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 6

Appell Nru. 44/2023

Thomas Azzopardi u Emma Azzopardi
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza John Agius u
b’digriet tat-28 ta’ Frar 2024
l-atti tal-kawza gew trasfuzi f’isem Pierre Agius, David Agius,
Christene Cutajar u Maria Agius wara l-mewt ta’ John Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-konjugi Azzopardi tas-7 ta’ Awwissu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta’ Lulju 2023 li biha cahad l-appell taghhom u ikkonferma l-applikazzjoni ta’ zvilupp 7953/20 ’proposed excavation of semi basement and construction of 2 parking spaces at semi basement level, four overlying apartments and washrooms at roof level’ fil-Gharghur.

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll sostna li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 PA 7953/20 li jirrigwarda proposta ghal skavar tas-sit u kostruzzjoni ta' 2 spazji ghall-parkegg fil-livell tas*semi basement*, erba' appartamenti sovrastanti u *washrooms* fil-livell tal-bejt. Is-sit odjern jikkonsisti minn art mhux zviluppata f'kantuniera bejn Triq Katerina Sammut u Triq il-31 ta' Marzu, fil-lokalita' tal-Gharghur.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu hames (5) aggravji skont issegwenti:
1. Illi is-sit huwa indikat b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement* skont il-Pjan Lokali, u minkejja dan il-Kummissjoni approvat zvilupp ta' erba' sulari u *semi-basement*. Illi bl-approvazzjoni taghha, l-Awtorita' kkunsidrat biss l-interpretazzjoni numerika tal-gholi talbini skont Anness 2 tad-DC15 u njorat l-intenzjoni u l-limitazzjonijiet imposti mill-Pjan Lokali u dak specifikat fil-*Local Plan Interpretation document* li jindika li *'unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should <u>strictly adhere to the number of floors</u> stipulated in an approved local plan.'* Jinghad ulterjorment li linterpretazzjoni tal-gholi tal-bini skont Anness 2 lanqas ma tohrog mill-*policy* P35 tal-linja gwida DC15. Illi dan wassal ghal zieda wkoll fid-densita' ta' l-izvilupp, u ghalhekk iddecizjoni tal-Kummissjoni kienet fi ksur tal-objettiv UO3.6 tal-iSPED li gahndu l-ghan li jigu stabbiliti *building heights* u densitajiet xierqa.
2. Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal gwidi G1 u G2 u *policies* P2 u P6 tal-linja DC15 f'dak li jirrigwarda kunsiderazzjonijiet topografici fejn is-sit jinsab fi triq inklinata u f'kuntest topografiku tal-villagg tal-Gharghur li kien mibni b'mod organiku fuq *ridge* madwar il-Kinsja Parrokkjali fin-naha ta' fuq. Illi l-Kummissjoni naqset milli tqis l-impatt negattiv li ser jinholoq bil-hitan t'appoggi mikxufa li ser jigu ggenerati mill-izvilupp approvat. Oltre dan jinghad li l-izvilupp m'huwiex jipprovdi soluzzjoni ta' disinn transitorju adegwat malpredimanza ta' propjetajiet li jinsabu fil-UCA fl-istess *perimeter block*, b'dana li gew injorati l-kwalitajiet tal-UCA u l-kuntest ta' l-i*skyline* tal-madwar. Jinghad li dan kollu huwa fi ksur tal-objettiv UO2.4 ta' l-iSPED.
3. Illi l-gholi bl-applikazzjoni ta' Anness 2 tad-DC15 huwa f'kunflitt mar-restrizzjoni ta' lgholi mposta fil-Pjan Lokali, u ghalhekk dak impost fil-Pjan Lokali kellu jiehu precedenza fuq il-*policies* tad-DC15 bl-istess mod li l-*policies* ta' l-iSPED jiehdu precedenza fuq il-Pjan Lokali, u dan skont l-Artikolu 52 tal-Kap. 552.
4. Illi l-Kummissjoni ghazlet li tinjora diversi *policies* li jirregolaw is-sit kif ukoll it-thassib pertinenti mressaq mill-oggezzjonanti terzi u dan fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
5. Illi l-formola tal-applikazzjoni turi dikjarazzjoni falza, fejn l-applikant naqas milli jindika li lizviliupp ser jinkludi twaqqieh u alterazzjonijiet ta' hitan tas-sejjieh. Illi s-sit huwa maghluq b'hitan tas-sejjieh u l-proposta ma jidhirx li qed tikkomunika l-intenzjoni li tippreserva tali hitan, u dan fi ksur tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u b'referenza ghall-ewwel aggravju ssostni li l-gholi massimu tal-bini irid jigi definit bil-metri u dan bil-metodu specifiku kif regolat bil-*policy* P35 tad-DC15 li specifikament tghid *"A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be*

interpreted according to Annex 2 of this document….". Jinghad li ghalhekk, huwa argument ferm zbaljat kif imressaq mill-appellanti li l-*Local Plan* gie njorat da parti talAwtorita, u dan stante l-fatt li dan gie kkunsidrat u eventwalment interpretat fid-dawl ta' DC 15. L-Awtorita' tkompli tinnota li s-sit odjern jaghmel parti minn ghalqa mdaqqsa ta' iktar minn 1, 500 metru kwadru, fejn fil-prezent ma jezisti l-ebda bini fuq in-naha tat-triq fejn tinsab din l-ghalqa, u ghalhekk il-bini propost mhux ha jaffettwa l-estetika tal-i*streetscape* fuq din in-naha tat-triq. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghal para 2.2 tal-*Interim Transitory Provisions* tad-DC15 li jispeccifika li l-limitazzjoni ta' l-gholi f'metri ser tigi governata b'interpretazzjoni provduta f'Anness 2. Illi rigward l-argument li din iz-zieda ta' sular tista zzid id-densita' jinghad li meta gie fis-sehh DC'15, dan kien ibbazat fuq principji sostennibli. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' tinnota li s-sit odjern jinsab f'kantuniera u *Within Scheme Development* u ma tezisti l-ebda wahda mit-tlett kundizzjonijiet msemmija fil-*policy* P2 (u l-gwida G2 relevanti) li hija applikabbli ghas-sit odjern (salv ghal dislivell relattivament zghir ta' tlett filati fuq iz-zewg faccatti). Jinghad li ghalkemm din il-binja se tohloq *blank party wall* fuq triq minnhom, pero dan huwa temporanju sakemm tinbena l-plot adjacenti. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li la darba ssit odjern jinsab f'distanza ta' circa 15m mill-linja tal-UCA, il-provedimenti tal-*policy* P6 m'humiex applikabbli ghas-sit odjern. L-Awtorita' lanqas ma taqbel ma' l-agrument mressaq fit-tielet aggravju ghar-raguni primarja li ma hemm l-ebda konflitt bejn dak stipulat filPjanijiet Lokali u l-*policies* ta' DC'15. Jinghad li dan gie konfermat f'diversi decizjonijiet tatTribunal fosthom l-Appell PAB 389/21. Fil-konfront tar-raba' aggravju, l-Awtorita' tinnota li hi hadet decizjoni fuq l-applikazzjoni tal-Objettivi tal-iSped, il-*policies* tal-Pjan Lokali u *policies* ohra applikabbli skont id-DC'15, fost kunsiderazzjonijiet ohra, u ghalhekk din iddecizjoni kienet pjenament konformi ma dak li jesigi Artikolu 72(2) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi rigward l-argument li ma ttiehdux kunsiderazzjoni tal-ilmenti tal-*objectors*, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-*Updated Case offcier's report* lill-Kummissjoni, [Dok. 275A fl-inkartament tal-PA7953/20] fejn f'paragrafu 2 hemm inmizzel ir-rapprezentazzjonijiet inkluz il-kummenti tad-Direttorat. LAwtorita' tirribatti wkoll l-ahhar aggravju billi tinnota li filwaqt li s-sit ma jinsabx fl-ODZ, fejn si tratta dikjarazzjonijiet foloz, hemm rimedju *ad hoc* li l-appellanti jistghu jaghmlu uzu minnu, izda tali stharrig ma jaqax taht il-kompitenza ta' dan it-Tribunal.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) qed iressaq issegwenti punit:
i. Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar hija kostretta tapplika l-Anness 2 tad-DC15 kif promulgat mil-legislatur u ghalhekk m'ghandha l-ebda diskrezzjoni li taddotta b'mod approssimattiv skond kif jidhrila li hu gust u ekwu fic-cirkostanzi jew, wisq aghar, timprovviza cirkostanzi bil-konsegwenza li tigi newtralizzata *policy* espressament provduta bil-ligi.
ii. Illi l-ghan tal-*Policy P6* huwa sabiex tipprotegi gonna ezistenti fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni. Madanakollu, is-sit mertu ta' dan l-appell ma jinkwadrax f'zona fejn *'it adjoins a garden in the UCA' stante* li bejn is-sit ta' l-applikant u l-*UCA*, hemm sahansitra art ohra fejn inhargu l-permessi u giet effettivament provduta transizzjoni adegwata. Dan iwassal ukoll sabiex, kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw l-appellanti, il-*Policies P2*, *G1* u *G2* tad-DC15 mhux ser jisfaw kompromessi.
iii. Illi l-appellant naqas milli juri liema provvediment mill-pjan lokali imur kontra l-*iSPED* jew liema *policy* tmur kontra l-*iSPED* u, jew il-Pjan Lokali. Illi l-ewwel kapitlu tal-*iSPED* jghid bl-aktar mod car li l-istrategija tal-*iStructure Plan* kienet giet addottata fis-seba' Pjani Lokali, tant li l-istess *SPED* jesigi li *'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.* Minn dan titnissel il-prezunzjoni li kull pjan lokali, linja gwida u *policy* – almenu dawk li dahlu fis-sehh qabel il-migja ta' l-*iSPED* – ma jistghu qatt jitqiesu nkompatibbli ma' dak li jimmira ghalih l-istess *SPED*.
iv. Illi filwaqt li l-applikant m'huwiex jikkontesta li tressqu numru ta' oggezzjonijiet, jinghadli dan ma jfissirx li dawn ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut tal-permess.
v. Illi fuq is-sit, ma jezisti ebda hajt li jaqa' fid-definizzoni ta' hajt tas-sejjiegh. Nonostantedan, sakemm ghad hemm l-opportunita' li dan t-Tribunal *'jikkonferma, iħassar jew ibiddel id-deċiżjoni appellata u li jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa',* dan l-istess Tribunal ghandu s-

setgha li jilqa' ghal kwalunkwe dikjarazzjoni li tinsab fil-formola tal-applikazzjoni u li hi allegatament ivvizzjata billi jitlob li jsiru l-emendi mehtiega fl-istess formola minghajr ma jirrikorri ghas-sanzjoni estrema tan-nullita' tal-permess.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 16 ta' Mejju 2023, dan it-Tribunal laqa' t-talba ghassospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna l-ezekuzzjoni tal-permess tal-izvilupp PA 7953/20, u dan minghajr pregudizzju ghall-mertu ta' l-appell. L-imsemmi permess ghandu jibqa' sospiz ghal tlett xhur mid-data tas-11 ta' Mejju 2023.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew numru ta' ritratti li juru s-sitwazzjoni fuq is-sit b'referenza ghal hitan tas-sejjieh.
Illi fil-mori tal-appell, l-applikant issottometta rapport spjegattiv tal-perit Ioni Bonello. Illi dan irrapport jaghmel referenza ghal numri ta' zviluppi li gew approvati fil-madwar bl-istess limitazzjoni ta' gholi inkluz ritratti li juru dawn l-izviluppi f'relazzjoni mas-sit odjern.

Illi f'nota ta' sottomissjoni ulterjuri, l-appellanti jkompli jenfasizzaw il-mod ta' kif l-izvilupp propost imur kontra l-*policy* P6 tad-DC15. Jinghad li kif innutat mill-SCH, il-proposta ser tiddomina vizwalment il-kuntest tal-UCA, li huwa simili ghal dak tal-izvilupp approvat bil-PA 5975/19 u b'rabta ma' dan issir referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal fl-appell PAB 96/20. L-appellanti jkompli jsostnu wkoll dwar id-dikjarazzjoni falza fil-formola tal-applikazzjoni fir-rigward talhitan tas-sejjieh, u fiz-zmien li kienet miftuha l-konsultazzjoni tal-pubbliku b'dana li l-process tal-ippjanar kien wiehed ivvizzjat.

Illi fin-nota ta' sottomissjoni finali tieghu, l-applikant ikompli jsostni l-punti gia sollevati minnu fir-risposta ghar-rikors promotur, filwaqt li jargumenta li, mill-access mizmum fuq issit, it-Tribunal kellu l-opportunita' jikkostata li l-hajt tas-sejjiegh li hemm kontestazzjoni dwaru, apparti li mhux ser jintmess, m'ghandu x'jaqsam xejn mas-sit ta' l-applikant John Agius. Jinghad ukoll li waqt l-access kien ikkonfermat li z-zona fejn huwa prospettat il-bini mertu tal-permess odjern hija diga zviluppata fuq '*4 plus 1'.* L-applikant ikompli jenfasizza li s-sit tieghu huwa distakkat ghal kollox mil-linja tal-*UCA,* u r-ritratti talajru juru li s-sit ta' l-applikant, terga w tghid, imiss ma' zewg plots kbar li dawn ukoll jinqabdu fl-iskema tal-izvilupp fejn il-Pjan Lokali jippermetti gholi sa '*4 plus 1'*. Rigward ilkwistjoni ta' dikjarazzjoni falza fil-formola ta' l-applikazzjoni in rigward tal-hitan tas-sejjiegh, jigi puntwalizzat li ma ngiebet ebda prova li tinvolvi intervent fuq *'a dry-stone wall, built in loose unhewn or rough-dressed stones which stands by gravity and friction without the use of mortar',* skont id-definizzjoni ta' '*rubble wall*' fil-Ligi Sussidjarja 552.01.

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

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:

L-Ewwel u t-Tielet Aggravji
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp odjern jonqos milli jirrispetta l-limitazzjoni ta' l-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali*, ossia* dik ta' tlett sulari u *semibasement*, u dan ghaliex l-Awtorita' ikkunsidrat interpretazzjoni numerika skont Anness 2 tad-DC15. Jinghad li b'din l-interpretazzjoni ser ikun hemm zieda fid-densita' fuq is-sit, u dan imur kontra dak previst u ppjanat fil-Pjan Lokali.
Illi kemm l-Awtorita' kif ukoll il-*permit holder* ma jaqblux ma' din l-analizi b'dana li lAwtorita' ssostni li l-Pjan Lokali gie kkunsidrat u eventwalment interpretat fid-dawl ta' dak li jipprovdi d-DC 15. Il-*permit-holder* min-naha tieghu jargumenta li l-Awtorita' tal-Ippjanar hija kostretta tapplika l-Anness 2 tad-DC15 kif promulgat mil-legislatur u ghalhekk m'ghandha l-ebda diskrezzjoni li taddotta b'mod approssimattiv skond kif jidhrila li hu gust u ekwu fic-cirkostanzi

jew, wisq aghar, timprovviza cirkostanzi bil-konsegwenza li tigi newtralizzata *policy* espressament provduta bil-ligi.
Illi filwaqt li t-Tribunal seta' jikkonstatata li Mapep GRM1 u GRM3 tal-Pjan Lokali ghacCentru ta' Malta jidentifikaw is-sit odjern ghal zvilupp residenzjali b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement*, it-Tribunal jinnota wkoll li l-'*Interim Transitory Provisions*' tallinja gwida DC15, kwotati mill-Awtorita' fir-risposta taghha, jispecifikaw li "*Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2*."
Barra minn hekk, il-*Policy* P35 tad-DC15, li tirregola l-gholi tal-bini, tibda billi tispecifika li "*A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document,"* u dan ghall-kuntrarju ta' dak li qed jallegaw l-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom meta jsostnu li l-interpretazzjoni talgholi tal-bini skont Anness 2 lanqas ma tohrog mill-*policy* P35 tal-linja gwida DC15.

Oltre dan, u ghalkemm l-appellanti jaghmlu referenza specifika ghall-*Local Plan Interpretation Document* fejn jinghad li "*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",* it-Tribunal jaghmel referenza ghall-*Policy* CG07 talPjan Lokali stess u li tirregola l-limitazzjoni ta' l-gholi skont is-segwenti:
Development shall comply with the maximum building height limitation indicated in the relevant Building Heights and Urban Design Maps, shall comply with the relevant area policies that regulate building heights, ***shall be in accordance with the criteria for building heights established in the DC2005****, and shall comply with all the relevant sanitary regulations.* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Ghaldaqstant huwa car li l-*height limitation* indikat fil-Pjan Lokali huwa suggett ghal provvedimenti fir-rigward ta' kif jinhadem il-*height limitation* fil-linja gwida. Ghalhekk, l-Awtorita' kienet korretta li taghti kunisderazzjoni ghall-provvedimenti tal-linja gwida DC2015 li llum il-gurnata qed tissostitwixxi id-DC2005 citata fil-Pjan Lokali li f'dan il-kaz m'hijiex biss l-interpretazzjoni numerika minn Anness 2, li jitkellmu dwarha l-appellanti, izda wkoll il-limitazzjoni ta' gholi fin-numru ta' livelli permissibbli skont dak li tipprovdi l-*policy* P35 ta' l-istess linja gwida.

Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-gholi bl-applikazzjoni ta' Anness 2 tad-DC15 huwa f'kunflitt mar-restrizzjoni ta' l-gholi mposta fil-Pjan Lokali, u ghalhekk dak impost fil-Pjan Lokali kellu jiehu precedenza fuq il-*policies* tad-DC15 bl-istess mod li l-*policies* ta' l-iSPED jiehdu precedenza fuq il-Pjan Lokali, u dan skont l-Artikolu 52 tal-Kap. 552 li jipprovdi s-sekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* ta' ppjanar, skont issegwenti:
Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japp*likaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, ilpreċedenza għandha tingħata flordni li ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, ilpjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50.*

]Illi ghalhekk dan l-Artikolu jipprovdi gradwatorja tal-pjanijiet u *policies* applikabbli f'kaz ta' kunflitt materjali bejn kwalunkwe wiehed minnhom, fejn l-oghla precedenza ghandha tinghata lill-iSPED fuq kwalunkwe *policy* jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita'talIppjanar filwaqt li l-Pjan Lokali jiehu precedenza fuq *policies* supplimentari ohra.
Illi minn dak diskuss supra, dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni talAwtorita' injorat il-provvedimenti tal-Pjan Lokali fuq *policies* ohra fil-process ta' assessjar tal-applikazzjoni. Ghalhekk, l-assessjar tal-Awtorita' ma jieqafx biss mal-provvedimenti talPjan Lokali, izda b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* kollha adottati minn l-Awtorita', inkluz il-linja gwida DC15. Illi fl-ahhar mill-ahhar, u kif innutat supra, huwa l-Pjan

Lokali stess li jaghmel referenza ghall-applikazzjoni tal-linja gwida DC05 u r-revizjonijiet sussegwenti, *ossia* d-DC15 f'dan il-kaz.

Illi materja ta' sustanza li l-appellanti qed jishqu fuqha fl-ewwel aggravju, hija z-zieda fiddensita' meta wiehed jikkonsidra l-interpretazzjoni numerika ta' Anness 2 minflok in-numru ta' sulari kif stabbiliti fil-Pjan Lokali. B'rabta ma' dan, l-appellanti jaghmlu referenza diretta ghal *Urban Objective* 3.6 tal-iSPED li jiddisponi 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.

Madanakollu, dan it-Tribunal jirrimarka li dan il-kriterju huwa gwida generali ghal Pjan Lokali, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED 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 tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post. L-argument tal-appellanti kontra z-zieda tad-densita' residenzjali fuq is-sit, u li jorbot ma' UO3.6 succitata, hija wahda superfluwa meta fil-Pjan Lokali qieghed jigi stabbilit x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, u konsegwentament id-densita' residenzjali tas-sit. Illi ta' min izid ukoll illi l-provedimenti tal-linja gwida li japplikaw ghall-izvilupp, li wkoll kellhom effett fuq l-gholi tal-bini, ghandhom jigu kunsidrati fit-totalita' taghhom, billi d-densita' ta' zvilupp gie wkoll regolat b'*policies* u linji gwida ohra bhal *residential floorspace, depth of development*, kif ukoll l-eliminazzjoni tal-uzu ta' *semi-basement* ghal skop residenzjali.
Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ma jirrizultax li hemm kunflitt bejn dak li jitlob ilPjan Lokali u l-linja gwida DC15 hekk kif mehuda flimkien. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel u t-tielet aggravji mressqa mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti qed jikkontestaw primarjament l-gholi u l*massing* ta' l-izvilupp propost b'referenza ghal gwidi G1 u G2 u *policies* P2 u P6 tal-linja DC15. Illi b'referenza partikolari ghall-*policy* P6, l-appellanti jikkontendu li l-izvilupp m'huwiex jipprovdi soluzzjoni ta' disinn transitorju adegwat mal-predominanza ta' propjetajiet li jinsabu fil-UCA fl-istess *perimeter block*, b'dana li gew injorati l-kwalitajiet talUCA u l-kuntest ta' l-i*skyline* tal-madwar. Jinghad ulterjorment li l-impatt vizwali ser ikompli jigi amplifikat bil-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa li ser jinholqu bl-izvilupp kif approvat mill-Awtorita'.
Illi kif innutat fl-aggravji precedenti, u b'referenza ghal Mapep GRM1 u GRM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit odjern huwa identifikat ghal zvilupp residenzjali b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement*, li jigu tradotti ghal gholi massimu ta' 17.5 metri u 14.1 metri fuq il-faccata, kif ukoll massimu ta' hames livelli, skont dak stipulat f'Anness 2 u *policy* P35 tal-linja gwida DC15. Illi t-Tribunal josserva li l-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* japplikaw ghas-siti kontigwi tul Triq Katerina Sammut u Triq il-31 ta' Marzu, li jduru mal-linja tal-UCA fil-parti retrostanti taghhom u li huma suggetta ghall-applikazzjoni PA 1824/21, li l-permess taghha gie kkonfermat minn dan it-Tribunal fl-appell PAB 78/21 mahrug ricentament fit-22 ta' Gunju 2023, kif ukoll lapplikazzjoni PA 1943/21 suggetta ghal appell pendenti quddiem dan it-Tribunal.
Nonostante dan, it-Tribunal josserva li filwaqt li dawn iz-zewg siti ta' l-ahhar jikkombaccaw direttament mal-linja tal-UCA, is-sit odjern huwa distakkat b'distanza ta' madwar 15-il metru mill-istess linja tal-UCA, b'dana li bejn is-sit in mertu u l-linja tal-UCA qed jigi propost *massing* ta' zvilupp suggett ghaz-zewg applikazzjonijiet l-ohra. Oltre dan, it-Tribunal josserva li s-sit suggett ghal dan l-appell huwa limitat biss ghall-kantuniera tat-triq b'*footprint* ristretta ta' madwar 120 metru kwadru.

Illi t-Tribunal jinnota li l-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 tfittex li jinholqu soluzzjonijiet ta' transizzjoni fl-*interface* bejn denominazzjonijiet differenti jew *commitments* ezistenti li jaqghu taht *Area Typologies* differenti. Illi f'kaz ta' siti li jaqghu immedjatament 'l barra millUCA, il-*policy* P6 titlob li:

Specifically, where development is sited immediately adjacent to an UCA, it will not be higher than the height of the predominant buildings located within the stretch of the perimeter block with frontages in the UCA in question (refer to Figure 18 (a)), so as not to visually dominate the streetscape or other spaces within the UCA. If it adjoins a garden in the UCA, it will be of an appropriate height in relation to the garden wall and set back from that wall by a minimum distance of 3 metres. In this manner the height of the new building will reflect its context and be related to the height of the wall, the size of the garden or space, the distance of the building from that garden, and its overall effect on the garden.

Illi ghalhekk mill-estratt surreferit huwa evidenti li din il-*policy* hija intiza ghal siti li huma immedjatament kontigwi maz-zona ta' konservazzjoni urbana, u mhux meta tali zona tinsab distakkata minn tali linja u separata b'art ohra identifikata ghall-izvilupp.
Illi minn konjizzjoni tal-pjanti approvati fl-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li l-izvilupp odjern qed jilhaq l-gholi massimu permissibbli, qed iservi bhala kontinwazzjoni ghall-izvilupp maz-zewg nahat tas-sit, inkluz fil-parti retrostanti li tmiss mal-UCA. [Dok. 270A fl-inkartament tal-PA7953/20] Illi kif qies dan it-Tribunal fl-appell PAB 78/23 relattiv ghall-kaz ta' l-izvilupp li qed isehh fuq wara tas-sit odjern skont il-PA 1824/21, u li hu affettwat direttament millinja tal-UCA, il-Kummissjoni kienet gia hadet azzjoni sabiex l-izvilupp jigi ridott tant li jista' jintlahaq bilanc bejn il-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali u dak interpretat bil-*policy* P6 tad-DC15, u dan sabiex tinkiseb transizzjoni sensibbli mil-linja tal-UCA filwaqt li jinzamm gholi ta' zvilupp li jikkumplimenta l-gholi kif stabbilit fil-Pjan Lokali ghas-siti tal-madwar. Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal kien osserva li "*l-ahhar pjanti sottomessi, u approvati mill-Kummissjoni,* [pjanti 277B u 277C fl-inkartament tal-PA1824/21] *mhux biss jinkludu self-impost setback tal-bini bi 3 metri millinja tal-UCA, izda wkoll jinkludu t-tnehhija tal-massing fil-livell tal-bejt fuq il-parti li thares fuq il-gnien ta' wara fil-UCA fejn is-sular irtirat gie limitat biss ghan-naha tat-Tramuntana tas-sit.*"
Illi ghalhekk jidher b'mod car li s-soluzzjoni ta' disinn trasitorju gia giet mahsuba ghallizvilupp li jhares direttament fuq il-UCA, u ghalhekk m'ghandux japplika l-istess ghas-sit odjern li bl-ebda mod m'hu qed jigi affettwat miz-zona ta' konservazzjoni. Barra minn hekk, kif gia nnutat, is-sit odjern hu munit bl-istess limitazzjoni ta' gholi stabbilita ghaz-zona kollha tal-madwar li tinsab 'l barra mill-UCA. Illi kif jirrileva l-*permit holder* permezz ta' rapport prezentat mill-perit tal-applikazzjoni fil-mori ta' dan l-appell, il-kuntest immedjat tassit odjern huwa fil-fatt gia kommess bi zviluppi fuq erba' sulari u iehor irtirat. [Dok. 426B fl-inkartament tal-PA7953/20] Illi dan gie nnutat ukoll mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali li qieset li "*The site of the proposed development is located 15 metres from the Urban Conservation Area of Gharghur, however the area is already compromised by commitments similar to the proposed*". [Dok. 40A fl-inkartament tal-PA7953/20] Ghalhekk, ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellanti fil-mori tal-appell, m'huwiex minnu li l-SCH qieset li l-proposta ser tiddomina vizwalment il-kuntest tal-UCA, izda propju li s-sit huwa distakkat mill-UCA u z-zona tal-madwar hija gia kompromessa b'bini b'gholi simili ghal dak propost.
Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghall-appell PAB 96/20 kwotat mill-appellanti fil-mori ta' lappell, fejn it-Tribunal kif diversament kompost qies li ghalkemm is-sit odjern jisnab pozizzjonat 'l barra miz-zona ta' konservazzjoni urbana "*l-kuntest li jinsab fih il-fond odjern huwa wiehed predominanti li fih ghandu jkun hemm enfasi fuq konservazzjoni tan-nisga urbana*". Madanakollu, dan il-kaz jirreferi ghal kuntest li jvarja minn dak tas-sit odjern u dan tenut li s-sit jifforma parti netgrali minn ringiela ta' djar tradizzjonali u liema binjiet jiddominaw il-kuntest anki man-naha l-ohra tat-triq, tant li f'dan il-kaz is-Sovrintendenza talPatrimonju Kulturali kienet qed toggezzjona ghall-izvilupp relattiv, ghall-kuntararju tal-kaz odjern. Illi kif innutat supra, u ghall-kuntrarju ta' dan, is-sit odjern jinsab f'kuntest immedjat ta' numru ta' binjiet ricenti mibnija sal-limitazzjoni tal-gholi ta' erba' sulari u iehor irtirat, u ghalhekk wiehed ma jistax jipprova jqabbel dawn il-kuntesti flimkien u dan tenut li kull kuntest jitlob ghal assessjar u apprezzament differenti.
In konsiderazzjoni ta' dan kollu, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-bilanc bejn dak li jippermetti l-Pjan Lokali u l-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 gia qed jintlahaq bl-izvilupp adjacenti bit-

tnaqqis sostanzjali fil-*massing* fil-livell tal-bejt u l-gholi generali, liema permess gie kkonfermat ukoll minn dan it-Tribunal fl-appell PAB 78/23. Ghaldaqstant, it-Tribunal m'huwiex fi qbil ma' lappellanti li fuq is-sit odjern ghandha tapplika soluzzjoni transitorja ulterjuri skont dak li tipprovdi il-*policy* P6 tal-linja gwida DC15, iktar u iktar meta z-zona mmedjata tal-madwar hij gia kommessa bl-istess gholi propost.

Illi minbarra referenza ghall-*policy* P6, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-impatt vizwali fuq il-UCA ser jigi amplifikat bil-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa u n-nuqqas ta' kunsiderazzjoni ghall-kwalitajiet tal-UCA, u f'dan ir-rigward issir referenza partikolari ghall*policy* P2 tal-linja gwida DC15 li titlob li zvilupp *"must not generate any blank party or rear walls".* Madanakollu, it-Tribunal jinnota li l-uniku hajt t'appogg li ser jigi ggenerat blizvilupp odjern huwa l-hajt ta' wara li jaghti fuq is-siti li huma suggett ghall-applikazzjonijiet PA 1824/21 u PA 1943/21. Illi l-maggiorparti kbira tal-hajt ta' wara ser imiss direttament ma' l-izvilupp approvat bil-PA 1824/21, u kkonfermat minn dan it-Tribunal fl-appell PAB 78/23, b'dana li l-izvilupp fuq is-sit odjern, inkluz il-*washrooms* fil-livell tal-bejt ser ikunu mtarrgin ftit 'l isfel mill-*massing* approvat fuq dan is-sit kontigwu tenut il-profil mzerzaq tat-triq. [Dok. 272D fl-inkartament tal-PA1824/21] Illi min-naha l-ohra s-sit kontigwu man-naha tal-Punent, ghalkemm suggett ghal appell pendenti quddiem dan it-Tribunal, huwa sit zviluppabbli bl-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* u limitazzjoni ta' gholi skont il-Pjan Lokali. Illi ghalhekk, anki kieku l-izvilupp fuq is-sit odjern kellu jinbena l-ewwel mill-blokka, huwa evidenti li l-hajt t'appogg ta' wara ser ikun espost temporanjament, fejn eventwalment dan ser jigi kopert bi zvilupp futur fuq is-siti kontigwi. Ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx l-argument ta' l-appellanti fir-rigward tal-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa mis-sewwa.

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jressqu wkoll thassib dwar il-karatteristici topografici tassit odjern fejn jesprimu nuqqas ta' konsiderazzjoni da parti ta' l-Awtorita' ghal gwidi G1 u G2 tal-linja DC15 applikabbli f'dan ir-rigward. Illi l-appellanti jikkontendu li s-sit jinsab fi triq inklinata u f'kuntest topografiku tal-villagg tal-Gharghur li kien mibni b'mod organiku fuq *ridge* madwar ilKinsja Parrokkjali fin-naha ta' fuq.

Illi t-Tribunal jinnota li l-Gwida G1 tad-DC 15 titlob li zvilupp ghandu jfittex li jirrispetta u jtejjeb il-kuntest f'termini ta' pajsagg naturali f'dak li jirrigwarda topografija, *contours* u livelli tas-sit. 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".*

Illi kif innutat mill-appellanti, it-topografija mzerzqa fil-kuntest usa tas-sit, li tikkaratterizza l-lokalita' tal-Gharghur, hija partikolarment evidenti fid-dizlivell qawwi bejn is-sit odjern u lKnisja tal-Gharghur fuq in-naha ta' fuq anki jekk is-sit jinsab biss triq 'l isfel mill-istess Knisja. Madanakollu, it-Tribunal bl-ebda mod ma jista' jikkonsidra li l-izvilupp odjern ser ifixkel it-topografija naturali jew jiddomina l-kuntest ta' madwar il-Knijsa u dan ghaliex, filwaqt li l-bini ser jibqa' ferm 'l isfel f'relazzjoni mal-Knisja, gia jezisti bini fil-kuntest immedjat tas-sit odjern li hu simili ghall-bini approvat bl-applikazzjoni odjerna fejn, kif diskuss supra. Barra minn hekk, u kif spjegat supra, l-gholi u l-*massing* ta' l-izvilupp propost qed ikompli jittarrag 'l isfel minn mal-appogg fuq is-sit kontigwu tul Triq Katerina Sammut biex b'hekk ikompli jirrispetta t-topografija li tikkaratterizza l-kuntest ta' madwar il-Knisja tal-Gharghur.

Illi b'rabta mal-kwistjonijiet mressqa f'dan l-aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghan-nuqqas ta' konsiderazzjoni ta' *Urban Objective* 2.4 l-iSPED, li jitkellem dwar konsiderazzjonijiet ta' gholi, profil tal-bini u l-impatt fuq l-i*skyline* f'centri storici hekk kif gej:

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 kif spejgat fid-dettall supra, it-Tribunal iqis li t-trattament addottat fl-izvilupp fuq is-sit kontigwu tul Triq Katerina Sammut, gia qed jipprovdi transizzjoni sensibbli bejn iz-zona ta' konservazzjoni urbana u l-kumplament taz-zona *within scheme*. Illi meta t-Tribunal iqis

lkumplament tal-kuntest tal-madwar fejn l-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* u *height limitation* huma gia riflessi f'*commitments* ta' bini ezistenti b'total ta' hames livelli, allura l-gholi propost fuq is-sit odjern, li qed jilhaq dan l-istess gholi massimu, qed iwassal ghal bilanc xieraq bejn dak approvat fuq is-sit kontigwu u l-kumplament tal-kuntest tal-madwar. Illi fiddawl ta' dan, it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp porpost qed jikkomprometti l-i*skyline* tradizzjonali urban kif rifless fl-objettiv ta' l-iSPED kwotat mill-appellanti.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju.

Ir-Raba' Aggravju
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni ghazlet li tinjora diversi *policies* li jirregolaw is-sit kif ukoll it-thassib pertinenti mressaq mill-oggezzjonanti terzi, u dan fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
Illi t-Tribunal jirrimarka li huwa minnu li l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi s-setgha necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li listess Awtorita' ghandha tqis, kif elenkati fis-sub-aritkolu 72(2), u li jinkludu kemm ilpjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, materjali, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet. Illi fl-ewwel lok, u hekk kif jirrizulta mill-aggravji precedenti, huwa evidenti li l-*policies* kwotati mill-appellanti f'dak li jirrigwarda t-trattament ta' l-gholi u l-*massing* tal-bini, qed jigu mharsa u ghalhekk huwa argument infondat da parti ta' l-appellanti li jallegaw li l-Kummissjoni naqset milli taghti kunsiderazzjoni xierqa ta' dawn.
Oltre dan, u fir-rigward tal-argument dwar in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghar-rapprezentazzjonijiet mressqa minn terzi, dan it-Tribunal jinnota li r-rapport tal-*case officer* [Dok. 68A fl-inkartament tal-PA7953/20] jipprovdi deskrizzjoni tal-kontenut ta' dawn is-sottomissjonijiet filwaqt li jaghmel referenza specifika ghad-dokumenti kollha mressqa mill-partijiet terzi fil-process tal-applikazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma ttihditx konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, il-fatt li l-Kummissjoni ma qablitx mal-ilmenti imressqa, ma jfissirx li gie njorat l-Artikolu 72(2)(e). Hawnhekk it-Tribunal jissottolinja li rapprezentazzjonijiet minn terzi m'ghandhomx iwasslu b'mod awtomatiku ghall-approvazzjoni *o meno* tal-permess, u ghaldaqstant m'ghandhomx iservu bhala ghodda li permezz taghha jigi ghal kollox skartat dak li jipprovdu il-pjanijiet u l-*policies* relevanti meta dawn tal-ahhar huma l-fondament tal-kontroll talizvilupp, li fl-ahhar mill-ahhar ghandhom sahha ta' Ligi.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Il-Hames Aggravju
Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-formola tal-applikazzjoni turi dikjarazzjoni falza, fejn l-applikant naqas milli jindika li l-izviliupp ser jinkludi twaqqieh u alterazzjonijiet ta' hitan tas-sejjieh.
Illi min-naha l-ohra, u b'referenza ghal dan l-aggravju, il-*permit holder* jirribatti li fuq is-sit odjern ma jezisti ebda hajt li jaqa' fid-definizzoni ta' hajt tas-sejjieh. Illi f'dan ir-rigward, itTribunal ha konjizzjoni tar-ritratti mressqa mill-appellanti fil-mori tal-appell, fejn issir referenza ghal hajt tas-sejjieh li jinsab fuq il-parti retrostanti tas-sit odjern. Illi huwa minnu li t-Tribunal ma' seta' jikkonstata ebda pjanta li turi t-tnehhija ta' hitan tas-sejjieh minn fuq is-sit, u dan lanqas ma jirrizulta mill-formola tal-applikazzjoni. [Dok. 10A fl-inkartament tal-PA7953/20] Nonostante dan, it-Tribunal seta' josserva li l-evidenza ta' dan il-hajt tohrog kemm mir-ritratti sottomessi mill-applikant fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 10C, 15C fl-inkartament tal-PA7953/20] kif ukoll mis-*site plan* approvata *a fol* 1A li turi bic-car li dan ilhajt jifforma parti mill-konfini fil-parti retrostanti tas-sit odjern u liema parti tmiss appogg ma' zvilupp iehor fuq wara. Illi l-pjanti approvati [Dok. 155B fl-inkartament tal-PA7953/20] wkoll juru bic-car li dan il-hajt mal-konfini ta' wara tas-sit ser jigi sostitwit bl-izvilupp il-gdid fuq is-sit u dan tenut li l-izvilupp qed jibqa' jestendi sa wara nett sabiex imiss dirett ma' hajt t'appogg ta' progett iehor.

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jikkontendu ulterjorment li t-twaqqiegh ta' tali hitan huwa fi ksur ta' Regolament 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01 li jitlob li:
(2) Hadd ma jista' jhott jew iqieghed f'periklu b'kull mezz li jkun, l-istabbilità u s-sbuhija ta' xi hajt tas-sejjieh jew ta' xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma jhallix l-ilma taxxita jghaddi gieri minn gol-binja tal-hajt tas-sejjieh, jew li jimmina s-sisien ta' xi hajt tassejjieh jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali.

Illi hekk kif jissuggerixxi r-Regolament surreferit stess tali protezzjoni hija ddirezzjonata lejn l-ambjent rurali u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li t-tnehhija tal-hajt tas-sejjieh inkwistjoni minn sit mahsub ghall-izvilupp fiz-Zona ta' l-Izvilupp qieghed b'xi mod jikkomprometti dak li titlob il-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.
Illi in kunsiderazzjoni ta' dan kollu, u gialadarba fil-prattika s-sottomissjonijiet ta' l-applikant li saru waqt l-ipprocessar tal-applikazjoni juru bic-car li l-hajt tas-sejjieh prezenti fuq is-sit qed jigi affettwat bl-izvilupp propost, kemm ghax jidher mis-*site plan* u r-ritratti prezentati kif ukoll ghax imiss direttament ma' hajt t'appogg ta' progett iehor fejn l-iskop tieghu qed jintilef, allura ai fini ta' korrettezza dan it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament ilhames aggravju b'dana li ghandha tigi sottomessa pjanta li turi dettalji tal-hajt tas-sejjieh ezistenti fuq is-sit li ser jigi zarmat.

Decide
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, u jordna lillapplikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanta ezistenti li turi dettalji ta' hitan tas-sejjieh li ser jigu zarmati minn fuq is-sit sabiex tali pjanta tkun tifforma parti mill-permess.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel decizjoni zbaljata ghax ma applikax l-Oggettiv tal-iSPED 2.4 u G2 tad-DC2015 'visual impact of development' u ibbaza d-decizjoni tieghu fuq konsiderazzjonijiet skorretti. Is-sit jinsab vicin iz-zona ta' konservazzjoni urbana u biswit zewg siti ohra vicin gnien fiz-zona ta' konservazzjoni urbana. Billi jinsab vicin iz-zona ta' konservazzjoni kellu jigi rispettat l-Oggettiv tal-iSPED 2.4 dwar gholi, profil ta' bini u l-impatt fuq skyline f'centri storici. Rigward is-sit adjacenti t-Tribunal qal li mhux jirispetta dak li jitlob policy P6 tad-DC2015 ai termini ta' transizzjoni in konnessjoni ma' gnien fil-UCA. Rigward il-kuntest tal-madwar mhux minnu dak li qal it-Tribunal li hemm commitments bhala gholi ta' binjiet b'hames sulari u f'kull kaz is-siti adjacenti jinsabu biswit gnien fiz-zona ta' konservazzjoni urbana u l-gholi irid jirrifletti l-gholi tal-gnien fil-UCA;

2. It-Tribunal ma applikax il-policy P2 u ibbaza d-decizjoni fuq konsiderazzjonijiet skorretti. Billi l-izvilupp approvat ser johloq hitan tal-appogg mikxufa u l-izvilupp qed jigi propost fuq sit immejjel l-izvilupp kellu jirrifletti t-topografija tas-sit u ma jiggenerax hitan mikxufa. It-Tribunal iggustifika l-izvilupp billi qal li parti kbira tal-hajt ta' wara ser tmiss direttament mal-izvilupp approvat bil-PA1824/21. Din mhix raguni valida ghax

blank party walls huma projbiti bil-policy P2 u l-permess PA1824/21 hu soggett ghal appell quddiem il-Qorti. It-Tribunal zbalja wkoll meta qal li anki jekk ikun dan l-ewwel sit li jinbena, malli jinbena s-sit tal-applikazzjoni PA1943/21 il-hitan tal-appogg esposti ser jigu imnehhija. Pero zbalja meta qies li z-zewg siti huma suggetti ghall-istess kondizzjonijiet ta' zoni ghaliex is-sit fl-applikazzjoni PA1943/21 hu biswit gnien fiz-zona ta' konservazzjoni urbana u ghalhekk l-gholi tieghu irid ikun limitat biex jirrifletti l-gholi tal-gnien;

3. It-Tribunal iddecieda hazin meta qal li l-fatt li l-applikant ipprezenta informazzjoni skorretta u falza ma kellhiex impatt fuq il-process quddiem il-Kummissjoni u zbaljat meta qies li L.S. 552.01, regolamenti dwar hitan tas-sejjieh u strutturi rurali mhux applikabbli. Fl-ispecifiku fl-applikazzjoni gie dikjarat li ma kienx ser jitnehhew sigar jew tnehhija ta' hitan tas-sejjieh u fil-perjodu tar-rapprezentazzjonijiet is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u l-Awtorita ghar-risorsi u l-Ambjent ma kellhomx stampa shiha ta' dak li kien hemm fuq is-sit. It-Tribunal ma setax jiggustifika dan in-nuqqas billi jqis li l-hitan tas-sejjiegh kienu jidhru f'ritratti li ipprezenta l-applikant ghax dan tmur kontra dak li tipprovdi regolament 4 tal-Avviz Legali 162/2016 li hitan tas-sejjieh li ser jigu demoliti jridu jidhru fi pjanti. L.S. 552.01 giet applikata hazin ghaliex it-Tribunal qies li regolament 6(2) tal-istess li tghid hekk: "Hadd ma jista' jhott jew iqieghed f'periklu b'kull mezz li jkun, l-istabbilita u s-sbuhija ta' xi hajt tas-sejjieh jew ta' xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma jhallix l-ilma tax-xita jghaddi gieri minn gol-binja tal-hajt tas-sejjieh, jew li jimmina s-sisien ta' xi hajt tas-sejjieh jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali." kienet tirreferi biss ghal zvilupp rurali meta harsa lejn ir-regolament juri li dan mhux il-kaz. Hi assurdita li t-Tribunal fid-decizjoni tieghu ordna li tigi sottomessa pjanta dwar il-hitan tas-sejjiegh ezistenti li ser jigu zarmati.

L-ewwel u t-tieni aggravji

It-Tribunal kien zbaljat fil-fehma tal-Qorti li ghaqqad tlett zviluppi, ghalkemm adjacenti bhala zvilupp olistiku. L-izviluppi kellhom jitqiesu ghal rashom jekk ghal xejn ghaliex il-fattispecie tat-tlett zviluppi mhux l-istess kif jidher mill-pozizzjoni taghhom li mhux kollha adjacenti ghal gonna f'UCA u ghalhekk it-Tribunal kellu jqis l-izviluppi skont ic-cirkostanzi fattwali taghhom u billi l-Qorti gia ikkonsidrat li policy P6 kellha tigi applikata b'mod rigoruz fl-applikazzjoni 1824/21 u 1943/21 u l-atti ser jintbaghtu lura

lit-Tribunal ghal rikonsiderazzjoni tal-appelli fil-limiti ta' dak deciz allura zviluppi ohrajn li jista' ma jkunux milquta direttament bl-istess policy izda adjacenti ghal tali zviluppi u ghalhekk rilevanti ghal soluzzjoni teknikament accettabbli kellha tinghatalhom konsiderazzjoni li tirrifletti dan b'applikazzjoni tal-Objettiv 2.4 tal-iSPED li jfittex l-aktar soluzzjonijiet lanqas oneruzi fuq l-ambjent u zviluppi tal-madwar. Il-kwistjoni tal-blank parti walls tassumi ghalhekk rilevanza kbira fl-isfond ta' dak li jista' jinbena u dak li hu teknikament u ambjentalment l-aktar fattibli li jinbena.

Ghalhekk l-aggravji qed jigi milqugha f'dan is-sens.

It-tielet aggravju

Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-mod legger li bih giet trattata l-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' dikjarazzjoni fl-applikazzjoni li kienu ser jigu mnehhija sigar u hitan tas-sejjieh. Il-fatt li gew esebiti ritratti bla eba spjegazzjoni jew dikjarazzjoni cara ta' dak li kien qed jigi propost li jsir turi nuqqas ta' dixxiplina u harsien tar-regoli li jiggwidaw lil kull min hu interessat fl-izvilupp jew irid jiggudika dwaru. Jidher pero li sanzjoni estrema f'dan il-kaz hu kontroproduttiv billi tigi revokata d-decizjoni tat-Tribunal b'din is-sentenza u ghandu jittiehed kont tal-kwistjoni fis-sentenza taghha meta l-atti jigu rimessi lura lit-Trubunal. Ghalhekk il-kwistjoni mqajma hi f'dan is-sens ta' ebda beneficcju ghal hadd f'dan l-istadju. Jinghad pero li l-appellant ma ghandhomx ragun jsostnu li r-regolament 6 tal-L.S. 552.01 ma tirrefrix biss ghal ambjent rurali. Dan ir-regolament jghid hekk

> Hadd ma jista' jhott jew iqieghed f'periklu b'kull mezz li jkun, l-istabbilita u s-sbuhija ta' xi hajt tas-sejjieh jew ta' xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma jhallix l-ilma tax-xita jghaddi gieri minn gol-binja tal-hajt tas-sejjieh, jew li jimmina s-sisien ta' xi hajt tas-sejjieh jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali.

It-Tribunal interpreta dan ir-regolament bhala applikabbli ghall-ambjent rurali. Din l-interpretazzjoni hi wahda logika u ragonevoli minn qari tar-regolament u din il-Qorti ma ghandhiex setgha tqis mod iehor ghax ma tikkostitwix applikazzjoni hazina tal-ligi jew interpretazzjoni assurda li tista' tinfluwixxi fuq is-sustanza ta' talba ta' zvilupp.

Ghalhekk il-Qorti tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-aggravju tenut kont ta' dak deciz hawn f'dan u fl-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti Azzopardi, u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Lulju 2023, tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-appell fil-limiti ta' dak deciz. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur