QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 9

Appell Nru. 59/2023

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Silvan Mizzi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tat-23 ta' Ottubru 2023 mid-digriet tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Settembru 2023 li bih cahad it-talba li rapprezentant tal-appellant Din l-Art Helwa tkun prezenti waqt l-access fuq is-sit, liema talba kienet saret mill-istess Din l-Art Helwa. Appellat ukoll mid-decizjoni finali tat-Tribunal ghall-izvilupp PA8693/20 'proposed partial demolition of existing property, retention of the original facade, relocation of two existing staircases and two existing fireplaces to the proposed development and construction of 15

apartments (including 3 penthouses and 2 maisonettes with pool)' f'Rahal Gdid safejn jirrigwarda l-aggravju maghmul f'dan l-appell;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell kellu jigi michud fl-intier tieghu;

Rat ir-risposta tal-applikant li issottometta li mhux ammissibbli appell minn digriet tat-Tribunal u fil-mertu wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA3698/22 li jirrigwarda twaqqiegh parzjali ta' propjeta' ezistenti, iz-zamma tal-faccata originali, rilokazzjoni ta' zewg turgien u zewg *fireplaces* ezistenti fl-izvilupp propost, u kostruzzjoni ta' 15-il appartament, inkluz 2 *penthouses* u 2 *maisonettes* bil-*pool*. Illi s-sit *de quo* jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa PA1 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta] fi Triq Ghajn Dwieli fil-lokalita' tar-Rahal Gdid.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qed iressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi l-gholi approvat ta' erba' sulari u iehor addizzjonali huwa bi ksur tal-*Policy* P35 tad-DC15 fuq sit b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *basement*. Illi l-istess *policy*, ghalkemm taghti interpretazzjoni numerika, ma tindikax li wiehed jista' jdahhal sulari kemm irid iktar minn dak indikat fil-Pjan Lokali, tant li kontrarjament il-P35 tindika li hames livelli huma permissibbli biss fuq dawk is-siti indikati b'limitazzjoni ta' gholi ta' almenu tlett sulari u *semi-basement*, *ossia* b'gholi ta' 17.5 metri skont Anness 2. Ghalhekk jirrizulta li b'gholi massimu ta' 16.3 metri, is-sit m'huwiex eligibbli ghal hames livelli. Barra minn hekk, ilKummissjoni approvat zvilupp b'17.3 metri b'dana li l-metru opramorta obligatorja giet approvata 'l fuq mil-limitazzjoni massima imposta b'Anness 2. Illi d-Direttorat naqas mhux biss milli jindika tali ksur, izda talli qies li l-izvilupp propost ser jilhaq l-gholi ta' 15.3 metri.
Oltre dan, l-irtirar mill-faccata fil-livell tal-bejt m'huwiex konformi mas-*sight line principle* kif stipulat fl-istess *policy* P35. L-applikanti jikkontendu ulterjorment li l-Awtorita' applikat il-kolonna zbaljata ta' Anness 2 tenut li l-applikant ma utilizzax il-*basement* ta' 0.9 metri 'l fuq mil-livell tat-triq fid-disinn tieghu.
2. Illi l-bini propost qed jeccedi l-fond massimu permissibli ta' 30 metri u ggustifikat minhabba *commitment* li jezisti fuq naha wahda biss, u dan bi ksur tal-*policy* P27 tad-DC15. Illi l*commitment* biswit jilhaq biss it-3 sulari u mhux hamsa kif approvat fl-applikazzjoni odjerna, u ghalhekk tali fond m'ghndux jistqies bhala transizzjoni tenut li qed jinholoq volum u hajt t'appogg mikxuf ferm ikbar mal-konfini tal-genb. Illi l-gnien ta' wara m'huwiex wiehed pavimentat kif indikat mill-applikant, u ghalhekk iz-zieda fil-fond tal-bini ser twassal ghallisigillar tal-hamrija bi kwazi 300 metru kwadru. Oltre dan, il-gnien jifforma parti minn ringiela ta' gonna ta' wara li qed jikkontribwixxu ghal karattru distintiv u pjacevoli komuni.
3. Illi l-proposta hija bi ksur tal-*policy* P42 u l-gwida G2 tad-DC15, u dan tenut li l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra l-impatt vizwali tal-faccata ta' wara fuq il-kuntest uwsa, tenut li lizvilupp gie approvat minghajr is-sottomissjoni tal-elevazzjoni ta' wara. Oltre dan, lelevazzjonijiet tal-genb ser ikunu ben vizibbli, partikolarment meta wiehed ikun gej minnaha

tal-Kottonera. L-appellanti jikkontendu ulterjorment dwar l-impatt detrimentali li ser jinholoq fuq ir-*roofscape* ezistenti.
4. Illi l-*policy* SMCO 01 tal-Pjan Lokali u li tapplika ghal dawk is-siti b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *basement* skont Mappa PA3 giet kompletament injorata u eskluza mirrapport tad-Direttorat. Illi din il-*policy* m'hijiex limitata biss ghal UCAs jew Design Priority Areas imma s-siti kollha li jaqghu taht tali limitazzjoni ta' gholi, liema *policy* tfittex li tipprotegi binjiet storici, kulturali u ta' valur arkitettoniku, inkluz rispett lejn ir-*roofline* u aspetti ohra tal-karattru tat-triq. Illi l-proposta ma gietx emendata wara r-risposta ta' konsultazzjoni mill-SCH fejn kienet qed tirrakkomanda li l-intern tal-bini jigi preservat u intergat mal-proposta. Minkejja dan, il-Kummissjoni approvat twaqqiegh tal-propjeta' kwazi fl-intier taghha biz-zamma biss ta' xi karatteristici izolati. Barra minn hekk, l-izvilupp ser jirrizulta f'massa ta' bini li ser ikisser ir-*roofscape* tradizzjonali u jiddomina t-triq.
5. Illi bl-izvilupp kif approvat, il-Kummissjoni njorat diversi provvedimenti tal-iSPED, fosthom TO8.7, UO2.4, UO3.6 u UO3.7.
6. Illi l-Kummissjoni naqset li taghti konsiderazzjoni adegwata lil numru ta' *policies* applikabbli ghas-sit, kif ukoll naqset milli tqis it-thassib mressaq mill-SCH u l-oggezzjonanti terzi, u dan fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern, issostni li l-bini ezistneti huwa ta' wirt kulturali u valur arkitettoniku gholi fejn lintier tal-propjeta' ghadu fi stat tajjeb ta' preservazzjoni, inkluz il-kmamar ta' quddiem, l-intrati, tturgien, id-dwal, il-*fireplace*s originali u l-madum iddisinjat. Illi r-rilokazzjoni tat-turgien ezistenti ser iwassal ghat-telf tal-kuntest taghhom u l-valur ta' propjeta' tipika ta' *townhouse* tradizzjonali, u l-istess japplika ghall-*fireplaces* li huma proposti li jigu ntegrati mas-sular ta' fuq nett. Ghalhekk, is-Sovrintendenza tirrakomanda li l-ispazju ntern tal-bini jigi preservat u ntegrat mal-kumplament tal-proposta. Oltre dan, is-Sovrintendenza tirrakomanda li s-sulari addizzjonali huma rtirati lura u ma jeccedux l-gholi tal-*commitments* adjacenti, filwaqt li lfaccata ma jkollha ebda gallariji progettati.

Illi waqt is-seduta tal-11 ta' Lulju 2023, l-applikant ressaq eccezzjoni preliminari rigward ittardivita li biha giet sottomessa l-oggezzjoni *a fol* 51A mill-appellanti waqt il-process talapplikazzjoni, fej l-applikant irrefera ghal sezzjoni 4 tac-Cirkolari 3/14 fejn huwa specifikat il-hinijiet operattivi tal-Awtorita' fix-xhur minn Lulju sa Settembru. Illi din l-eccezzjoni preliminari giet michuda minn dan it-Tribunal permezz ta' decizjoni preliminari moghtija fit-18 ta' Lulju 2023.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u targumenta li l-pretensjonijiet mressqa mill-appellant fl-ewwel u l-hames aggravji huma nfondati tenut li l-gholi tal-izvilupp fl-applikazzjoni odjerna gie nfatti evalwat in linea malprovvedimenti tal-*policies* applikabbli u mal-prassi li dejjem hadet l-Awtorita' f'cirkostanzi simili ghall-kaz indezamina fejn qed tinzamm il-faccata antika. L-Awtorita' ssostni li lproposta hija in linea mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali, mal-objettivi Tematici u Urbani taliSPED, filwaqt li tinnota li z-zona hija ntenzjonata ghal zviluppi simili ghal dak propost flapplikazzjoni odjerna, fejn il-Pjan Lokali stabbilixxi uzu residenzjali b'gholi totali ta' 16.3 metri. B'rabta ma' dan l-Awtorita' taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal fl-appell PAB 196/19. Illi l-Awtorita' taghmel referenza ulterjuri ghall-appell PAB 281/17, fejn jinghad li, bl-istess konsiderazzjonijiet, il-proposta odjerna ssegwi l-objettivi kemm tal-iSPED kif ukoll tal-Pjan Lokali. Jinghad ulterjorment li l-proposta odjerna hija estensjoni ta' zvilupp ezistenti, ristrett mil-lat ta' gholi, tenut li qed tinzamm, u tigi ntegrtata l-faccata tradizzjonali. Illi l-istess zvilupp ezistenti ilu mibni minn qabel is-sena 1968 u hija b'hekk li giet koncessa certu flessibilita' fil-proposta tal-opramorta fuq is-sular irtirat, u dan sar skont il-prassi li dejjem jittiehdu ghal applikazzjonijiet simili, u bhal ma gie deciz mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 381/17. In kwantu tas-*sight line analysis*, l-Awtorita' tishaq li l-proposta hija in linea mal-policy P35 tad-DC15, fejn jinghad li l-ezercizzju ghandu jittiehed mil-linja tal-bini. L-Awtorita'

tishaq ukoll li l-gholi massimu ta' 5 sulari m'huwiex konness mal-metragg identifikat gewwa kolonna wahda biss izda japplika ghal kull kolonna gewwa r-ringiela rispettiva b'dana li l-ammont ta' livelli ma jiddependix minn liema tip ta' *basement* huwa accettabbli ghal tali sit, izda man-numru ta' sulari kif tradotti mill-Pjan Lokali. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' tirrileva li s-sit jinsab gewwa ringiela ta' residenzi fejn il-fond huwa wiehed varjanti u mhux uniformi tant li s-sit biswit huwa gia kommess minn zvilupp tawwali b'fond ta' 35.7 metri u sahansitra fond illi qieghed johloq hajt t'appogg mikxuf imdaqqas. Illi ghalhekk il-kuntest u c-cirkostanza partikolari tas-sit gew meqjusa bhala bazi soda sabiex issir dipartenza mill-*policy* P27 tad-DC15. Jinghad li ttansizzjoni li qed tinholoq hija soluzzjoni accettabbli sabiex jitnaqqas l-impatt ezistenti talhajt t'appogg mikxuf biswit, u liema soluzzjoni saret abbazi tal-*policy* P1 tad-DC15. LAwtorita' tkompli tirrileva li l-Pjan Lokali jistabilixxi z-zona ta' wara s-sit ghall-warehousing u ghalhekk certament ma tistax titqies bhala xi tip ta' *green enclave* sabiex ma tistax issir dipartenza mill-*policy* P27. Oltre dan, u fir-rigward tal-argument dwar l-issiggillar talhamrija, l-Awtorita' tinnota li l-ERA m'oggezzjonatx ghall-izvilupp propost ladarba ma ntbghatet ebda risposta ghall-konsultazzjoni. Fir-rigward tat-tielet aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-provvedimenti tal-*policy* P42 tad-DC15 m'humiex applikabbli ghall-kaz odjern, filwaqt li l-allegazzjoni ta' l-appellanti m'hijiex sostnuta bi stampa cara tar-ringiela tal-elevazzjonijiet ta' wara. Illi din il-*policy* tapplika f'dawk l-istanzi fejn tali faccati huma iktar vizibbli minn dik ta' quddiem u f'kaz li s-sit ikun kontigwu ghal kuntest sensittiv. Firrigward tal-gwida G2, l-Awtorita' tkompli tenfasizza li l-iskop u l-intenzjoni tal-Pjan Lokali hija wahda cara filwaqt li l-allokazzjoni ma gietx stabbilita biss fuq is-sit odjern u dawk biswit izda testendi oltre fuq distanzi u toroq ohra. B'referenza ghall-*policy* SMCO 01, lAwtorita' tirrileva li z-zona m'hijiex imposta bi kwalunkwe restrizzjoni jew protetta bliskedar, la mil-lat ta' gholi u lanqas mil-lat ta' disinn. Jinghad li b'mod sensibbli u korrett, lapplikant zamm u ntegra l-faccata ezistenti mal-bqija tal-proposta, filwaqt li d-disinn talestensjoni jirrifletti dak ezistenti. Nonostante dan, l-Awtorita' ssostni li l-policy SMCO 01 m'hijiex intenzjonata ghal zviluppi gewwa tali zoni u dan johrog bic-car anki mit-titolu ta' listess *policy*, liema *policy* hija ntiza ghal UCAs u DPAs jew gewwa zoni kontigwi mal-konfini ta' l-istess. Fil-konfront tas-sitt aggravju, l-Awtorita' targumenta li, ghalkemm huwa minnu li m'hemmx l-approvazzjoni tal-SCH ghall-proposta odjerna, dan ma jfissirx li l-evalwazzjoni ghandha tkun abbazi ta' dan il-fattur biss. Jigi sostnut ukoll li kull kaz huwa differenti u ghandu jitqies fuq il-mertu tieghu, u f'dan ir-rigward, l-Awtorita' taghmel referenza ghallpozizzjoni li ttiehdet mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 25 ta' Lulju 2023, dan it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellanti ghas-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna li l-ezekuzzjoni talpermess tal-izvilupp PA 3698/22 jibqa' sospiz ghal tlett xhur mid-data tal-11 ta' Lulju 2023 skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kap. 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 *survey* fotografiku tal-i*streetscape* kif ukoll vizwali skematici tal-proposta u rapport ta' espert mhejji minn Alessandro Cristina li jaghti harsa lejn il-kuntest archaeologiku u arkitettoniku ta' Triq Ghajn Dwieli fil-kuntest talapplikazzjoni odjerna. Fir-rapport tieghu, is-Sur Cristina jispjega kif is-sit odjern jinsab filvicinazi ta' siti ohra sensittivi, bhal ma huwa s-sit arkeologiku ta' Kordin III, li nghata l-oghla livell ta' protezzjoni u jinsab inqas minn 250 metri 'l boghod mis-sit odjern, kif ukoll sitt propjetajiet skedati f'ragg ta' 300 metru mis-sit. Jinghad ukoll li z-zona ta' Ghajn Dwieli hija sinonima mal-possibbli fdalijiet ta' Tempju Ruman u fil-vicinanzi tas-sit inkixfu grupp ta' oqbra Punico-Rumani, liema oqbra illum gew meqruda, filwaqt li tlett oqbra ohra skoperti wara fl-1994, u iehor fl-1998, gew skedati fi Klassi B sabiex tigi zgurata l-protezzjoni taghhom. Ir-rapport ikompli juri kif skont l-Ordinance Survey Sheet 107, sa l-1918, diga kienu jezistu xi strutturi mibnija tul ir-rotta ta' Triq Ghajn Dwieli, u f'medda ta' ftit decennji l-istess triq tidher mibnija estensivament fuq iz-zewg nahat taghha. Ir-rapport jitkellem ukoll fuq il-kuntest ta' l-

i*streetscape* ezistenti u s-sinifikat kulturali tal-bini ezistenti, fejn jinghad li l-i*streetscape* madwar il-propjeta' odjerna hija b'mod predominanti kkaratterizzata bi zvilupp residenzjali b'gholi ta' zewg sulari u li jikkontribwixxu ghall-aspett distintiv u larmonija vizwali tat-triq. Ir-rapport jikkonkludi li l-izvilupp ser itellef mill-apparenza vizwali ezistenti u jnaqqas is-sinifikat kulturali tal-bini Art Deco n mertu t ta' Triq Ghajn Dwieli, b'impatt inevitabbli fuq binjiet storici ohra, inkluz ohrajn mibnija bi stil Art Deco.

Illi f'nota ta' sottomissjoni finali, l-appellanti jkomplu jamplifikaw dawk gia accennat minnhom fir-rikors promotur, u jargumentaw ulterjorment li l-fatt li l-gholi ta' zvilupp f'metri huwa regolat b'Anness 2, dan ma jfissirx li n-numru ta' sulari kif specifikat fil-Pjan Lokali jistghu jinqabzu u dan tenut li l-gholi f'merti u dak f'sulari huma parametri ta' ppjanar distinti, fejn in-numru ta' sulari jikkontrolla wkoll id-densita' ta' l-izvilupp. Illi b'rabta ma' dan l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Dorianne Mifsud et vs l-Awtorita' tal-Ippjaanr u l-kjamat in kawza CF Developers Ltd. Attn. Mr Clifton Cassar**. Oltre dan, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-appell PAB 145/21 li jirrigwarda kaz simili f'Santa Venera, u li fih issir referenza wkoll ghall-appell PAB 281/17, fejn kien gie konkluz li l-izvilupp f'dan l-appell ta' l-ahhar, fil-lokalita' ta' Pembroke, m'huwiex komparabbli ghal dak ta' Santa Venera tenut li fuq is-sit kien permissibbli zvilupp bis-*semi basement*. Ulterjorment, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-PAB 271/22 sabiex isostnu l-argument taghhom dwar l-interpretazzjoni tal-*policy* P35. Fir-rigward ta' largument dwar il-fond ta-bini, kif espress fit-tieni aggravju, l-appellanti jkomplu jsostnu li sabiex zvilupp jaccedi it-30 metru jrid ikun jezisti commitment simili fuq iz-zewg nahat tassit, skont il-policy P27 tad-DC15, u b'rabta ma' dan issir referenza ghad-decizjoni mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Saviour and Doreen Borg vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Francesco Grima**, moghtija fit-12 ta' Lulju 2023. L-appellanti jinsistu wkoll li meta wiehed iqis il-valur arkitettoniku tas-sit, il-proposta kienet timmerita s-sottomissjoni ta' lelevazzjoni ta' wara, kif ukoll *overview* tal-kuntest immedjat. Illi f'dak li jirrigwarda r-raba' aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghar-rapport ta' Alessandro Cristina sottomess minnhom fil-mori tal-appell fejn jikkonferma li s-sit huwa wiehed ta' valur storiku u li jifforma parti minn *streetscape* storika legibbli, u jikkonferma li l-propjeta' nnifisha hija millperjodu ta' bejn il-gwerer, meta sehh l-aktar zvilupp urban ikkoncentrat tul it-triq in mertu. Jinghad li n-nuqqas ta' skedar tal-propjeta' m'hijiex raguni sabiex l-istess propjeta' tithalla li taqa'. Oltre dan, l-izvilupp ta' hames sulari ser ikun ta' detriment fuq l-i*streetscape* li hija kkaratterizzata b'bini baxx u *roofscape* kontinwa. Illi dan l-izvilupp detrimentali huwa vizibbli mill-fotomuntaggi sottomessi bhala parti mill-evidenza ta' l-istess appellanti.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali tkompli ssostni dak gia rilevat minnha fl-ewwel sottomissjoni taghha ghal dan l-appell, filwaqt li zzid li l-poggaman fiz-zona tal-*front garden*, u li jinsab fi stat tajjeb ta' preservazzjoni, ghandu jinzamm u jigi ppreservat. Illi dan l-istess poggaman jimxi tul il-konfini tal-hitan laterali tal*front garden* sabiex jigu delineati l-passaggi ta' access tad-djar individwali. Jighad ulterjorment li l-kmamar ta' quddiem m'humiex jigu preservati kif intqal fil-mori tal-appell u waqt l-ispezzjoni fuq is-sit, u f'dan ir-rigward is-Sovrintendenza terga' tirrakkomanda lpreservazzjoni tal-parti nterna tal-bini, inkluz l-intrati kollha bil-kolonni u l-arkati dekorattivi. Barra minn hekk, is-Sovrintendenza tkompli tishaq li l-izvilupp kif approvat ser jikkommetti *streetcape* tal-bidu tas-seklu preservata b'mod fin u kkaratterizzata minn bini tradizzjonali fuq zewg sulari ghal zvilupp ta' erba' sulari u iehor irtirat.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant (illum il-*permit holder*) jaghmel referenza partikolari ghall-PA 8721/18 li jappartjeni ghal sit li jinsab direttament faccata s-sit odjern u fejn l-Awtorita' applikat l-istess limitazzjoni ta' gholi. Oltre dan, l-applikant jaghmel referenza ghal numru ta' permessi ohra fejn l-Awtorita' approvat bini b'gholi ta' 16.3 metri fuq erba' sulari u iehor irtirat, *ossia* l-PA 8992/21, PA 1139/16, PA 4348/18, PA 8731/17, PA 1319/20, PA 9114/18 u PA 3278/18. Jinghad li l-interpretazzjoni tal-limitazzjoni tal-gholi li tat l-

Awtorita' ghandha tapplika b'mod simili f'kull lokalita' meta japplika l-istess gholi filPjan Lokali. Jinghad ukoll li kieku *basement* ma kienx permissibbli fiz-zona, il-Pjan Lokali kien ikun specifiku f'dan ir-rigward. L-applikant jinisisti li l-izvilupp huwa konformi mal*policy* P27 tenut li din tippermetti li f'cirkostanzi partikolari jinqabez il-fond massimu ta' 30 metri, u f'dan il-kaz qed tinholoq transizzjoni bejn il-fond ta' madwar 36 metri kontigwu man-naha tax-xellug tas-sit ghat-30 metru fuq in-naha tal-lemin tas-sit. L-applikant jirrileva ulterjorment li l-izvilupp propost qed jinkorpora il-parti ta' quddiem kollha tal-livell terran, b'xi tibdil minuri, filwaqt li t-turgien u fireplaces ezistenti ser jigu uzati mill-gdid fuq l-istess sit. Oltre dan, jinghad li d-disinn propost qed jirrispetta dak ta' l-i*streetscape* ezistenti filwaqt li l-poggaman tal-*front garden* qed jigi ndikat bl-isfar minhabba li x'aktarx xi partijiet iridu jinbidlu minhabba d-deterjorazzjoni parzjali tieghu, ghalkemm id-disinn ser jinzamm listess.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari, it-Tribunal jirrileva li huwa acceda fuq is-sit odjern nhar il-31 t'Awwissu 2023, fejn gie osservat is-segwenti:
It-Tribunal acceda ghas-sit, li jikkonsisti minn erba' propjetajiet li flimkien jiffurmaw is-sit mertu ta' dan l-appell. It-Tribunal seta' jinnota li l-kmamar fil-livell terran hemm karatteristici arkitettonici partikolari li inter alia jinkludu entrata bil-gavda u kolonni, u li jirriflettu l-istil arkitettoniku tal-faccata. It-Tribunal jinnota wkoll it-turgien tal-gebel li jezistu fiz-zewg propjetajiet u li l-applikant iddikjara li se jigu zarmati u rikostruwiti fil-parti retrostanti tal-istess zvilupp, kif ukoll zewg fireplaces fit-tieni livell, wahda minnhom bi stil art deco.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti qeghdin principarjament jirribattu l-izvilupp approvat f'termini ta' gholi, *massing* u densita' tal-bini fejn, b'referenza partikolari ghall*policy* P35 tal-linja gwida DC15, jinghad li filwaqt li l-*policy* taghti nterpretazzjoni numerika, l-istess *policy* ma tindikax li wiehed jista' jdahhal sulari kemm irid, tant li hames livelli kif approvati bl-applikazzjoni odjerna huma permissibbli biss ghal dawk is-siti b'gholi massimu ta' 17.5 metri kif interpretat b'Anness 2 ta' l-istess linja gwida.
Illi min-naha taghha, l-Awtorita' ssostni li l-proposta hija in linea mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali, filwaqt li tinnota li z-zona hija ntenzjonata ghal zviluppi simili ghal dak propost flapplikazzjoni odjerna, fejn il-Pjan Lokali stabbilixxi uzu residenzjali b'gholi totali ta' 16.3 metri. Min-naha tieghu, l-applikant jaghmel referenza partikolari ghall-PA 8721/18 li jappartjeni ghal sit li jinsab direttament faccata tas-sit odjern u fejn l-Awtorita' applikat listess limitazzjoni ta' gholi ta' 16.3 metri, fuq erba' sulari u iehor irtirat, filwaqt li jargumenta li l-interpretazzjoni ta' l-gholi ghandha tapplika b'mod simili f'kull lokalita'.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost u l-pjanti approvati [Pjanti a fol 7B, 7C, 56G, 56H, 56I, 71E, 71F, 76D, 109D, 124C sa 124F fl-inkartament tal-PA3698/22] fl-applikazzjoni odjerna fejn seta' jikkonstata li l-izvilupp odjern qed jisostitwixxi erba' propjetajiet ezistenti mibnija fuq zewg sulari. Illi l-proposta tinkludi z-zamma u lintegrazzjoni tal-faccata ezistenti mal-kumplament tal-izvilupp, kif ukoll iz-zamma tal-intrati u l-kmamar ta' quddiem fil-livell terran u z-zarmar u rilokazzjoni ta' zewg turgien u zewg *fireplaces* ezistenti, kif indikat fil-pjanti approvati *a fol* 56G u 56H, filwaqt li tipproponi ttwaqqiegh tal-kumplament tal-ispazju intern tal-bini ezistenti. Illi fil-maggiorparti taghha lproposta tinvolvi *re-development* tas-sit sabiex jigi akkommodat zvilupp b'total ta' 15-il unita residenzjali fuq erba' sulari u iehor irtirat, u b'gholi globali ta' 17.3 metri, stante li gie approvat rilassament fl-gholi b'addizzjoni ta' metru ma` dak indikat fl-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15 minhabba li qed tigi mizmuma l-faccata tradizzjonali ezistenti. Illi oltre mizzamma tal-faccata u l-kmamar ta' quddiem ezistenti, l-elementi tat-turgien u l-*fireplaces* innutati supra ser jigu ntegrati mal-

kumplament tal-proposta fil-bitha ta' wara tal-livell terran u l-*penthouses* proposti fil-livell tal-bejt rispettivament [Pjanti a fol 71E u 109B fl-inkartament tal-PA3698/22].
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-kuntest tas-sit u seta' jinnota li filwaqt li s-sit jinsab *f'buffer zone* arkeologiku ta' Klassi B, kif indikat anki fir-rapport tal-espert Alessandro Cristina prezentat mill-appellanti fil-mori tal-appell, minhabba sejbiet ta' oqbra, is-sit *de quo* ma jinsabx fil-konfini taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana jew zona mmedjata ta' skedar. Madanakollu, kif indikat tajjeb kemm mill-appellanti kif ukoll fir-rapport tal-espert, l-istess sit jifforma parti minn ringiela twila ta' djar tradizzjonali fuq zewg sulari u b'karatteristici arkitettonici sinifikanti. Illi it-Tribunal seta' josserva li ghalkemm is-sit odjern jifforma parti minn medda twila ta' propjetajiet fuq zewg sulari, fl-istess *streetscape*, jezistu xi propjetajiet b'faccata fuq tlett sulari partikolarment koncentrati lejn it-tarf tan-naha tal-Grigal tal-istess *perimeter block*, kif ukoll jezisti zvilupp iehor fit-tarf man-naha tal-Lbic. Oltre dan, jezistu zewg propjetajiet ohra sparsi b'faccata fuq tlett sulari tul il-medda ta' l-i*streetscape*, fejn wahda minnhom propju tinsab 3.4 metri biss boghod minn naha tal-lemin tas-sit odjern, meta wiehed ihares lejn il-faccata, u kif jidher mill-i*streetscape elevation a fol* 7C.
Hawnhekk, it-Tribunal jirrimarka li huwa konsapevoli tal-fatt li dak li ghandu valur m'huwiex necessarjament dak li hu skedat jew li jinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana u huwa fi qbil li huwa d-dover kemm tal-Awtorita' u ta' dan it-Tribunal li jaraw li kwalunkwe zvilupp ma jaffettwax b'mod negattiv il-valur tal-kuntest tal-istess sit, filwaqt li ghandu jikkontribwixxi b'mod pozittiv ghall-i*streetscape* immedjata. Illi t-Tribunal jifhem li llimitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali m'hijiex dritt awtomatiku ghaz-zieda fl-gholi tal-bini fuq is-sit, u sewwa l-Awtorita' tal-Ippjanar u sewwa dan it-Tribunal ghandhom jiehdu konjizzjoni tal-valur tal-kuntest ta' kwalunkwe sit, li fil-kaz odjern ghandu mportanza sinjifikanti minhabba l-fatt li s-sit jifforma parti minn *streetscape* tradizzjonali.
Illi fil-fehma tat-Tribunal, il-fatt li fil-kaz mertu tal-appell odjern qed tinzamm il-faccata talbini u l-intrati u l-kmamar ta' quddiem diga huwa pass pozittiv lejn dan l-gharfien.
Madanakollu, it-Tribunal jifhem ukoll li tenut li s-sit jinsab f'zona residenzjali *within scheme* m'ghandhomx japplikaw strettament *policies* jew principji li normalment japplikaw f'zoni li huma specifikament indikati bhala Zoni ta' Konservazzjoni Urbana f'termini ta' gholi, izda jifhem li ghandu jintlahaq bilanc bejn il-kuntest u d-denominazzjoni tas-sit.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal ha konjizzjoni tad-denominazzjoni tal-gholi li tapplika ghas-sit odjern skont il-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta, fejn Mappa PA3 talloka limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *basement*, li skont Anness 2 u P35 tal-linja gwida DC15 jigu tradotti ghal gholi globali ta' 16.3 metri u gholi fuq il-faccata ta' 12.9 metri. Illi fil-fehma tatTribunal, il-limitazzjoni ta' l-gholi ghal livell ta' *basement* minflok *semi-basement* hija gia fiha nnifisha qed tahseb sabiex tinholoq restrizzjoni fl-gholi globali f'dan il-kuntest partikolari. Illi, hekk kif jispjegaw l-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom, dan it-tnaqqis fil-livelli jirrizulta minn dak stipulat fil-*policy* P35 tal-linja gwida DC15 li tirregola n-numru ta' livelli ta' zvilupp fuq sit hekk kif gej:
where the total height is 13.5 metres – no more than four levels above highest pavement level will be allowed
where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed

Gialadarba l-gholi massimu fuq is-sit in mertu huwa dak ta' 3 sulari u *basement*, u tradott ghal gholi globali ta' 16.3 metri skont Anness 2, allura l-izvilupp fuq is-sit odjern ghandu jaqa' filparametri ta' massimu ta' 4 livelli, *ossia* 3 sulari u iehor irtirat, u mhux hames livelli kif propost mill-appellant, fejn dan ta' l-ahhar japplika biss meta l-gholi massimu ta' l-izvilupp ikun almenu 17.5 metri. Illi dan ghandu jwassal b'mod awtomatiku ghal trattament ta' disinn fl-gholi u l*massing* tal-bini li huwa ferm iktar idoneju fil-kuntest ezistenti tal-i*streetscape*. Dan huwa aktar relevanti meta jigi kkunsidrat li l-Mappa PA3 tal-Pjan Lokali li tindika l-gholi permissibli taghmel referenza diretta ghal-*policy* SMCO 01, liema policy ser tigi kkunsidrata aktar fid-dettal aktar l-isfel fir-raba' aggravju.

Illi filwaqt li kemm l-Awtorita' kif ukoll il-*permit holder* ma jaqblux ma' din l-interpretazzjoni, itTribunal kif diversament kompost gia kellu l-opportunita' jesprimi l-istess pozizzjoni fl-appell PAB 145/21 kwotat mill-appellanti fil-mori tal-appell, fejn f'kuntest kkaratterizzat minn ringiela ta' propjetajiet tradizzjonali bi predominanza ta' zewg sulari fil-lokalita' ta' Santa Venera, it-Tribunal kien qies li l-massimu ta' hames livelli skont dak regolat bil-*policy* P35 japplika biss meta l-gholi massimu ta' l-izvilupp ikun alemnu 17.5 metri, u li ma kienx il-kaz lanqas f'dan il-kaz msemmi b'dana li gie kkunsidrat tnaqqis ghal massimu ta' erba' livelli.

Oltre dan, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-appell PAB 271/22 li jappartjeni ghas-sit talKumpless Dolphine f'Hal Balzan, u fejn bl-istess mod, it-Tribunal kif diversament kompost kien qies illi l-*policy* P35 "*b'mod specifku taghti interpretazzjoni tas-sulari skont l-gholi f'ammont ta' metri kif indikati fl-Anness 2 tal-istess linja gwida. Di fatti din tinkludi wkoll limitazzjoni tan-numru ta' sulari li wiehed jista` jaghmel skont l-gholi permessibli f'termini ta' metri, u dan hekk kif indikat fil-parti tal-policy intitolata 'Interpretation of building height limitations outside villa/bungalow area' li inter-alia tistipola s-segwenti:*
"Note that in the case of:
●A street façade of 6.4 metres, where the total height is 9.8 metres – no more than threelevels above highest pavement level will be allowed.
●A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than fourlevels above highest pavement level will be allowed.
●A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than fivelevels above highest pavement level will be allowed."
Illi hekk kif indikat fl-ewwel aggravju, fil-kaz odjern l-gholi permessibli tal-faccata huwa 12il-metru, u gialadarba dan ma' jilhaqx l-gholi ta' 14.1 metri indikat fil-Policy P35 supracitata, l-ammont ta' sulari ghandu jkun limitat ghal mhux aktar min erba` (inkluz is-sular irtirat). It-Tribunal josserva ulterjorment li indipendentament min dak deciz fl-ewwel aggravju, anke f'kaz li l-gholi permessibli f'ammont ta' metri huwa dak ta' 16.3 metri, gialadarba dan jissarraf f'gholi tal-faccata ta' 12.9 metri (u ghalhekk xorta wahda ma' jilhaqx l-gholi ta' 14.1 metri), l-ammont ta' sulari xorta wahda m'ghandux ikun aktar min 4 sulari."

Illi t-Tribunal josserva ulterjorment li dan il-kaz gie appellat quddiem il-Qorti tal-Appell, flismijiet: **Dorianne Mifsud et vs l-Awtorita' tal-Ippjanr u l-kjamat in kawza CF Developers Ltd. Attn. Mr Clifton Cassar**, liema decizjoni giet kwotata wkoll millappellanti fil-mori tal' dan l-appell. Illi, permezz ta' din id-decizjoni ricenti, moghtija fit-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti tal-Appell ma kkuntrarjatx din l-interpretazzjoni kif moghtija mitTribunal, izda ghall-kuntrarju esprimiet is-segwenti:
Il-kliem tal-P35 huma fil-fatt fis-sens li fejn il-metragg hu milhuq bl-anness 2, li l-izvilupp jista' jkollu l-livelli jew sulari skont il-kolonna partikolari tal-policy P35. Dan mhux punt ta' ligi izda evalwazzjoni tal-kriterju tekniku idoneju biex jigi deciz kemm jistghu jittellghu livelli maqbula mas-sulari permessi skont il-pjan lokali kif interpretati fl-gholi f'metragg skont anness 2. Ma hemmx xi principju ta' precedent f'dawn il-kazijiet ghalkemm hu ghaqli li jkun hemm certezza mil-lenti ta' ippjanar dwar kif jigu interpetati l-gholi ta' livelli f'metragg mas-sulari permissibli u dan peress illi l-pjan lokali jitkellem dejjem fuq sulari mentri l-policies rilevanti tad-DC2015 jitkellmu wkoll fuq metragg ta' gholi u livelli permissibli. Madankollu ***din il-Qorti ma tistax ma tenfasizzax illi zvilupp ma ghandux ghajr ghal ragunijiet eccezzjonali ikollu iktar sulari minn dak indikat fil-pjan lokali sakemm l-istess pjan ma jindikax mod iehor.*** *F'dan il-kaz pero l-pjan lokali fil-Local Plan Interpretation Document – Building Heights jinghad:*
Aesthetic considerations or the height of the building are not the only considerations which needs to be taken into account when assessing a development planning application. ***Floors are also centres of activity generation. This is a very important concept and not giving it the due consideration will result in increasing the development intensity in an area over and above that which is statutorily indicated in a local plan.*** *Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should*

strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan. [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]
Illi hekk kif jaccennaw l-appellanti, u kif rifless fid-decizjoni mill-Qorti tal-Appell surreferita, jidher li fil-kuntest partikolari u tradizzjonali tas-sit odjern m'hemmx "ragunijiet eccezzjonali" sabiex l-izvilupp ikollu iktar sulari minn dak indikat fil-Pjan Lokli, tenut li lPjan Lokali stess jahseb ghal gholi limitat bl-indikazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *basement*, u li jigu tradotti ghal erba' livelli meta wiehed jikkunsidra s-sular irtirat mill-faccata fil-livell tal-bejt. Illi dan l-gholi ma jiriflettix biss in-numru ta' sulari kif indikat fil-Pjan Lokali, izda kif provdut mill-Qorti tal-Appell fl-insenjament surreferit, huwa mezz ukoll ta' kontroll ghaddensita' ta' l-izvilupp fuq is-sit.

Illi fil-kaz tal-appell PAB 196/19 kwotat mill-Awtorita' fir-risposta taghha, it-Tribunal jinnota li dan il-kaz kien jirrigwarda kuntest f'Ta' Xbiex fejn is-sit relattiv kien indikat b'limitazzjoni ferm oghla minn dik tas-sit odjern, *ossia* dik ta' erba' sulari u *semi-basement* (22 metri) skont il-Mappa GT2 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, u kien ghalhekk li tTribunal kif diversament kompost kien qies li "*dawn il-kundizzjonijiet ta' zoning juru blaktar mod car li l-intenzjoni tal-izvilupp ta' din iz-zona hija ta' wahda high density. Dan qieghed jintqal minhabba li kieku dan ma kienx il-kaz, il-height limitation kienet tkun inqas minn dik indikata fil-Pjan Lokali.*" Madanakollu, it-Tribunal ma jqisx li dan il-kaz huwa komparabbli ghal dak odjern, u dan tenut li, oltre mic-cirkustanzi differenti ta' kuntest, il-Pjan Lokali fil-kaz odjern qed jistipula mod iehor minn dak tal-applikazzjoni kwotata stante li rrestrizzjoni fl-gholi li tapplika ghas-sit odjern hija iktar limitata, kemm fin-numru ta' sulari kif ukoll f'dak li jirrigwarda t-tip ta' *basement* permissibbli. Illi l-istess japplika ghall-kaz PAB 281/17 kwotat ukoll mill-Awtorita' fir-risposta taghha, fejn dan il-kaz kien jirrigwarda zvilupp residenzjali li jifforma parti minn ringiela ta' *terraced houses* f'Pembroke b'*residential zoning* u b'parametri ta' gholi differenti minn dak tal-kaz odjern stante li l-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali hija ta' tlett sulari u *semi-basement,* u ghalhekk ma tirristringix in-numru ta' livelli bl-istess mod li tirristringi l-limitazzjoni tal-gholi li tapplika ghas-sit odjern fejn huwa permess biss livell ta' *basement* u mhux *semi-basement*.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-kaz kwotat mill-applikant fil-mori tal-appell, *ossia* l-PA 8721/18, u li jikkoncerna sit fuq in-naha immedjatament opposta ta' l-istess triq. Nonostante dan, u b'referenza ghall-Mappa PA3 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta, it-Tribunal seta' jikkonstata li fil-fatt il-limitazzjoni tal-gholi fuq dan is-sit imsemmi hija in parti ta' 3 sulari u *basement,* bhal dik tas-sit mertu ta' dan l-appell u in parti ta' tlett sulari u *semi-basement*, fejn din tal-ahhar, ghal kuntrarju tas-sit odjerna, taqa' fil-paramteri ta' hames livelli permissibbli skont il*policy* P35, u ghalhekk lanqas dan il-kaz ma jista' jikkumpara mac-cirkustanzi tas-sit odjern. Ghalkemm huwa minnu li gew approvati hames livelli fuq is-sit kollha inkluz fil-parti tas-sit denominate ghal-gholi ta' tlett sulari u *basement*, it-Tribunal, minghajr ma jidhol fil-mertu ta' dan, jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jitlob li zvilupp ghandu primarjament jigi kkunsidrat abbazi tal- pjanijiet u l-*policies* regolatorji, u huwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li l-principju ta' *commitment* ghandu jigi applikat sabiex zvilupp li ma jkunx konformi mal-pjanijiet u l-*policies* jigi meqjus bhala zvilupp accettabli. Illi dan il-principju huwa rifless fis-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** moghtija nhar l-24 ta' Ottubru 2018 (55/2018), u kwotata millAwtorita' stess, fejn il-Qorti tal-Appell tesprimi s-segwenti nsenjament:
Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) talKap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis lewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem talartikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz.

Oltre dan, l-applikant jaghmel referenza ghal numru ta' permessi ohra fejn l-Awtorita' approvat bini b'gholi ta' 16.3 metri, ghal limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *basement*, fuq erba' sulari u iehor irtirat, *ossia* l-PA 8992/21, PA 1139/16, PA 4348/18, PA 8731/17, PA 1319/20, PA 9114/18 u PA 3278/18. Illi minn analizi tal-inkartamenti rispettivi, dan itTribunal seta' jikkonstata li dawn il-permessi kollha jappartjenu ghal siti fil-lokalitajiet ta' Hal Balzan jew Birkirkara, u ghalhekk mhux fil-kuntest immedjat tas-sit. Ghalkemm lapplikant jargumenta li l-interpretazzjoni tal-limitazzjoni ta' l-gholi li tat l-Awtorita' ghandha tapplika b'mod simili f'kull lokalita' meta japplika l-istess gholi fil-Pjan Lokali, it-Tribunal jiccara li s-siti relattivi kollha huma muniti b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari fejn hu specifikament projbit is-*semi-basement* u ghalhekk il-limitazzjoni ta' gholi kif indikata filPjan Lokali ghac-Centru ta' Malta relattiv ghas-siti rispettivi ma tikkumparax direttament mal-limitazzjoni ta' l-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta ghas-sit in mertu fejn l-gholi huwa ndikat bhala 3 sulari u *basement*. Minkejja dan, u filwaqt li hu minnu li, f'kull kaz kwotat mill-appellant, l-Awtorita' approvat zvilupp fuq hames livelli, itTribunal jissottolinja li, bhala principju, l-ebda permess li imur kontra dak li tghid il-ligi ma jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-prinicpji li hemm applikabbli, u b'rabta ma' dan, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell surreferita fl-ismijiet: **Dorianne Mifsud et vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza CF Developers Ltd. Attn. Mr Clifton Cassar**, fejn gie specifikat li "*Ma hemmx xi principju ta' precedent f'dawn il-kazijiet".*
Ghalhekk, filwaqt li t-Tribunal ma jistax jaqbel mal-Awtorita' u l-applikant li l-proposta flapplikazzjoni odjerna hija konformi mal-*policies* vigenti, it-Tribunal huwa tal-fehma li ccirkustanzi tas-sit odjern jippermettu addizzjoni vertikali limitata skont dak interpretat filPjan Lokali u l-linja gwida DC15, u fil-fatt gia jesistu xi *commitments* sparsi b'faccata ta' tlett livelli, anki fil-vicinanzi qariba tas-sit.

Nonostante dan, u kontrarjament ghal dak allegat mill-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom, it-Tribunal jiccara li l-Awtorita' kienet korretta li tapplika t-tieni kolonna ta' Anness 2 tal-linja gwida DC15, u dan tenut li l-Pjan Lokali ma jinkludix biss in-numru ta' livelli f'dan il-kaz, izda huwa specifiku dwar l-gholi ta' 3 sulari u *basement.* Illi huwa minnu li fis-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Din l-Art Helwa vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Noel Gatt**, moghtija fid-9 ta' Dicembru 2021, gie espress is-segwenti principju:
Il-Qorti tqis illi t-Tribunal qies hazin mill-punto di vista legali l-gholi massimu ta' binja bhal din in kwistjoni billi meta qies li l-gholi massimu seta' jkun ta' 22 metru skont Anness 2 talDC2015 (l-izvilupp propost hu ta' 23.5 metri meta ha in konsiderazzjoni li l-izvilupp kellu semi basement kif irid l-istess Anness 2). Dan l-izvilupp ma fih ebda semi basement u ghalhekk japplika ghalih l-ewwel kolonna tal-Anness 2 fejn l-gholi totali tal-izvilupp ma jistax jeccedi 19.9 metri li hu ferm anqas mill-izvilupp propost. Din il-parti tal-aggravju jisthoqqilha tigi milqugha u ghal din ir-raguni biss id-decizjoni tat-Tribunal tigi revokata billi d-differenza fl-gholi ser ibiddel sostanzjalment l-izvilupp propost.

Madanakollu, dan kompla jigi kjarifikat mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni surreferita flismijiet: **Dorianne Mifsud et vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza CF Developers Ltd. Attn. Mr Clifton Cassar**, fejn b'riferenza ghas-sentenza ta' l-istess Qorti succitata fl-ismiijiet: **Din l-Art Helwa vs Awtorita tal-Ippjanar**, il-Qorti qieset li "*F'dik issentenza l-Qorti kull ma iddecidiet hu illi l-pjan lokali kien isemmi biss sulari u billi lapplikant ippropona zvilupp 'l fuq mill-bankina biss, kellha tapplika l-kolonna li tghid 'without basement'.*" Illi kif gia spjegat supra, f'dan il-kaz il-Pjan Lokali ma jsemmix biss issulari izda jispecifika li l-gholi ghandu jinkludi l-livell ta' *basement*, u ghal dan tezisti kolonna specifika, *ossia* t-tieni kolonna, f'Anness 2 tad-DC15.
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jallegaw ukoll ksur tal-istess *policy* P35 f'dak li jirrigwarda l-principju ta' kif ghandu jigi nterpretat is-*sight line*, b'dana li l-izvilupp propost fil-livell tal-bejt m'huwiex irtirat lura b'mod adegwat. Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jirrimarka li, in

linea mal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, jirrizulta li l-oghla sular fil-livell tal-bejt kif approvat mill-Awtorita' huwa kollu zejjed tenut li qed jinqara bhala l-hames livell.
Illi filwaqt li, in linea mal-kunsiderazzjonijiet mehuda mit-Tribunal supra jirrizulta li lizvilupp gie approvat b'sular zejjed minn dak li tippermetti l-*policy* P35, tenut li s-sular irtirat jinqara bhala l-hames livell, dan it-Tribunal jaqbel mal-interpretazzjoni ta' l-Awtorita' li, minkejja li l-faccata fil-livelli ta' fuq hija rtirata minimament 'l gewwa mill-faccata ezistenti, sabiex din ta' l-ahhar tibqa' tinghata prominenza, s-*sight line* ghandu jitkejjel millinja ufficjali tal-bini, u dan kif indikat b'mod car fil-*policy* P35 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi s-segwenti:
A sight line is to be taken from a point at 1.6 metres height located at the opposite side of the street ***to the building height along the building alignment****, and extended until it meets the maximum height defined in the Local Plans.* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]
Illi b'referenza ghall-pjanti *a fol* 71E u 124F, it-Tribunal seta' jikkonstata li l-irtirar impost fillivell tal-bejt huwa ta' 4.3 metri meta mkejjel mil-linja ufficjali tal-bini, u ghalhekk qieghed jirrispetta s-*setback* minimu ta' 4.25 metri li l-istess *policy* timponi. Ghaldaqstant, u filwaqt li t-Tribunal huwa fi qbil li ghandu jigi eliminat is-sular shih kif approvat fir-raba' livell ta' taht il-livell tal-*penthouse*, it-Tribunal hu tal-fehma li l-irtirar fl-oghla livell gie applikat b'mod korrett mill-applikant.
Illi fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament l-ewwel aggravju billi jordnali jigu sottomessi pjanti godda li juru zvilupp b'massimu ta' erba' livelli (tlett sulari u iehor irtirat), b'dana li jigi eliminat it-'*third floor level*' kif approvat mill-Awtorita', filwaqt li s-'*second floor level*' jibqa' rtirat b'1.3 metri mil-linja tal-bini.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-bini propost qed jeccedi l-fond massimu permissibbli ta' 30 metru, u dan bi ksur tal-*policy* P27 tal-linja gwida DC15, tenut li l-gnien ta' wara tas-sit odjern jifforma parti minn ringiela ta' gonna ta' wara li qed jikkontribwixxu ghal karattru distintiv u pjacevoli komuni.
Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' tirrileva li s-sit jinsab gewwa ringiela ta' residenzi fejn il-fond huwa wiehed varjanti u mhux uniformi tant li s-sit biswit huwa gia kommess minn zvilupp tawwali b'fond ta' 35.7 metri u sahansitra fond illi qieghed johloq hajt t'appogg mikxuf imdaqqas. Illi bl-istess mod, l-applikant jargumenta li l-proposta hija konformi mal-*policy* P27 tenut li din tippermetti li f'cirkostanzi partikolari jinqabez il-fond massimu ta' 30 metri, u f'dan il-kaz qed tinholoq transizzjoni bejn il-fond ta' madwar 36 metri kontigwu man-naha tax-xellug tas-sit ghat-30 metru fuq in-naha tal-lemin tas-sit. Minkejja dan, l-appellanti jkomplu jsostnu li sabiex zvilupp jaccedi it-30 metru jrid ikun jezisti *commitment* simili fuq iz-zewg nahat tas-sit.

Illi fl-ewwel lok, lit-Tribunal jirreferi ghad-dispozizzjonijiet 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 tipprotegi 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 b'referenza ghall-pjanti sottomessi fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, u approvati millAwtorita', dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li l-izvilupp man-naha tal-Lemin tas-sit, meta wiehed ihares lejn il-faccata, huwa konformi mal-fond massimu permissibbli ta' 30 metru, l-izvilupp fuq in-naha tax-xellug tas-sit jestendi sa fond ta' madwar 31.8 metri mil-linja

ufficjali tal-bini, u ghalhekk jaccedi l-istess limitazzjoni mposta bil-*policy* P27 surreferita. Illi minkejja li huwa minnu li s-sit man-naha tax-xellUg tas-sit jestendi b'fond ta' 35.6 metri, wiehed ma jistax jargumenta l-istess ghas-sit kontigwu man-naha tal-lemin tas-sit, li ghandu fond ezistenti li lanqas ilahhaq it-30 metru. Illi, hekk kif jilmentaw l-appellanti, l-istess *policy* surreferita taghmilha cara li l-eccezzjoni ghall-fond massimu ta' 30 metru tapplika biss f'kaz li jezisti *commitment* legali li qed jaccedi dan il-limitu fuq iz-zewg nahat tas-sit u fejn f'tali kaz il-fond tal-izvilupp ghandu jestendi sa l-inqas fond kommess fuq dawn is-siti kontigwi. Illi dan ilprincipju gie kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Saviour and Doreen Borg vs lAwtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Francesco Grima**, fis-sentenza moghtija ricentament fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti provdiet is-segwenti nsenjament:
It-Tribunal jaqbel li f'dan il-kaz japplika policy P27. Din hi policy cara f'dak li qed tipprospetta. Il-fond ta' binja f'UCA ma ghandux jeccedi 30 metru. L-izvilupp propost ghandu fond ta' 42.2 metri. Jekk pero binja biswit dik li ser tigi zivluppata ghandha fond ta' iktar minn tletin metru u fuq in-naha l-ohra wkoll biswit ghad ma hemmx binja jew binja li ghandha fond ta' inqas minn 30 metru, is-sit li qed jintalab l-izvilupp tieghu ma ghandux jeccedi 30 metru. It-Tribunal jghid li ghalkemm hemm fond biswit dak li qed jintalab lizvilupp li ghandu fond ta' aktar minn tletin metru, ma hemmx binja biswit fuq il-lvant li ghandha xi fond li jeccedi t-30 metru. Jaccetta li ghalhekk skont ilpolicy P27 l-izvilupp jippekka fil-fond li intalab li jigi zviluppat. Pero t-Tribunal zbalja meta ha in konsiderazzjoni l-kuntest tal-madwar. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' policy li taghti xi diskrezzjoni lil Awtorita jew it-Tribunal. Il-policy hi cara ghal kull zvilupp li jaqa' fl-istess kategorija. Jekk hemm l-elementi tar-regola tal-policy P27 u ma irrizultatx wahda milleccezzjonijiet imsemmija, il-fond tal-binja ma tistax taccedi t-tletin metru fond. Fuq hekk biss l-izvilupp kellu jigi skartat. Ma' dan din il-Qorti izzid ukoll li jekk ikun qed jigi kunsidrat xi wahda mill-eccezzjonijiet ghar-regola ta' 30 metru fond, il-fondi biswit iridu jkunu legali
(sottolinear tal-Qorti) u l-legalita tal-izviluppi biswit hi prova li trid tingieb b'mod inkonfutabbli mal-applikant jekk irid igawdi mill-eccezzjoni ghar-regola. Kull konsiderazzjoni ta' 'commitment' li issemma mit-Tribunal f'cirkostanzi bhal dawk hi irrelevanti ghal kaz. Dan l-aggravju wahdu igib fix-xejn il-proposta ta' zvilupp u l-permess hu invalidu u ma ghandu jkollu ebda effett.

Ghaldaqstant, ghalkemm id-differenza fil-fond hija minima w ntenzjonata sabiex tohloq transizzjoni, in vista' ta' l-insenjament surreferit, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-appellanti li l-izvilupp ghandu jkun limitat fl-intier tieghu ghal fond massimu ta' 30 metru. Illi t-Tribunal jaqbel ukoll mal-appellanti meta jsostnu li l-ispazju ta' wara, lil hinn mill-fond ta' 30 metru, huwa ntenzjonat li jinzamm hieles minn kwalunkwe strutturi sabiex tigi assigurata l-integrita' tal-gonna ezistenti u spazji miftuha, u li f'dan il-kaz hija karatterista konsistenti fuq wara tal-propjetajiet kollha li jiffurmaw parti mill-istess *streetscape*, hekk kif inhu evidenti mir-ritratti tal-ajru.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' t-tieni aggravju, u fid-dawl ta' dan qed jitlob li jigu sottomessi pjanti riveduti f'dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju, jitlob ukoll li l-pjanti riveduti jinkludu zvilupp limitat fl-intier tieghu ghal-fond ta' bini ta' mhux aktar minn 30 metru meta mkejjel mil-linja ufficjali tal-bini.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-impatt vizwali fuq ilkuntest storiku ser jigi amplifikat bil-generazzjoni tal-hitan t'appoggi mikxufa tal-genb, filwaqt li l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra l-impatt vizwali tal-faccata ta' wara fuq ilkuntest usa, tenut li l-izvilupp gie approvat minghajr is-sottomissjoni tal-elevazzjoni ta' wara, u dan Bl ksur tal-*policy* P42 tal-linja gwaida DC15.

Illi t-Tribunal jirreferi ghall-*policy* P42 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi hekk kif gej:
In some instances the side and/or back elevations of a development may be more visible than the front elevation, particularly due to topographical changes or varying building

heights, that give rise to visual implications in the medium-range. Specifically, there may be instances where the site:
a)lies within a series of back elevations where there is a uniform back elevation planimetryor typology;
b)lies within or contiguous to an Urban Conservation Area;
c)lies close to a Development Zone boundary, particularly when this happens to be a ridge edge;
d)lies close to a scheduled property or a property that merits scheduling;
e)lies contiguous to a different zone type, for instance contiguous to a detached dwellingarea; or
f)faces a green enclave or public open space.
In these circumstances due regard must be given to the design of the side and back elevations in terms of architectural quality.

Illi b'referenza ghall-kwistjoni tal-faccata ta' wara, it-Tribunal jissottolinja li l-*policy* surreferita hija ntiza ghal dawk il-faccati ta' wara li huma ben esposti jew li jiffurmaw parti minn serje ta' faccati uniformi ta' l-istess tipologija. Illi kif seta' jikkonferma anki dan itTribunal mill-access mizmum fuq is-sit, is-sit odjern ma jaqa' fl-ebda wahda minn dawn iccirkustanzi, filwaqt li ma tezisti ebda uniformita' fil-faccati ezistenti ta' wara, tant li rringiela tal-propjetajiet kontigwi huma kkaratterizzati b'fond u konfigurazzjoni tal-bini varjata fuq in-naha ta' wara, kif wiehed jista' facilment jikkonstata wkoll mir-ritratti tal-ajru ricenti, tant li man-naha tax-xellug tas-sit jezisti wkoll hajt t'appogg mikxuf. Barra minn hekk, l-appellanti naqsu milli jsostnu l-argument taghhom bi provi li juru konsistenza jew uniformita' fil-kuntest usa tal-faccati ta' wara tal-propjetajiet kontigwi.
F'dak li jirrigwarda l-hitan t'appoggi mikxufa fuq il-genb tal-izvilupp, dan it-Tribunal jaghmel referenza mill-gdid ghal dak gia diskuss fl-ewwel aggravju fejn hu propju l-Pjan Lokali li jahseb ghal restrizzjoni fl-gholi tal-bini fuq is-sit odjern, b'dana li l-izvilupp kif approvat fuq hames livelli m'huwiex jirrispetta l-limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *basement* kif interpretati fil-*policy* P35 f'dak li jirrigwarda n-numru ta' livelli permissibbli. Illi dan wahdu gia qieghed itaffi l-hitan t'appoggi mikxufa li ser jigu ggenerati bil-proposta odjerna tenut li l-pozzizzjoni mehudha minn dan it-Tribunal ghandha twassal ghall-eliminazzjoni ta' sular shih.
Barra minn hekk, wiehed irid jikkunsidra li s-siti kontigwi huma zviluppabbli bl-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* u limitazzjoni ta' gholi bhas-sit odjern, tant li gia jezistu xi zviluppi sparsi fuq 3 sulari, partikolarment fit-truf tal-i*streetscape*, ghalkemm jezisti zvilupp iehor filvicinanzi mmedjati tas-sit. Ghalhekk, huwa mistenni li b'mod temporanju jigu esposti hitan mikxufa, li pero' eventwalment ser jigu koperti bi zvilupp futur fuq is-siti kontigwi.
Illi l-istess japplika ghat-thassib imressaq mill-appellanti fl-istess aggravju fir-rigward talimpatt detrimentali li ser jinholoq fuq ir-*roofscape* ezistenti, b'referenza ghall-gwida G2 tadDC15. Illi l-gwida G2 tad-DC15 tirregola l-impatt vizwali ta' zvilupp f'termini ta' *skyline*, fejn zvilupp ghandu jkun "*carefully studied and assessed, particularly due to topographical changes (in line with the discussion in Policy P2) and the existing townscape's configuration".* Ghalkemm is-sit jinsab fi triq b'topografija inklinata, it-Tribunal jerga' jaghmel accenn li c-cirkustazi tas-sit odjern jippermettu addizzjoni vertikali limitata skont dak interpretat fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, kif gia rifless f'xi propjetajiet tul li*streetscape*, b'dana li l-impatt fuq ir-*roofscape* ser jigi awtomatikament mitigat bit-tnaqqis ta' sular shih mill-izvilupp kif approvat mill-Awtorita' fil-permess odjern.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament it-tielet aggravju fid-dawl ta' dak deciz fl-ewwel aggravju rigward it-tnaqqis meritat fl-gholi tal-bini approvat.

Ir-Raba' u s-Sitt Aggravji:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-*policy* SMCO 01 tal-Pjan Lokali li tapplika ghal dawk is-siti b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *basement* skont Mappa PA3 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta. L-appellanti jikkontendu li din il-*policy,* li giet injorata mill-Awtorita', m'hijiex limitata biss ghal UCAs jew *Design Priority Areas* imma

tapplika ghas-siti kollha li jaqghu taht tali limitazzjoni ta' gholi, liema *policy* tfittex li tipprotegi binjiet storici, kulturali u ta' valur arkitettoniku, inkluz rispett lejn ir-*roofline* u aspetti ohra tal-karattru tat-triq.
Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li filwaqt li l-policy hija primarjament intiza ghal Zoni ta' Konservazzjoni Urbana u *Design Priority Areas*, l-istess *policy* tipprovdi wkoll li l-Awtorita' ghandha tizgura "*the statutory protection of buildings of historical, cultural and architectural value* ***within or outside*** *the designated UCA boundary*", filwaqt li tipprovdi wkoll li "*to respect the roofline and aspects of street character in identified areas* ***outside*** *UCAs and Design Priority Areas,* ***Building Heights within such areas are indicated as three floors****. No semi-basements would be allowed in these areas*." [enfasi mizjuda mitTribunal]

Illi ghalhekk dak li tipprovdi l-*policy* surreferita propju jkompli jsahhah dak li dan it-Tribunal gia kellu l-okkazjoni jesprimi fir-rigward tal-ewwel aggravju fejn qies li dak li ghandu valur m'huwiex necessarjament dak li hu skedat jew li jinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana u li huwa d-dover kemm tal-Awtorita' u ta' dan it-Tribunal li jaraw li kwalunkwe zvilupp ma jaffettwax b'mod negattiv il-valur tal-kuntest tal-istess sit, filwaqt li ghandu jikkontribwixxi b'mod pozittiv ghall-i*streetscape* immedjata. Illi fil-fatt b'rabta ma' dan, it-Tribunal qies ukoll li bl-applikazzjoni ta' gholi massimu ta' tlett sulari u *basement* ghas-sit odjern, il-Pjan Lokali fih innifsu gia qed jahseb sabiex tinholoq restrizzjoni fl-gholi globali f'kuntest tradizzjonali bhal dan, u dan kif propju jkompli jigi kkonfermat fil-*policy* SMCO 01 surreferita. Illi kif spjegat fid-dettall aktar kmieni, tali restrizzjoni tohrog mill-fatt li l-gholi kif stipulat fil-Pjan Lokali huwa l-istess gholi li jippermetti d-DC15 tramite l-*policy* P35 f'termini ta' numru massimu ta' livelli permissibbli, fejn fil-kaz odjern l-izvilupp huwa limitat ghal erba' livelli, *ossia* tlett sulari fuq il-faccata u iehor irtirat fil-livell tal-bejt.
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-proposta ma gietx emendata wara r-risposta ta' konsultazzjoni mill-SCH fejn kienet qed tirrakkomanda li lintern tal-bini jigi preservat u intergat mal-proposta. Jinghad li, minkejja dan, il-Kummissjoni approvat twaqqiegh tal-propjeta' kwazi fl-intier taghha biz-zamma biss ta' xi karatteristici izolati.
Illi mill-pjanti tat-twaqqiegh [Pjanti a fol 56G, 56H, 56I fl-inkartament tal-PA3698/22] approvati mill-Awtorita' fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribual seta' jikkonferma li l-proposta tinkludi z-zamma u l-integrazzjoni talfaccata tal-propjetajiet ezistenti fuq zewg sulari mal-kumplament ta' l-izvilupp, kif ukoll izzamma ta' l-intrati u l-kmamar ta' quddiem u z-zarmar ta' zewg turgien u zewg *fireplaces* ezistenti u r-rilokazzjoni taghhom fil-bitha ta' wara u f'zewg *penthouses* fil-livell tal-bejt rispettivament. Illi, ghajr ghaz-zamma ta' dawn il-karatteristici, l-Awtorita' approvat twaqqiegh tal-kumplament tal-ispazju intern tal-bini ezistenti.
Illi t-Tribunal jinnota li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali kienet partecipi anki filmori ta' dan l-appell, fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern fil-process tal-applikazzjoni, fejn minbarra kwistjonijiet dwar l-gholi u l-massa tal-bini li gew ampjament diskussi minn dan it-Tribunal fl-aggravji precedenti, kompliet tishaq dwar l-istat tajjeb ta' preservazzjoni tal-intier tal-propjetajiet in mertu, inkluz il-kmamar ta' quddiem, l-intrati, t-turgien, id-dwal, il-*fireplace*s originali u l-madum iddisinjat, u ghalhekk issostni li l-ispazju ntern tal-bini ghandu jigi preservat u ntegrat mal-kumplament tal-proposta sabiex tali elementi ma jitilfux il-kuntest taghhom.
Illi dan it-Tribunal kellu l-opportunita' jaccedi s-sit odjern nhar il-31 t'Awwissu 2023, u seta' jinnota xi karatteristici arkitettonici partikolari fil-propjetajiet, fosthom l-entrata bil-gavda u kolonni, u li jirriflettu l-istil arkitettoniku tal-faccata, it-turgien tal-gebel li jezistu fiz-zewg propjetajiet, kif ukoll zewg *fireplaces* fit-tieni livell, wahda minnhom bi stil Art Deco. Nonostante dan jidher li dawn il-karatteristici, inkluz il-faccata fl-intier taghha, kollha qed jinzammu u jigu ntegrati bhala parti mill-izvilupp propost fuq is-sit odjern, filwaqt li tturgien tal-gebel u l-*fireplaces* ser jigu zarmati u rilokati fuq l-istess sit b'dana li mhux ser jitilfu l-kuntest minn fejn originaw.

Illi t-Tribunal josserva ulterjorment li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ghalkemm taghmel accenn ghaz-zamma ta' l-intern tal-propjetajiet in mertu ma taghtix spjegazzjoni cara ghall-importanza u l-valur tal-kumplament ta' l-ispazji nterni fil-kuntest tal-binja in mertu, ghajr ghal dawk l-elementi nnutati wkoll mit-Tribunal u li fil-pjanti approvati jidher li ser jinzammu. Illi dan it-Tribunal m'huwiex jara x'valur mizjud jista' jkun hemm jekk jinzammu l-partijiet l-ohra mill-binja, u dan ghaliex l-istess binja ma tikkostitwixxix f'elementi jew spazji unici ta' valur tant li ghandhom jigu protetti fil-kuntest tal-binja kollha. Illi ghal kull buon fini, kieku l-karatteristici nnutati mis-Sovrintendenza u mit-Tribunal kellhom jiffurmaw parti minn binja ta' valur gholi u li timmerita preservazzjoni fl-intier taghha, l-argument kien ikun mod iehor. Pero' it-Tribunal ma jarax x'valur jista' jkollhom lispazji ulterjuri tal-binja fil-kuntest izolat taghhom, u ghalhekk ma jqisx li t-twaqqiegh intern propost m'huwiex meritat diment li qed tinzamm il-faccata tradizzjonali ta' l-istess binja u li tirrifletti kontinwita' fil-kuntest tal-is*streetscape* ezistenti, kif ukoll l-elementi fl-ispazju ntern li verament jimmeritaw preservazzjoni u kif innutati kemm mis-Sovrintendenza kif ukoll minn dan it-Tribunal waqt l-access mizmum fuq is-sit.

Illi fir-rigward tal-*buffer zone* arkeologiku ta' Klassi B li jinsab fih is-sit odjern, u li gie innutat ukoll mill-espert Alessandro Cristina fl-istess rapport tieghu, dan it-Tribunal jirrimarka li l-izvilupp propost ma jinkludix livell ta' *basement* jew skavar estensiv li jista' jkollu mpatt detrimentali fuq tali restrizzjoni. Barra minn hekk, it-Tribuanl josserva li lpermess inhareg bil-kundizzjoni [Kundizzjoni 5 fin-Notifika tal-permess mhux ezegwibbli a fol 141A fl-inkartament tal-PA3698/22] ta' monitoragg arkeologiku, skont il-kundizzjonijiet imposti u nfurzati mis-Sovrintendenza ghall-Patrimonju Kulturali.

Illi b'referenza ghall-kwistjoni tal-poggaman fiz-zona tal-*front garden* mressqa misSovrintendenza fil-mori tal-appell, fejn jinghad li dan ghandu jinzamm u jigi preservat, lapplikant fir-risposta tieghu stqarr li dan ser jinzamm u qed jigi propost li jigi zarmat ghallfatt li x'aktarx xi partijiet iridu jinbidlu minhabba d-deterjorazzjoni parzjali tieghu. Minkejja dan, u b'referenza ghall-pjanta tal-elevazzjoni ezistenti [Pjanta a fol 7B fl-inkartament tal-PA3698/22] u dik proposta [Pjanta a fol 124C fl-inkartament tal-PA3698/22], it-Tribunal jinnota li dak li qed jindika l-applikant ma johrogx car tenut li l-informazzjoni fuq il-pjanti approvati turi li dan ser jitnehha u jigi sostitwit mill-gdid b'disinn simili. Illi t-Tribunal huwa fi qbil ma' l-insistenza tal-SCH f'dan ir-rigward, u ghalhekk ikun gust li tali kwistjoni tigi ccarata bissottomissjoni ta' Restoration *Method Statement* dettaljat li juri l-partijiet tal-poggaman li ha jinbidlu u dawk li ha jitrangaw, filwaqt li t-Tribunal jaghmel accenn sabiex kemm jista' jkun jinzammu il-partijiet originali.

Oltre dan, it-Tribunal jiehu spunt mir-risposta tas-Sovrintendenza ghal dan l-appell, fejn targumenta li l-estensjoni tal-faccata m'ghandu jkollha ebda gallariji progettati. Illi filwaqt li t-Tribunal huwa wkoll fi qbil ma' dan il-punt sabiex tibqa' tinghata prominenza lill-faccata originali tal-bini u l-estensjoni tkun biss wahda kumplimentuza, it-Tribunal jinnota li tali kwistjoni ghandha tigi sorvolata bl-eliminazzjoni tas-sular shih ta' taht il-*penthouse*, kif deciz fl-ewwel aggravju, u li attwalment qed jipproponi tali sporgenzi. Minkejja dan, u in linea mar-rakkomandazzjoni tal-SCH, it-Tribunal ikompli jishaq li l-estensjoni vertikali riveduta m'ghandha tinkludi ebda gallariji progettati jew sporgenzi ohra.

Nonostante dan, u b'referenza ghas-sitt aggravju, fejn l-appellanti jallegaw li l-Kummissjoni naqset li taghti konsiderazzjoni adegwata lit-thassib mressaq mill-SCH u l-partijiet terzi nteressati, fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552, it-Tribunal jippuntwalizza li, filwaqt li minn dan lappell jirrizulta li huwa minnu li l-Kummissjoni naqset milli taghti kunsiderazzjoni xierqa f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp u l-*policies* applikabbli f'dan il-kaz, ma jfissirx li numru ta' oggezzjonijiet li jitressqu mill-konsulenti esterni jew mill-partijiet terzi ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut jew approvazzjoni tal-permess. Illi kull kaz ghandu jitqies fuq il-merti u c-cirkostanzi partikolari tieghu.

Illi 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.
Illi f'dak li jirrigwarda r-rapprezentazzjonijiet mressqa minn terzi, dan it-Tribunal jinnota li sezzjoni 2 tar-rapport tal-*case officer* [Dok. 85A fl-inkartament tal-PA3698/22] 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 ttihditx konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, mill-minuti tal-laqgha quddiem ilKummissjoni tas-27 ta' Jannar 2023 meta gie deciz il-kaz, jirrizulta li l-oggezzjonanti terzi ma kienux prezenti [Minuta 102A fl-inkartament tal-PA3698/22], u ghalhekk kien sta ghalihom li jkunu prezenti u jippartecipaw fl-istess laqgha tenut li dawn gew notifikati kemm bir-rapport ta' rakkomandazzjoni favorevoli tal*case officer* kif ukoll bid-dati tal-Bord [Minuta 87 fl-inkartament tal-PA3698/22]. Illi l-fatt li l-Kummissjoni setghet ma qablitx ghal kollox mal-ilmenti imressqa mill-oggezzjonanti, ma jfissirx li l-istess Kummissjoni njorat tali lmenti.
Illi, bl-istess mod, kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont il-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta mill-Bord jew l-Kummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux mill-konsulenti esterni, li ghandhom rwol konsultattiv fil-process talapplikazzjoni. Jista' jkun li ebda konsulent estern ma jkollu oggezzjoni ghall-proposta talizvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, pero' dan ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda oggezzjonabbli u ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda li tmur manifestament kontra l-*policies* u r-regoli tal-ippjanar applikabbli. Illi filfatt kienet ilKummissjoni stess li talbet lill-applikant jissottometti *Works Method Statement* ghallintegrazzjoni tal-faccata, il-kmamar ta' quddiem, il-*fireplaces* u t-turgien tal-gebel u jottjeni l-approvazzjoni tal-SCH f'dan ir-rigward [Minuta 102A fl-inkartament tal-PA3698/22]. Illi f'korrispondenza *a fol* 124B, is-Sovrintendenza, ghalkemm baqghet issostni l-pozizzjoni inizjali taghha, ikkonfermat li l-metidologija proposta hija f'konformita mat-*terms of reference* genrali ghal dan it-tip ta' xoghol.
Fuq bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, l-Awtorita' hija fid-dmir tikkunsidra l-ewwel jekk tali proposta hiex konformi mal-pjanijiet u *policies* li huma approvati taht l-istess Att, u f'kaz li hemm konsiderazzjonijiet ohra ta' materja jew sustanza relevanti ghall-ippjanar, ghandha tigi meqjusa ukoll mill-Awtorita', u dan dejjem fil-kuntest li jista' jkun hemm dawk iccirkostanzi partikolari u fattispeci li jirrizultaw minn kull kaz specifiku li jistghu jigu meqjusa bhala bazi u ragunijiet sodi li wiehed ikun jista jiggustifika dipartenza mill-pjan jew *policies,* dejjem jekk dan huwa fl-interess tal-ippjanar, interess pubbliku jew ambjentali, u dan in linea wkoll ma' dak ikkunsidrat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17 kwotat mill-Awtorita' fir-risposta taghha.
Min-naha l-ohra, u kif spjegat ampjament fl-aggravji precedenti, it-Tribunal huwa fi qbil malargument ta' l-appellanti meta fis-sitt aggravju taghhom jallegaw nuqqas ta' konsiderazzjoni adegwata ghal numru ta' *policies* applikabbli ghas-sit, partikolarment f'dak li jirrigwarda lgholi u l-fond tal-bini propost.
Ghaldaqstant, in vista' ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament ir-raba' u s-sitt aggravji fid-dawl ta' dak deciz fl-aggravji precedenti rigward kunsiderazzjonijiet ta' gholi u massa tal-bini u l-fond ta' l-izvilupp, filwaqt li in linea marrakkomandazzjoni tal-SCH, it-Tribunal qieghed jitlob li l-estensjoni vertikali tal-faccata ma tinkludi ebda sporgenzi, filwaqt li jigi sottomess Restoration *Method Statement* dettaljat li juri l-partijiet tal-poggaman tal-*front garden* li ha jinbidlu u dawk li ha jitrangaw, filwaqt li jaghmel accenn sabiex kemm jista' jkun tinzamm mill-parti originali ta' l-istess poggaman.
Illi t-Tribunal qieghed jichad l-aggravji rigward it-twaqqiegh intern tal-bini u nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-oggezzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati.

Il-Hames Aggravju:

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jargumentaw li bl-izvilupp kif approvat, il-Kummissjoni njorat diversi provvedimenti tal-iSPED, fosthom TO8.7, UO2.4, UO3.6 u UO3.7.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li dawn l-objettivi huma kollha marbuta direttament ma' dak gia diskuss fid-dettall fl-aggravji precedenti. Illi tnejn mill-materji ta' sustanza li lappellanti qed jishqu fuqhom fil-mori tal-appell hija zieda fid-densita' tal-izvilupp lil hinn minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali u d-degredazzjoni tal-ispazju miftuh tal-gonna ta' wara, u b'rabta ma' dan jaghmlu referenza ghal *Urban Objective* 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jipprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti. F'dan ir-rigward, lappellanti jsemmu zewg kriterji li jitkellmu dwar din l-importanza ta' protezzjoni u l-htiega li zvilupp jirrispondi ghall-karattru lokali u jipprovdi '*a sense of place*', u dan b'referenza ghal UO3.6 u UO3.7 li jiddisponu s-segwenti:
UO3.6 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by establishing appropriate building heights and development densities.
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.

Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li kif gia diskuss fid-dettall fl-ewwel aggravju, gialadarba ilPjan Lokali qieghed jistabbilixxi x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, konsegwentament qed tigi stabbilita wkoll id-densita' residenzjali tas-sit b'kunsiderazzjoni ghall-*policies* tal-linja gwida DC15 fit-totalita' taghhom, *ossia* f'dak li jirrigwarda l-gholi, *residential floorspace*, *depth of development*, l-eliminazzjoni tal-uzu ta' *semi-basement* ghal skop residenzjali u kunsiderazzjonijiet ohra li jiddeterminaw id-densita' ta' zvilupp fuq is-sit. Oltre dan, il-kwistjoni ta' densita' tal-izvilupp qed tigi sorvolata bit-tnaqqis ta' sular shih minn dak approvat mill-Awtorita'.
Illi fir-rigward tal-kwistjoni ghas-salvagwardja ta' l-ispazju miftuh tal-gonna ta' wara, itTribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak diskuss fit-tieni aggravju, fejn filwaqt li jirrikonoxxi l-importanza u n-necessita' ta' tali spazji f'zoni urbani, l-istess Tribunal qieghed jillimita l-izvilupp fl-intier tieghu ghal fond massimu ta' 30 metru, kif titlob il-*policy* P27 tallinja gwida DC15 u li hi propju intiza sabiex l-ispazju ta' wara jinzamm hieles minn kwalunkwe strutturi sabiex tigi assigurata l-integrita' tal-gonna ezistenti u spazji miftuha.

Fil-hames aggravju taghhom, l-appellant jitkellmu wkoll dwar kundiserazzjonijiet ta' gholi, profil tal-bini u l-impatt fuq l-i*skyline*, u f'dan ir-rigward jaghmlu referenza ghal UO2.4 li tiddisponi s-segwenti:
UO2.4 To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation - Development in historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected.

Illi filwaqt li t-Tribunal josserva li tali objettiv huwa iktar direzzjonat lejn l-importanza talprotezzjoni ta' l-i*skyline* f'siti li jinsabu f'centri storici, it-Tribunal jerga' jaghmel referenza ghal dak diskuss fl-ewwel aggravju fejn gie nnutat li l-gholi u l-profil tal-bini ghandu jkun limitat ghal dak li jipprovdi l-Pjan Lokali u *policies* ohra specifici tal-linja gwida DC15 li jirregolaw l-gholi massimu u n-numru ta' livelli permissibbli 'l fuq mil-livell tat-triq skont Anness 2 u *policy* P35, u dan ghandu jirrizulta f'nuqqas ta' sular shih mill-proposta odjerna.

Fir-rigward tal-importanza ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-kriterju TO8.7 li jiddisponi s-segwenti:
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 filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi l-importanza li jigu salvagwardjati karatteristici ta' wirt patrimonjali, dan it-Tribunal gia kellu l-opportunita' jesprimi dan fit-trattament tar-raba' aggravju precedenti fejn qies li dawk il-karatteristici arkitettonici li verament jimmeritaw preservazzjoni qed jinzammu u jigu ntegrati mal-kumplament ta' l-izvilupp propost.
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'hijiex l-intenzjoni taliSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu u *height limitation* issir b'mod *ad hoc* f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji ikunu kkunsidrati u stabbiliti fil-formulazzjoni talpjanijiet 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 jifhem in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal certu aspetti tal-proposta, u ghalhekk qieghed jilqa' il-hames aggravju limitatament f'dak li jirrigwarda l-gholi u d-denista' ta' l-izvilupp, kif ukoll l-importanzja ghas-salvagwardja ta' lispazju miftuh tal-gonna ta' wara hekk kif deciz fl-aggravji precedent.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar in-notifika tal-permess PA 3698/22 u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti riveduti skont is-segwenti:
i.Illi l-gholi ta' l-izvilupp, fit-totalita' tieghu, ghandu jkun fuq massimu ta' erba' livelli, *ossia* tlett livelli fuq il-faccata u iehor irtirat fil-livell tal-bejt u dan billi l-irtirar mill-facata tat-tielet sular ghandu jinzamm sabiex il-faccata ezistenti tibqa' tinghata l-prominenza misthoqqa.
ii.Illi l-fond ta' l-izvilupp ghandu jkun limitat fl-intier tieghu ghal fond massimu ta' 30 metru meta mkejla mil-linja ufficjali tal-bini.
iii.Ghandu jigi sottomess Restoration *Method Statement* dettaljat li juri l-partijiet talpoggaman tal-*front garden* li ha jinbidlu u dawk li ha jitrangaw, filwaqt li jaghmel accenn sabiex kemm jista' jkun tinzamm mill-parti originali ta' l-istess poggaman.
It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tohrog il-permess PA3698/22 fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, u skont ilkondizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta' zvilupp, inkluz ilkundizzjonijiet ta' monitoragg u garanziji bankarji applikabbli.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin l-artikolu 21 tal-Kap. 551 meta ma ippermettiex li rapprezentant tal-appellanti DLH quddiem it-Tribunal ma jinghatax permess jaccedi fuq is-sit meta t-talba ghal access maghmula minn DLH giet milqugha mill-istess Tribunal. It-Tribunal fic-cahda tieghu sostna li l-artikolu 21 jirreferi ghal-terzi persuni u l-appellanti kienu terzi persuni oggezzjonanti li ghalhekk japplika d-divjet fl-artikolu 21, jekk l-applikant joggezzjona ghal prezenza taghhom fis-sit;

2. Fil-mertu tal-appell l-appellanti jissottomettu illi t-Tribunal skarta l-aderanza mal-policy SMCO 01 li tesigi li l-MEPA tassikura l-protezzjoni ta' binjiet ta' valur storiku, kulturali u arkitettoniku. It-Tribunal ma qies sew il-fehma tas-Sovrintendenza li s-sit

kollu kellu jigi preservat u mhux biss partijiet minnu u dan wassal ghal applikazzjoni hazina tal-policy.

L-eccezzjoni ta' nullita

L-appellat Silvan Mizzi qajjem in-nullita ta' appell minn digriet ta' cahda ta' talba quddiem it-Tribunal, billi jsostni li l-ligi tal-ippjanar ma tipprospettax dan l-appell u f'kull kaz lanqas jista' jinghad li d-digrieti huma appellabli taht l-artikolu 229 tal-Kap. 12. Hu minnu li ma hemmx artikolu specifiku fil-Kap. 552 dwar appell minn digriet jew provvediment tat-Tribunal. Madankollu l-artikolu 9(2)(b) tal-Kap. 552 jaghti hjiel dwar dak li ried il-legislatur. Dan is-subinciz jghid hekk:

> Il-principji ta' mgiba amministrattiva tajba jinkludu dawn li gejjin:
> (b) it-terminu li fih it-Tribunal jiehu d-decizjonijiet tieghu ghandu jkun wiehed ragjonevoli skont ic-cirkostanzi ta' kull kaz. Id-decizjoni ghandha tinghata kemm jista' jkun malajr u ghal dan il-ghan it-Tribunal ghandu jaghti decizjoni wahda dwar il-kwistjonijiet kollha involuti fl-appell li jkollu quddiemu kemm jekk ikunu ta' natura preliminari, procedurali jew sostantiva:
> Izda kemm-il darba jqumu kwistjonijiet ta' natura perentorja, it-Tribunal jista' jghaddi sabiex qabel kull haga ohra jisma' l-provi tal-partijiet u jaghti decizjoni, limitatament dwar il-kwistjoni, u decizjoni li tinghata mit-Tribunal ghandha titqies finali u soggetta ghal appell fi zmien ghoxrin (20) jum minn meta tkun inghatat, quddiem il-Qorti tal-Appell skont l-artikolu 52 tal-Att.

Jidher mid-dicitura tal-istess illi t-Tribunal ghandu fejn hu possibli jaghti decizjoni wahda fuq kull kwistjoni involuta fl-appell, u dan sabiex il-process ma jitwalx bla bzonn u jigi deciz bl-aktar heffa possibbli tenut kont dejjem tal-fattispecie tal-kaz. L-istess subinciz jaghmel eccezzjoni wahda cioe fejn tinqala kwistjoni ta' natura perentorja cioe wahda li toqtol l-azzjoni infisha (f'dan il-kaz il-proceduri ta' appell quddiem it-Tribunal) li ghandha tinghata decizjoni bi dritt ta' appell.

Il-Kap. 552 jitkellem fuq appelli minn decizjonijiet tat-tribunal cioe li jaghlqu l-vertenza u imkien ma jsemmi digrieti. Ghalkemm digriet hi forma ta' decizjoni pero ma taghlaqx vertenza ghalkemm tirregola l-andament ta' proceduri quddiemha li fil-mori tal-proceduri dejjem jista' jigi revokat jew mibdul. Ghalhekk ma hemmx appell immedjat minnu pero ma jfissirx li ma jistax jigi attakkat wara d-decizjoni finali tat-Tribunal flimkien mal-appell fil-mertu la darba mhux eskluz, u dan dejjem fil-qies li trid

il-ligi, cioe jekk l-appell mid-digriet cioe decizjoni dwar l-andament tal-proceduri quddiem it-Tribunal ikun wiehed fuq punt ta’ ligi.

Ghalhekk l-ecezzjoni tan-nullita qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ghandha ragun f’dan l-aggravju. L-artikolu 21 jitlob li terzi persuni ma ghandhomx jinghataw access ghal sit waqt access jekk l-applikant joggezzjona. It-Tribunal qies li r-rapprezentant ta’ DLH kien terz interessat skont l-artikolu 71(6) tal-Kap. 551 u ghalhekk jaqa’ fit-tifsira tal-artikolu 21. Dak li pero ma qies it-Tribunal illi f’dan il-kaz DLH ma kinitx biss it-terz interessat li ghandha dritt tippartecipa fil-proceduri kif trid il-ligi tal-ippjanar izda f’dan il-kaz DLH kienet l-appellant mhux biss terz interessat li skont il-ligi ghandha kull jedd li tattendi f’access fuq is-sit tal-applikant jekk dan l-access ikun gie awtorizzat mit-Tribunal u skont it-termini li jqis ragonevoli l-istess Tribunal. Ghalhekk it-Tribunal applika hazin il-ligi u l-aggravju ghandu jigi milqugh. Din ir-raguni wahedha ghandha twassal biex tirrendi d-decizjoni tat-Tribunal wahda incerta u ittappan il-gudikat tieghu pero l-Qorti ser tqis ukoll l-aggravju fuq parti mill-mertu deciz mit-Tribunal.

It-tieni aggravju

Dan l-appell fil-mertu tieghu jolqot biss dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal accetta tibdil strutturali estensiv fl-intern tal-binja kif inhi salv ghal rilokazzjoni tat-tarag u fireplaces ezistenti f’parti ohra tal-binja li ser tigi zviluppata. It-Tribunal sahaq li, ghal dak li jirrigwarda l-fehma tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali, ma inghatatx spjegazzjoni cara dwar l-importanza tal-valur tal-parti interna tal-binja ghajr ghat-turgien u l-fireplaces. Zied li kieku l-argumenti tas-Sovrintendenza li l-karratteristici kienu jiffurmaw parti minn binja ta’ valur gholi u li timmerita preservazzjoni fl-intier taghha, it-Tribunal kien jargumenta mod iehor. It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li t-Tribunal ma rax x’valur jista’ jkollhom l-ispazji interni tal-binja fil-kuntest izolat taghhom.

Din il-Qorti taghmilha cara li ma tindahalx f’apprezzament ta’ fatti teknici kif kunsidrati mit-Tribunal. Izda taghmel eccezzjoni fejn ikun hemm kostatazzjoni zbaljata ta’ fatt li

jkollu incidenza materjali fuq id-decizjoni. Il-Qorti issib li f'dan il-kaz hemm dan l-izball. Is-Sovrintendenza tghid fid-diversi sottomissjonijet taghha illi

> The existing building is of a high cultural heritage and architectural value. It features original elements reminiscent of the Art Deco style, including the front terrace iron railing, patterned tiles, fireplaces, light fittings and others.
> The internal photographic survey at Doc 9b indicates that the properties contain significant architectural spaces and features which merit retention, The Superintendence recommends that the internal fabric of the building is preserved and integrated within the proposal.

Tghid ukoll

> The Superintendence reiterates that the interior, particularly the most significant parts of the property, are to be preserved

Fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha fl-10 ta' Lulju 2023 tghid hekk:

> The existing building is of a high cultural heritage and architectural value. The interiors are very well preserved, including, but not limited to, the front rooms, entrance halls, staircases, light fittings, original fireplaces and patterned tiles. These are of significant cultural heritage value warranting preservation.
> The proposed relocation of the existing staircases to the rear garden will result in the loss of their context and value as typical features of Maltese townhouses. This also applies to the fireplaces proposed to be relocated to the topmost level. The Superintendence recommends that the internal fabric of the building is preserved and integrated within the proposal.

Ma jistax jinghad ghalhekk illi s-Sovrintendenza ma kinitx cara bizzejjed dwar il-valur arkitettoniku u kulturali tal-binja fl-intier taghha u mhux biss paritjiet specifici li jekk jinzammu dawn biss ser jiznaturaw il-kuntest tal-binja kif inhi. It-Tribunal ghalhekk kien zbaljat meta wasal ghal konkluzjoni li s-Sovrintendenza ma tatx spjegazzjoni tal-valur tal-parti interna tal-binja u kif iz-zamma biss tat-turgien u l-fireplaces kien ser jiznatura l-kuntest tal-binja. It-Tribunal kien ukoll zbaljat meta sostna li l-preservazzjoni tal-binja kien dipendenti fuq 'spazji unici' jew 'binja ta' valur gholi' biex timmerita preservazzjoni u f'dan l-aspett is-Sovrintendenza kienet siekta. Il-policy SMCO 01 tghid li l-MEPA ghandha tipprotegi binjiet li ghandhom valur storiku, kulturali u arkitettoniku. Ma tghidx kemm dan il-valur jrid ikun bilfors 'uniku' jew ta' 'valur gholi' kif sostna t-Tribunal. Madankollu f'dan il-kaz is-Sovrintendenza stess tghid li l-binjiet konsistenti f'erbat idjar huma parti minn 'historic and legible streetscape' u ta' 'high cultural and architectural value'. Is-Sovrintendenza ma semmietx biss it-turgien u l-fireplaces izda l-kmamar ta' quddiem, l-arkati u l-kolonni,

id-dwal u l-madum iddisinjat li huma ta' valur storiku sinifikanti u li jimmeritaw preservazzjoni. Il-kuntest tal-ispustar tat-turgien ghal gnien ta' wara u rilokazzjoni tal-fireplaces mhux ser ikunu mezz idoneju ghal konservazzjoni tal-wirt kulturali. Kienet cara meta sostniet illi 'the internal fabric of the building is preserved and integrated within the proposal'. Tenfasizza li l-intrati kollha u l-kolonni u arkati jigu preservati fejn jinsabu.

Is-Sovrintendenza ma setghetx tkun aktar cara u ghalhekk il-premessa zbaljata tat-Tribunal li s-Sovrintendenza ma spjegatx il-valur tal-intern tal-binja waslitu ghal konkluzjoni li ma tirriflettix din il-fehma u dan bla gustifikazzjoni li ixxejjen il-fehma esperta tal-konsulent estern. Din mhix kwistjoni ta' fatt izda zball fuq kostatazzjoni ta' fatt ta' natura teknika li waslet lit-Tribunal ghal konkluzjoni legali mhux mibnija fuq il-fatt jew li ixxejjen il-fatt b'motivazzjoni cara.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa u, filwaqt li tordna li jsir access fil-prezenza tal-appellant jew rapprezentant imqabbad minnu, tirrevoka limitatament id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ghall-aggravju maghmul, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-appell fl-isfond ta' dak deciz. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur