjoni segwenti mall-kundizzjoni numru 3 fin-notifika tal-permess data 6 ta' Marzu 2021:
(ii) certification from a qualified engineer confirming that the development fully satisfies therequirements specified in supporting document PA/11180/18/ [referenza tar-rapport tal-inginier rigwardanti l-lift].

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ghalkemm it-Tribunal laqa' limitatament l-ewwel aggravju naqas li jipprovdi rimedju effettiv. Jghidu li l-istreetscape elevation kienet skorretta u l-istess Tribunal ikkonferma dan pero kull ma ordna hu li l-applikant jipprovdi streetscape elevation gdid u billi qies li l-Kummissjoni kellha access ghar-ritratti xorta seta' jikkonsidra l-applikazzjoni fil-kuntest taghha. Ir-ritratti juru biss il-bini ezistenti bla qisien u bla sovraimpozizzjoni tal-izvilupp propost mill-front elevation. Jghidu wkoll li dan hu kaz ta' informazzjoni falza li tammonta ghal revoka skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552;

2. L-izvilupp jikkonsisti fil-bini ta' zewg sulari addizjonali fuq it-tnejn gia ezistenti bir-rizultat li l-fond tal-applikant ser ikun zewg sulari oghla mid-djar tal-blokk kollu. Dan

ser ikun l-ewwel zvilupp b'dan l-gholi u ma jaghtix lok ghal ebda transizzjoni mal-bini li jmiss mieghu u dak li qieghed fil-qrib. Il-faccata wkoll hi sproporzjonata u ma tkomplix mar-ritmu prevalenti tal-faccati l-ohra. Ser jinholqu zewg blank walls li ser jibqghu vizibbli ghal snin billi z-zewg girien appellanti ma ghandhomx hsieb ighollu l-bini taghhom. B'zieda ma' dan, din hi l-ewwel binja li tidher int u diehel fir-rahal. It-Tribunal interpreta hazin il-policy P1 tad-DC2015 billi qies biss it-tielet rekwizit cioe jekk l-izvilupp hux permissibli skont il-pjan lokali minghajr ma ikkonsidra z-zewg rekwiziti l-ohra li huma kumulattivi cioe zviluppi ezistenti gia prezenti fuq is-sit u 'valid planning commitments' avolja ghad mhux mibnija.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad li r-referenza ghall-artikolu 80 tal-Kap. 552 mhux relevanti ghal fini ta' dan l-appell li hu wiehed mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fuq il-mertu tal-applikazzjoni ta' zvilupp. Talba skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552 issir quddiem l-Awtorita mhux quddiem it-Tribunal u t-Tribunal skont l-artikolu 11(3) tal-Kap. 551 ma ghandhux vires jiddeciedi hu talba in primis ghal revoka ta' permess.

In kwantu ghal kwistjoni tal-pjanti t-Tribunal spjega b'mod car illi bil-minor amendment ghall-izvilupp propost l-gholi tal-faccata ezistenti jaqbel mal-pjanti esebiti u jikkorispondi ghal gholi ta' 9.01 metru. Pero hu ikkonferma l-aggravju tal-appellanti illi l-gholi tal-bini adjacenti ghal fini tal-istreetscape hu skorrett u ghalkemm il-pjanti approvati juru biss l-izvilupp, xorta qies li dan ma kienx bizzejjed ghax kellu jigi indikat u jittiehed kont tal-kuntest. L-istreetscape approvata fuq talba tal-Awtorita hi skorretta u dan ikkostatah it-Tribunal. Pero mbaghad wasal ghal konkluzjoni li l-istreetscape seta' jigi kostatat mir-ritratti li rat il-Kummissjoni u kull ma kien jehtieg hu kondizzjoni mal-permess li jsiru pjanti emendati tal-faccata partikolarment tal-istreetscape biex jirrifletti dak ezistenti. Kien hawnhekk li t-Tribunal zbalja legalment. Jekk kien hemm aggravju li l-pjanti mhux korretti u l-kuntest tal-istreetscape ma kienx qed jigi rispekkjat fil-pjanti, ma kellux japprova l-permess izda semmai jitlob kif ghandu setgha bl-artikolu 31 tal-Kap. 551 li jigu emendati l-pjanti u wara li jkun ta l-opportunita lill-appellanti jikkontrollaw din il-prova, li jisma sottomissjonijiet bil-pjanti riveduti u jasal ghal konkluzjoni tieghu fuq l-aggravju specifiku li sar. Bil-mod kif

iddecieda, nehha t-tapit minn taht saqajn l-appellanti. Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh f'dan is-sens bla ebda pregudizzju ghal ebda parti dwar il-kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet li jistghu jintlahqu sussegwentement.

It-tieni aggravju

Hafna minn dan l-aggravju hu apprezzament ta' fatturi teknici li la darba t-Tribunal ikun ikkonsidrahom u iddecieda dwarhom din il-Qorti ma tintromettix ruhha. Pero jidher li t-Tribunal ghamel enfasi fl-apprezzament tieghu fuq il-policy P1 li titkellem dwar evalwazzjoni tal-kejl ta' commitments biex jinstilet 'kuntest ezistenti. F'dan il-kaz il-policy P1 telenka tlett fatturi li kif qalu sew l-appellanti kellhom jittiehdu kollha f'keffa wahda biex tittiehed decizjoni infurmata fuq il-'kuntest'. Jidher pero li t-Tribunal iffoka biss fuq wahda cioe 'future commitments provided for by the local plans even if unbuilt' metri flimkien ma' dan l-element kellu jittiehed kont ta' 'existing legal developments physically present' u 'valid planning commitments even if yet unbuilt' biex kunsidrati flimkien jitqies jekk il-'kuntest' kienx qed jigi rispettat bl-izvilupp propost. Dan l-ezercizzju ma jidhirx li sar mit-Tribunal u ghalhekk l-aggravju ghandu jigi milqugh fil-limitu deciz. Ghalkemm l-appellat Mercieca jsostni li dan ma kienx aggravju tal-appell pero l-kwistjoni fuq din il-policy tqajmet fil-proceduri quddiem it-Tribunal u saru sottomissjonijiet dwarha u t-Tribunal indirizzaha fid-decizjoni. Ghalhekk ma jistax jitqies li din kienet kwistjoni li qatt ma tqajjmet u gie kunsidrata.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti fil-limiti deciz, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2023, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-appell mill-gdid skont dak deciz. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur