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 5

Appell Nru. 40/2023

Thomas Azzopardi u Emma Azzopardi

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Daniel Anastasi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Thomas Azzopardi u Emma Azzopardi tal-11 ta' Lulju 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Gunju 2023 li cahad l-appell tal-appellanti u ikkonferma l-hrug tal-permess PA1824/21 'extension of site and construction of 23 private car garages on 3 basement level, accessed from adjacent site, two maisonettes at ground floor and 9 residential units at first, second, third floor levels and 1 pendhouse at receded floor level' fil-Gharghur;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll ssottometta 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 1824/21 li jirrigwarda proposta ghal skavar tas-sit u kostruzzjoni ta' 23 garaxx privat fuq tlett livelli ta' *basement*, 2 *maisonettes* fil-livell terran, 9 appartamenti fl-ewwel, fit-tieni u t-tielet livelli u *penthouse* fil-livell irtirat. Is-sit odjern jikkonsisti minn art mhux zviluppata li thares fuq Triq Katerina Sammut, fil-lokalita' tal-Gharghur.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu erba' (4) aggravji li jinkludu ssegwenti:
1. Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal gwidi G1, G2 u G3 u *policies* P2, P6 u P42 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 mal-gnub tal-izvilupp. Oltre dan jinghad li l-izvilupp li jmiss dirett mal-konfini tal-UCA ghandu jkun ta' gholi adegwat f'relazzjoni mal-hajt tal-gnien u mhux jiddomina vizwalment propjetajiet ohra li jinsabu fil-UCA, b'dana li gew injorati lkwalitajiet tal-UCA u l-kuntest ta' l-i*skyline* tal-madwar. L-ewwel aggravju jaghmel referenza wkoll ghall-ksur ta' numru ta' objettivi ta' l-iSPED, *ossia* TO8.7, UO2.4, UO 3.2, 3.6 u 3.7.
2. Illi ghalkemm is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali oggezzjonat bil-qawwa ghall-proposta odjerna, liema oggezzjoni kienet riflessa wkoll f'wahda mir-ragunijiet tar-rifjut rakkomandata midDirettorat tal-Ippjanar, il-Kummissjoni m'ghamlet l-ebda referenza ghal dan u naqset milli tindika kif tali raguni tar-rifjut giet indirizzata. Illi n-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-kummenti mressqa millSCH kif ukoll dawk mill-oggezzjonanti terzi huwa wkoll bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
3. Illi l-formola tal-applikazzjoni turi dikjarazzjoni falza, fejn l-applikant naqas milli jindika li lizviliupp ser jinkludi twaqqiegh u alterazzjonijiet ta' hitan tas-sejjiegh filwaqt li jichad ukoll li xi sigar ghandhom jinqatghu. Illi s-sit huwa maghluq b'hitan tas-sejjiegh u l-proposta ma jidhirx li qed turi lintenzjoni li tippreserva tali hitan, u dan bi ksur tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.
4. Illi ssir referenza ghal numru ta' rregolaritajiet procedurali li kellhom piz materjali fuq iddecizjoni tal-Kummissjoni u l-process kollu, liema rregolaritajiet jinkludu s-segwenti:
i. Illi l-applikant naqas milli jissottometti pjanti riveduti kif mitluba mill-Kummissjoni, waqt il-laqgha tal-Kummissjoni tad-29 ta' Settembru 2022, fiz-zmien stipulat, u kien biss wara l-laqgha tat-22 ta' Ottubru li tali pjanti gew sottomessi. Illi ghalkemm sussegwentament gew sottomessi pjanti ohra li ma kienux awtorizzati, il-Kummissjoni approvat dan l-ahhar sett ta' pjanti anki jekk dawn ma kienux rikjesti ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13;
ii. Il-pjanti riveduti kienu jinkludu tibdil sinjifikanti, partikolarment fil-livelli tal-*basement* u dak terran fejn apparti l-applikazzjoni odjerna giet affettwata wkoll il-PA 1943/21. Illi t-tibdil flaccess ghall-*basement* imur kontra l-gwida G8 tal-linja gwida DC15 li titlob li jinzammu almenu 4 metri mill-kantuniera tat-triq;

iii. Illi dok. 272d qed juri l-gholi potenzjali ta' propjetajiet terzi b'mod qarrieqi tenut kont li dawn jinkludu plots li jmissu direttament mal-UCA u fejn ghalhekk ghandha tinzamm transizzjoni. Dan jirrizulta f'valutazzjoni kompromessa tal-i*streetscape*;
iv. Illi wara li saru revizjonijiet tal-parkegg fil-livell tal-*basement*, ma sarx assessjar mill-gdid kif xieraq ghall-provvista ta' parkegg. Illi l-komputazzjoni tal-parkegg ma tiehux in konsiderazzjoni l-*maisonettes*.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, il-*permit holder* jargumenta li l-Awtorita' hija kostretta li tapplika l-Anness 2 tad-DC15 u ghalhekk m'ghandha l-ebda deskrizzjoni li taddotta b'mod approssimattiv kif jidhrilha li hu gust fic-cirkostanzi. Illi l-ispirtu tal-objettiv UO3 tal-iSPED, kwotat mill-appellanti, irid biss li jkun hemm *policies* cari bhal ma' huwa lAnness 2 tad-DC15. Illi dak li jikkontendu l-appellanti jmur kontra l-insenjament tal-Qrati bhal fis-sentenza fl-ismijiet: Dixson vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l_Ambjent u l-Ippjanar. Il*permit holder* isostni li l-*policies* P2, P6, G1, G2 u P42 mhux ser jisfaw kompromessi, u f'dan ir-rigward jibda billi jinnota li l-pjanti approvati jipprovdu transizzjoni adegwata fejn qed jigi mpost irtirar ta' 3 metri mil-linja tal-UCA fil-livelli kollha u rtirar ulterjuri fil-livell tal*penthouse*. Jigi nnutat ulterjorment li l-*elevations* retroposti, b'kuntrast mal-faccati li jaffrontaw it-triq, joffru disinn simplistiku li jikkonsisti minn serje ta' fenestrini u li jarmonizza mal-karatteristici tradizzjonali tal-kuntest tal-madwar. Il-*permit holder* jargumenta ulterjorment li l-appellanti naqsu milli juru liema provvediment mill-Pjan Lokali jew *policy* jmorru kontra l-iSPED, u jispjega li kif rifless fl-ewwel kapitolu tal-iSPED, listrategija tal-*iStructure Plan* kienet giet addottata fis-seba' Pjanijiet Loakli, tant li l-istess SPED jesigi li '*Subsidiary Plans will need to take on board the SPED*' u ghalhekk kull Pjan Lokali, linja gwida jew *policy* li almenu dahlu fis-sehh qabel il-migja ta' l-iSPED ma jistghu qatt jitqiesu inkompatibbli ma' dak li jimmira ghalih l-istess SPED. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-applikant jirrileva li ghalkemm m'huwiex kontestat li tressqu numru t'oggezzjonijiet, li fil-principju jridu dejjem jigu meqjusa fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni, dan ma jfissirx li dawn ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut talpermess u jikkancellaw jew jiehdu precedenza fuq il-pjanijiet u *policies* applikabbli ghas-sit. Il-*permit holder* jishaq ukoll li l-allegazzjoni mressqa mill-appellanti fit-tielet aggravju rigward il-hitan tas-sejjiegh u sigra prezenti fuq is-sit, hija ghal kollox infondata u dan ghaliex fuq is-sit ma jezisti ebda hajt li jaqa' taht id-definizzjoni ta' hajt tas-sejjiegh u ma tezisti ebda sigra li tirrikjedi xi permess ta' zvilupp biex tinqala' minn postha. Nonostante dan, l-applikant jikkontendi li t-Tribunal ghandu s-setgha li jitlob li jsiru l-emendi mehtiega fil-formola tal-applikazzjoni minghajr ma jirrikorri ghas-sanzjoni estrema ta' nullita' tal-permess.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 23 ta' Marzu 2023, dan it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellanti ghas-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna li l-ezekuzzjoni talpermess tal-izvilupp PA 1824/21 jibqa' sospiz ghal tlett xhur, mis-16 ta' Marzu sat-23 ta' Gunju 2023, tenut kont tal-perjodu inattiv kif stipulat fir-regolament 5(a) tal-Ligi Sussidjarja 551.02, u dan minghajr pregudizzju ghall-mertu ta' dan l-appell.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u qed tirribatti l-aggravji mressqa mill-appellanti bis-segwenti punti:
i. Illi s-sit odjern jinsab *within scheme* u s-sit m'hu kkundizzjonat bl-ebda kuntest li titkellem dwaru l-*policy* P2 u l-gwida G2 tad-DC15. Illi l-izvilupp odjern ser isehh gewwa art imdaqqsa u miftuha fejn diga jezistu hitan t'appoggi mikxufa ta' binjiet li jinsabu fuq wara tas-sit u li qed jaghmlu mpatt viziv fuq il-madwar, liema hitan ser jitattew bl-izviliupp odjern u ma jibqghux vizibbli;
ii. Illi s-sit odjern imiss man-naha ta' wara tal-*UCA boundary* fejn il-kwistjoni ta' soluzzjoni ta' transizzjoni adegwata kienet ben innutata kemm mid-Direttorat kif ukoll mill-Kummissjoni li talbet numru ta' revizjonijiet fejn irrizulta li t-trattament fuq il-faccata ta' wara gie mplimentat, fejn juru mhux biss tnaqqis ta' sular minn dak originarjament propost, izda distanza ta' 3m boghod f'kull sular mil-linja tal-UCA, inkluz irtirar ulterjuri fl-oghla sular. Illi minbarra

transizzjoni accettabbli, il-faccata ta' wara jinkludu wkoll trattament adegwat in linja ma' P42 tad-DC15;
iii. Illi fid-decizjoni taghha, il-Kummissjoni hadet in konsiderazzjoni l-*policies* u regoli kollha applikabbli kif inhu evidenti anki mir-rapport tal-*case officer* aggornat, b'dana li d-decizjoni kienet pjenament konformi mal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552;
iv. Illi filwaqt li l-Awtorita' hija marbuta tikkonsulta mal-SCH, tista', wara konsiderazzjoni holistika tal-proposta, ma toqghodx fuq ir-rakkomandazzjoni ta' din l-entita'. B'rabta ma' dan, u fir-rigward tat-thassib imressaq mill-SCH, l-Awtorita' tirrileva li l-Kummissjoni talbet li jigu sottomessi pjanti riveduti propju sabiex jigi ndirizzat it-thassib imressaq mill-SCH rigward l-impatt viziv;
v. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni relatata ma' dikjarazzjoni falza, din il-kwistjoni ma taqax taht ilkompetenza ta' dan l-appell;
vi. Illi fil-process tad-decizjoni, il-perit tal-applikazzjoni kien dahhal nota ta' sottomissjonijiet fejn spjega ghalfejn il-pjanti riveduti mitluba mill-Kummissjoni ma kienux lesti fiz-zmien rikjest, u fejn gie rilevat li sar sforz kbir biex jitnaqqas il-volum u l-gholi tal-bini b'rizultat li kellu jsir disinn mill-gdid tat-tqassim ta' gewwa u l-elevazzjonijiet. Illi l-Kummissjoni kellha kull dritt li tikkoncedi d-dewmien minimu, fejn skont paragrafu 8 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 552 fejn jinghad li "*il-Bord tal-Ippjanar jista' jirregola l-procedura tieghu*."
vii. Illi l-access ghal *basement* gie rilokat sabiex ikun mis-sit suggett ghall-applikazzjoni odjerna, u ghalhekk l-argument tal-appellanti f'dan ir-rigward ma jreggix;
viii. Illi fir-rapport tal-*case officer* aggornat hemm spjegat kif in-numru ta' spazji ta' parkegg li jitlob il-progett gie akkomodat fuq is-sit.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew sett ta' ritratti li juru s-sitwazzjoni fuq is-sit.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjoni ulterjuri, il-*permit holder* jikkjarifika li l-gholi ta' l-izvilupp gie mnaqqas b'zewg metri minn dak normalment permess b'Anness 2 tad-DC15, filwaqt li tthassib relatat mal-kwistjoni tal-hitan tas-sejjiegh u sigar kienu gew indirizzati fuq talba u direzzjoni tal-Kummissjoni, skont id-dokument 316A fl-inkartament tal-applikazzjoni.

Illi fil-mori tal-appell, il-*permit holder* issottometta wkoll numru ta' ritratti li juru hajt t'appogg li ser jinghalaq bl-izvilupp odjern kif ukoll numru ta' binjiet fil-madwar mibnija fuq erba' sulari u iehor irtirat.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, il-*permit holder* kompla jishaq dwar il-punti sollevati minnu iktar kmieni fil-mori tal-appell filwaqt li jibqa' jigi ribattut li l-hajt tassejjiegh li l-oggezzjonanta esprimiet thassib dwaru bl-ebda mod m'hu ser jintmess u l*envelope* tal-bini ser ikun sostanzjalment irtirat minn dan l-imsemmi hajt. Jinghad ukoll li filwaqt li s-sit odjern huwa gia mdawwar b'bini ta' erba' sulari u iehor irtirat, l-izvilupp fuq is-sit odjern ser jghatti hajt t'appogg mikxuf li jinsab wahdu fil-genb. Jinghad ulterjorment li l-gnien tal-oggezzjonanta fejn sar l-access jinsab kollu kemm hu 'l barra mill-UCA u ghalhekk qed iservi wkoll bhala *buffer zone* ghall-UCA, u ghalhekk, bhala regola, kemm issit odjern u l-gnien imsemmi jistghu jinbnew sa erba' sulari u iehor irtirat, ghalkemm ilpjanti approvati juru bini li huwa inqas minn dak li jippermetti Anness 2 tad-DC15 u sostanzjalment irtirat mill-hajt li qed ihasseb lill-oggezzjonanta. Oltre dan jinghad li l-faccata li thares fuq l-oggezzjonanta giet redatta b'disinn simplistiku minghajr sofistikazzjoni sabiex jarmonizza mal-kuntest tradizzjonali fil-vicin.

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 t-Tribunal hekk kif diversament kompost acceda fuq is-sit in kwistjoni nhar id-9 ta' Mejju tal-2023, fejn gie osservat is-segwenti:

It-Tribunal acceda s-sit in kwistjoni fejn l-appellant indika l-konfini tas-sit tal-appellanti li jikkonsisti minn hajt tas-sejjieh li jdawwar gnien li qieghed fil-UCA. Dan il-hajt jikkombacca mal-konfini talUCA, u indika li l-binja proposta ha tohnoq lil dan il-gnien u ha taffettwa b'mod negattiv kemm ilveduta minn gol-gnien kif ukoll l-ambjent generali tal-UCA, anke kif jidher min-naha ta' barra. Lapplikant ikkonferma li l-hajt tal-gnien mhux ha jintmess u ha jibqa' fejn hu, u rrefera ghall-kuntest tas-sit fejn hu mdawwar b'bini ta' erba' sulari fuq il-faccata u sular irtirat.
It-Tribunal ipproceda biex jaccedi l-gnien tal-appellanti, fejn l-appellant irrefera ghall-impatt talproposta kif se tidher minn gewwa l-gnien, u fejn l-applikant rega' kkonferma li l-hajt tal-gnien mhux ha jintmess u rrefera ghall-kuntest tal-bini fil-madwar kif jidher minn gewwa l-gnien innifsu u li jikkonsisti minn erba' sulari u receded floor.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti qed jikkontestaw primarjament l-gholi u l*massing* ta' l-izvilupp propost b'referenza partikolari ghall-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tirregola soluzzjonijiet ta' disinn transitorju fuq siti li jaqghu immedjatament 'l barra millkonfini tal-UCA. Jinghad li, ghall-kuntrarju ta' dak li tippermetti l-*policy*, l-Awtorita' injorat il-kwalitajiet tal-UCA u l-kuntest ta' l-i*skyline* tal-madwar b'dana li l-izvilupp ser jirrizulta f'impatt vizwali negattiv fuq il-gonna tal-madwar li jkompli jigi amplifikat bil-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa fi ksur tal-*policy* P42 ta' l-istess linja gwida.
Illi fl-ewwel lok, u b'referenza ghal Mappep 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. Illi fil-fatt m'huwiex ikkontestat li l-parti retrostanti tas-sit odjern, *ossia* man-naha tal-Punent, tmiss direttament ma' hajt ta' gnien ta' terzi, f'tul ta' madwar 12-il metru, u li jikkombaca mal-linja tal-UCA.

Illi t-Tribunal jirrikonoxxi li m'huwiex bizzejjed li wiehed jiddisinja skont l-gholi tal-bini milloghla livell tat-triq, izda wiehed ghandu jfittex li jirrispekkja l-*policies* u principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku. Illi f'cirkostanzi bhal tas-sit odjern, fejn is-sit imiss in parti ma' hajt ta' gnien fil-UCA, jehtieg li tinkiseb soluzzjoni ta' disinn transitorju li ghandha tigi applikata fuq is-sit immedjatament 'l barra mil-linja tal-UCA, *ossia* fuq is-sit odjern. Illi dan it-tip ta' disinn transitorju huwa regolat bil-*policy* P6 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi s-segwenti:
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 oltre milli taghmel referenza ghal zvilupp sitwat immedjatament mal-UCA, il-*policy* surreferita tispecifika wkoll f'kaz li l-UCA tkun tikkonsisti fi spazju miftuh ta' gnien, fejn f'tali cirkostanzi l-izvilupp kontigwu irid ikun ta' gholi xieraq f'relazzjoni mal-hajt tal-gnien u rtirat lura mill-istess hajt b'distanza minima ta' 3 metri. Illi minn analizi tal-pjanti approvati [Pjanti 277B u 277C fl-inkartament tal-PA1824/21] jidher li l-izvilupp propost fuq erba' livelli li jhares fuq il-parti tas-sit kontigwu ma' gnien ezistenti fiz-zona ta' konservazzjoni qed jigi rtirat bi 3 metri mill-hajt tal-gnien, u dan wara li waqt il-laqgha tat-23 ta' Settembru tal-2022, il-

Kummissjoni talbet "*to provide a 3m distance offsetting from the garden wall in line with DC2015 P6*" kif ukoll "*to provide transition options whereby the massing overbearing on the UCA is improved*" [Min. 217 fl-inkartament tal-PA1824/21], u dan sabiex tigi ndirizzata wahda mir-ragunijiet ta' rifjut rakkomandati mid-Direttorat tal-Ippjanar. Illi firrapport aggornat *a fol* 288A, id-Direttorat qies li "*a 3m set back from the UCA is being proposed in all upper floor levels, while further set back is being proposed at level 4. This is a good transition from the UCA and scheduled buildings (back elevation overlooking UCA/section - drwg. 277C refers) and conform with provisions of policies P2 and P6 of DC2015 since the development profile has been lowered*."

Illi fil-mori tal-appell, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-*permit holder* isostnu li l-izvilupp qed jipprovdi soluzzjoni transitorja accettabbli ai termini ta' dak li titlob il-*policy* P6 tal-linja gwida DC15, b'dana li qed jigi mpost irtirar ta' 3 metri mil-linja tal-UCA fil-livelli kollha u rtirar ulterjuri fil-livell tal-*penthouse*. Nonostante dan, it-Tribunal jiccara li, l-*policy* P6 tallinja gwida DC15 succitata hija iktar oneruza minn hekk, u dan ghaliex m'huwiex bizzejjed li wiehed jitira l-izvilupp bi 3 metri minn gnien fil-UCA, izda ghandu jigi kkunsidrat ukoll zvilupp li huwa '*of an appropriate height in relation to the garden wall*'. Illi ghalhekk, itTribunal huwa tal-fehma kkunsidrata li l-*massing* propost fl-applikazzjoni odjerna, bi zvilupp fuq erba' sulari li jharsu fuq il-gnien ezistenti fil-UCA m'huwiex jirrispetta ghal kollox dak li titlob il-*policy* P6 tad-DC15 u dan aitermini ta' transizzjoni in konnessjoni mal-gnien fil-UCA, anki jekk il-*massing* hu rtirat kollu kemm hu bi 3 metri mill-hajt divizorju mal-istess gnien.

Minkejja dan, it-Tribunal ma jistax jinjora n-nuqqas ta' sintonija li tezisti bejn il-limitazzjoni tal-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali, li twassal ghal gholi massimu ta' 17.5 metri mill-oghla livell tat-triq, u dak regolat bil-*policy* P6 tal-linja gwida DC15. Illi fuq sit bhal dak odjern, b'fond *ben* limitat ta' madwar 11-il metru mil-linja tal-UCA, l-interpretazzjoni korretta tal*policy* P6 iggib fix-xejn l-ghan tal-Pjan Lokali sabiex jintlahaq gholi massimu ta' tlett sulari u *semi-basement* (17.5 metri) fuq is-sit odjern, u b'hekk it-Tribunal isibha difficli jifhem kif illimitazzjoni ta' l-gholi kif indikata fil-Pjan Lokali jikkumbaca mal-interpretazzjoni tal-*policy* P6 f'kazijiet bhal dawn b'dana li qatt ma tista' tintlahaq soluzzjoni li tissodisfa ghal kollox dak stipulat fiz-zewg dokumenti regolatorji tal-Pjan Lokali u tal-linja gwida DC15. Illi f'dan il-kunstest il-*permit holder* jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Dixson vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (7 ta' Novembru 2013) fejn il-Qorti qieset li "*It-Tribunal naqas milli japplika dak li jipprovdi l-pjan lokali fir-rigward tan-numru ta' sulari li jistghu jinbnew fil-post fejn hemm il-proprjeta' tal-appellanti Galea. It-Tribunal ghazel li jezercita ddiskrezzjoni tieghu, u skarta ghal kollox il-height limitation stabbilit mill-Pjan Lokali, minghajr ma kellu l-jedd.*" Pero', f'dan is-sens it-Tribunal jaghmel referenza ghal sentenza iktar ricenti mill-Qorti tal-Appell tal-20 ta' Jannar 2021 fl-ismijiet: Victor Vassallo vs LAwtorita tal-Ippjanar fejn il-Qorti qieset is-segwenti:

Fl-ewwel lok din il-Qorti sostniet diversi drabi illi l-ligijiet, pjanijiet u policies qeghdin hemm biex jigu implimentati u l-Awtorita ma tistax tinjora jew tmur kontrihom. Dan ma jfissirx pero li ghax applikant iqis ruhu konformi ma' policy jew pjan f'certi aspetti, allura ebda konsiderazzjoni ohra ma tista' issir specjalment meta tali konsiderazzjoni hi rilevanti u kompatibbli ma ligijiet, pjanijiet jew policies ohra u fejn l-istess ligi, pjan jew policy ihallu diskrezzjoni bil-mod kif redatti. Jibda biex jinghad li ghalkemm il-pjan lokali jaghti permess ghal certu gholi ta' bini dan wahdu ma jfissirx li ser jinghata bilfors permess ghal dak l-gholi kollu permissibbli. L-gholi f'dan il-kaz hi wahda mill-konsiderazzjonijiet ta' rilevanza f'ghoti ta' permess pero tista' ma tkunx l-unika konsiderazzjoni.

Madanakollu, u b'rabta' ma' dan, id-dilemma li ghandu quddiemu dan it-Tribunal hija li f'certu kazijiet il-Pjan Lokali ma jirrifletti bl-ebda mod il-*policies* tad-DC15, u dan partikolarment fil-kaz odjern meta t-Tribunal iqis li, filwaqt li s-sit hu limitat b'fond tal-bini ferm dejjaq mit-triq ghall-parti fejn imiss mal-UCA, is-sit odjern hu munit bl-istess limitazzjoni ta' gholi stabbilita ghaz-zona kollha tal-madwar li tinsab 'l barra mill-UCA, inkluz is-siti kontigwi fuq kull naha tul

Triq Katerina Sammut [Ara Mappa GRM3 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta]. Illi kif jirrileva l-*permit holder*, u kif seta' jikkonferma dan it-Tribunal mill-access mizmum fuq is-sit, il-kuntest immedjat tas-sit odjern huwa fil-fatt gia kommess bi zviluppi fuq erba' sulari u iehor irtirat [Ara ritratti 200A-200D fl-inkartament tal-PA1824/21].

Illi ghalhekk, f'cirkustanzi bhal dawn, it-Tribunal hu tal-fehma meqjusa li ghandu 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 u kif fil-kaz odjern diga' jezisti u nbena. Illi b'referenza ghall-inkartament tal-applikazzjoni, itTribunal jinnota li, fil-process tad-decizjoni, l-izvilupp propost gia gie ridott b'mod sostanzjali f'termini ta' gholi u *massing* minn dak propost originarjament u dan wara access mizmum fuq is-sit mill-Kummissjoni kif ukoll numru ta' differimenti sakemm il-Kummissjoni kienet sodisfatta bil-bidliet effettwati. Illi t-Tribunal josserva 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 b'rizultat ta' dan, l-izvilupp mill-oghla livell tat-triq gie jinqara fuq erba' livelli, *ossia* livell inqas minn dak li tippermetti l-*policy* P35 tal-linja gwida DC15. Oltre dan, meta mkejjel mill-oghla livell tat-triq, l-izvilupp gie approvat b'gholi globali ta' 15.71 metri u gholi ta' 12.76 metri fuq il-faccata, u ghalhekk qed jigi ridott ukoll l-gholi massimu ta' 17.5 metri u 14.1 metri fuq il-faccata li normalment japplikaw ghal siti b'limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semi-basement* kif stipulat f'Anness 2 u P35 tad-DC15.

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 bit-tnaqqis sostanzjali fil*massing* fil-livell tal-bejt u l-gholi generali. Ghalhekk, it-Tribunal iqis li l-izvilupp kif approvat qed jipprovdi soluzzjoni ta' transizzjoni sensibbli minn mal-konfini tal-UCA fic-cirkustanzi partikolari li jgib mieghu is-sit odjern.

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 dan bi ksur tal-gwida G3 tad-DC15 li tirregola rrelazzjoni bejn bini gdid u zvilupp ezistenti billi titlob li "*where appropriate, dominant defining design considerations of adjacent buildings should be identified and reinterpreted into the new development",* kif ukoll bi ksur ta' *policy* P42 ta' l-istess linja gwida li tipprovdi hekk kif gej:

There may be instances where the site lies:

b) within or contiguous to an Urban Conservation Area;

d) lies close to a scheduled property or a property that merits scheduling;

In these circumstances due regard must be given to the design of the side and back elevations in terms of architectural quality.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni approvat elevazzjoni ta' wara *a fol* 277C, li turi kif din il-faccata, li thares dirett fuq il-gonna fiz-zona ta' kosnervazzjoni urbana ser tigi trattata. It-Tribunal josserva li d-disinn propost huwa wiehed simplistiku b'faccata fuq il-fil u numru ta' aperturi tal-PVC b'dehra tal-injam, bi proporzjon limitat. Illi t-Tribunal iqis id-disinn propost bhala wiehed xieraq f'termini ta' kwalita' arkitettonika fil-kuntest tazzona ta' konservazzjoni fuq il-parti retrostanti tas-sit, u filwaqt li d-disinn tal-aperturi jaghti kontribut pozittiv sabiex jigi evitat hajt t'appogg mikxuf, l-istess aperturi huma limitati salfaccata minghajr ma jestendu f'gallariji li jistghu jaghtu lok ghal *overlooking* dirett fuq il-gonna ta' wara.

Barra minn hekk, it-Tribunal jinnota li l-uniku hitan t'appoggi mikxufa li ser jigu ggenerati bl-izvilupp odjern huma l-hitan tal-gnub li jaghtu fuq siti li huma zviluppabbli bl-istess kundizzjonijiet ta' *zoning* u limitazzjoni ta' gholi bhas-sit odjern. Ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx l-argument tal-appellanti fir-rigward tal-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa

missewwa tenut kont li s-sit odjern huwa l-ewwel wiehed li qed jigi zviluppat fil-blokka tieghu, u 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 fil-fatt is-siti man-naha tat-Tramuntana u l-Majjistral tas-sit huma suggetti ghal applikazzjonijiet ta' zvilupp simili, *ossia* l-PA 1943/21 u PA 7953/20 li huma wkoll suggett ghal appell pendenti quddiem dan itTribunal.
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jressqu wkoll thassib dwar il-karatteristici topografici tas-sit odjern fejn jesprimu nuqqas ta' konsiderazzjoni da parti ta' l-Awtorita' ghal gwidi G1 u G2 u *policy* P2 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 il-Kinsja 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 dan jorbot b'mod dirett mal-*policy* P2 tad-DC15 li tirregola kunsiderazzjonijiet topografici b'referenza, fost ohrajn, ghal '*sloping street frontages*' bhal fil-kaz tas-sit odjern, fejn f'kazijiet bhal dawn il-*policy* titlob li "*it will be critical for the design proposal to fit as seamlessly as possible within the particular topography, reflecting the profile and basic contours/levels that characterise the particular site, rather than trying to compete with them and resulting in a significant visual impact".*
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 oghla mill-bini approvat bl-applikazzjoni odjerna fejn, kif diskuss supra, l-gholi u l-*massing* ta' l-izvilupp qed jigi ridott minn dak normalment permissibbli propju sabiex tintlahaq transizzjoni sensibbli bejn is-sit odjern u z-zona ta' konservazzjoni urbana li tikkaratterizza n-naha ta' wara tas-sit u l-kuntest ta' madwar il-Knisja.

Illi fir-rigward tat-topografija li tikkaratterizza s-sit partikolari, partikolarment f'dak li jirrigwarda '*sloping street frontage*' kif rifless fil-*policy* P2 surreferita u kwotata millappellanti, dan it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-*policy* P36 ta' l-istess linja gwida u li tirregola b'mod iktar dettaljat l-gholi tul siti jew toroq b'topografija mzerzqa skont issegwenti:
The gradient derived from the sloping site or street levels will first be projected upwards to the height limitation. The building will subsequently be stepped such that at no point along its depth the height limitation is exceeded, unless compensated by an equivalent area measured along the section of the building and provided that there will never be more than a 3.4 metre-high wall, measured externally.

Illi f'dan il-kaz, u kif inhu evidenti mill-pjanta tal-elevazzjoni *a fol* 277C, is-sit jinsab fi Triq Katerina Sammut li hija kkaratterizzata b'topografija mzerzqa u fejn ghalhekk il-profil talgholi tul din it-triq kellu jigi nterpretat abbazi tal-*policy* P36 surreferita. Illi t-Tribunal jinnota li l-gholi propost tul din l-imsemmija triq qed jestendi minimament l-gholi massimu ta' 17.5 metri ghall-gholi golbali u l-gholi ta' 14.1 metri fuq il-faccata tal-bini mill-iktar punt baxx tas-sit. Madanakollu, fid-dawl ta' tnaqqis sostanzjali tal-*massing* u l-gholi tal-bini sabiex tinholoq transizzjoni xierqa mal-gonna ta' wara fil-UCA, jirrizulta li l-parti tal-bini fejn qed tinqabez il-limitazzjoni tal-gholi qed tigi kompensata b'erja hafna ikbar fuq il-kumplament tas-sit, u ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp propost m'huwiex konformi mal*policies* P2 jew P36 tal-linja gwida DC15 li jirregolaw zvilupp fuq '*sloping street frontages*'.

Illi b'rabta mal-kwistjonijiet mressqa fl-ewwel aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghannuqqas ta' konsiderazzjoni ghal numru ta' provvedimenti ta' l-iSPED, *ossia* TO8.7, UO2.4, UO 3.2, 3.6 u 3.7. Illi l-objettiv UO8.7 jitkellem dwar l-importanza ghas-salvagwardja tal-wirt kulturali filwaqt li l-objettiv UO2.4 jitkellem dwar konsiderazzjonijiet ta' gholi, profil tal-bini u l-impatt fuq l-i*skyline* f'centri storici hekk kif gej:
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.
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 l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghall-objettiv *UO* 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 tlett 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 UO3.2, UO3.6 u UO3.7 li jiddisponu s-segwenti:
UO3.2 To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas by carrying out an appraisal of the value of the character, amenity and distinctiveness of urban areas.
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.

Illi kif spejgat fid-dettall supra, it-Tribunal iqis li it-trattament addottat fl-izvilupp propost, kemm f'termini ta' disinn kif ukoll *massing* u profil tal-bini, qed iwassal ghal bilanc xieraq bejn dak li jippermettu l-Pjan Lokali u l-*policies* tad-DC15 u dan billi qed tinkiseb transizzjoni sensibbli bejn iz-zona ta' konservazzjoni urbana fil-parti retrostanti tas-sit u 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. Illi fid-dawl ta' dan, it-Tribunal ma jistax iqis li l-izvilupp propost qed jikkomprometti s-salvagwardja tal-wirt kulturali, l-i*skyline* tradizzjonali urban jew il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti kif rifless fl-objettivi ta' l-iSPED kwotati mill-appellanti.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirrimarka li l-objettivi tal-iSPED kwotati huma gwida generali ghall-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.
Illi f'dan il-kaz, il-Pjan Lokali qieghed jigi stabbilit x'tip u gholi ta' zvilupp jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, filwaqt li l-linja gwida DC15 tipprovdi principji ohra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku bhal soluzzjoni ta' disinn transitorju mal-konfini tal-UCA u profil tal-bini f'relazzjoni mat-topografija tat-triq. Illi ghalhekk, it-Tribunal ma jistax jaqbel mal-appellanti li dawn il-kriterji tal-iSPED qed jigu miksura bl-izvilupp propost tenut kont li dawn iridu jinqraw fil-kuntest holistiku tal-pjanijiet u *policies* ohra applikabbli ghas-sit.
Illi minn dak gia diskuss, dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni talAwtorita' injorat il-provvedimenti tal-iSPED, izda l-assessjar tal-Awtorita' ma waqafx biss mal-provvedimenti tal-iSPED izda sar b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* aktar specifici adottati minn l-Awtorita'.

Gialadarba, hekk kif indikat supra, l-ghan tal-*policies* li jiddeterminaw l-gholi, l-profil u l*massing* tal-bini sabiex tintlahaq transizjoni qed jintlahaq, it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jichad l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni naqset milli tqis loggezzjoni mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, liema oggezzjoni kienet riflessa wkoll f'wahda mir-ragunijiet tar-rifjut rakkomandata mid-Direttorat tal-Ippjanar. Jinghad li n-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-kummenti mressqa kemm mill-SCH kif ukoll mill-oggezzjonanti terzi huwa bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrimarka li ghalkemm l-oggezzjoni mill-SCH kienet riflessa firragunijiet ta' rifjut moghtija mid-Direttorat tal-Ippjanar fir-rakkomandazzjoni tieghu, ilKummissjoni tal-Ippjanar li specifikament tiddeciedi applikazzjonijiet '*within scheme*' kellha kull dritt li tvarja r-rakkomandazzjoni mressqa quddiemha u dan ai termini ta' Regolament 13 (4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:
Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru talBord preżenti għall-ewwel seduta biexjesprimi opinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, lintenzjoni tagħhom hi li jmorrukontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, ilBord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni talapplikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat,jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.

Illi dan it-Tribunal jirreferi wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell moghtija fis-17 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet **Dr Simon Busuttil vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Pamela Cordina**, fejn il-Qorti tal-Appell provdiet is-segwenti:
Il-case officer ta l-parir tieghu dwar l-izvilupp u liema policies u f'dan il-kaz liema cirkolari japplikaw. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx pero tali rapport jersaq quddiem ilKummissjoni li hi fil-liberta timxi skont jew kontra tali rapport wara li tisma l-partijiet interessati.

Illi fit-tieni istanza, it-Tribunal jinnota li t-thassib imressaq mill-SCH li kien jirrigwarda lgholi u l-*massing* tal-bini propost, fejn is-Sovrintendneza talbet "*a significant reduction in overall height of the proposed development*" [Dok. 78a fl-inkartament tal-PA1824/21], jirrifletti l-proposta kif sottomessa originarjament mill-applikant, *ossia* sar-rakkomandazzjoni tad-Direttorat. Illi fid-decizjoni taghha il-Kummissjoni stess qieset li l-gholi u l-*massing* tal-bini ghandu jigi ridott b'mod sinjifikanti sabiex jinzamm trattament adegwat maz-zona ta' konservazzjoni urbana li tmiss mal-parti retrostanti tas-sit odjern. Illi fil-fatt, u kif gie nnutat fid-dettall fl-aggravju precedenti, l-gholi ta' l-izvilupp meta mkejjel mill-oghla livell tat-triq gie ridott kemm f'termini ta' livelli kif ukoll f'termini ta' metragg mill-massimu stipulat fil-Pjan Lokali, Anness 2 u P35 tas-DC15, filwaqt li gie eliminat ukoll il-*massing* tas-sular irtirat fuq il-parti tas-sit li thares dirett fuq iz-zona ta' konservazzjoni urbana. Illi in kunsiderazzjoni ta' dan kollu, itTribunal ma jistax iqis li l-kummenti tas-Sovrantendenza gew skartati mill-Kummissjoni. Illi l-istess japplika ghall-kummenti mressqa mill-oggezzjonanti terzi, li wkoll esprimew thassib serju dwar kif il-proposta originali kienet ser taffettwa l-karratteristici tal-UCA.
Illi kieku kien ireggi l-argument tal-appellanti f'dan ir-rigward, ikun ifisser li gjaladarba ikun hemm xi forma ta' oggezzjoni f'applikazzjoni tal-izvilupp, allura dan ghandu jigi rifjutat awtomatikament, haga li ma jipprovdix ghaliha l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
Illi dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 huwa li fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Awtorita' ghandu jqis kemm ilpjanijiet, il-*policies* u regolamenti kif ukoll "*kull haga ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord jista' jqis bhala rilevanti*", kif ukoll ir-

rapprezentazzjonijiet minn terzi persuni interessati u minn konsulenti esterni, haga li saret kemm tul il-process ta' rakkomandazzjoni kif ukoll fil-process estensiv tad-decizjoni fejn il-kaz gie differit diversi drabi sakemm il-proposta giet riveduta ghassodisfazzjoni tal-Kummissjoni.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jicahd it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li fil-formola tal-applikazzjoni hemm dikjarazzjoni falza, fejn l-applikant naqas milli jindika li l-izviliupp ser jinkludi twaqqiegh u alterazzjonijiet ta' hitan tas-sejjiegh filwaqt li jichad ukoll li xi sigar ghandhom jinqatghu.
Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni, it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni talIppjanar imponiet kundizzjoni, permezz ta' ittra datata 6 ta' Dicembru 2022 [Dok. 313A fl-inkartament tal-PA1824/21], sabiex qabel seta' jinhareg permess ezegwibbli tigi sottomessa pjanta ezistenti li turi dettalji ta' sigar li ser jigu *uprooted* u hitan tas-sejjiegh li ser jigu zarmati. Illi sussegwentament giet sottomessa *survey* ezistenti *a fol* 316A li turi sigra tal-lewz u hajt tas-sejjiegh li ser jitnehhew minn fuq is-sit, liema pjanta kienet prezentata ghas-sodisfazzjoni tal-Kummissjoni u nkluza bhala parti mid-dokumenti approvati mal-permess [Min. 319 fl-inkartament tal-PA1824/21].
Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi li huwa minnu li l-formola tal-applikazzjoni *a fol* 9A ma tindika l-ebda tnehhija ta' sigar jew hitan tas-sejjiegh, it-Tribunal jinnota li dan ma kien ser ibiddel xejn mill-mertu tal-proposta gialadarba, fl-ahhar mill-ahhar, tali kwistjoni giet iccarata fil-process qabel il-hrug tal-permess ezegwibbli u wara li d-Direttorat gibed lattenzjoni tal-Kummissjoni dwar dan in-nuqqas permezz tar-rapport tal-*case officer* [Dok. 288A fl-inkartament tal-PA1824/21].
Oltre dan, it-Tribunal jinnota li t-talba ta' kjarifika saret pubblikament mill-Kummissjoni filwaqt li l-pjanta relattiva giet inkluza bhala dokument approvat mal-permess, u ghalhekk huwa car li n-nuqqas fil-formola tal-applikazzjoni fir-rigward tat-tnehhija ta' hitan tassejjiegh u sigar minn fuq is-sit gie kjarifikat u rettifikat mill-applikant.
Illi l-appellanti jargumentaw ulterjorment li s-sit huwa maghluq b'hitan tas-sejjiegh u lproposta ma jidhirx li qed tikkomunika l-intenzjoni li tippreserva tali hitan, u dan bi ksur ta' Regolament 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01. Illi hekk kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal kemm mir-ritratti tal-ajru ricenti kif ukoll mill-*existing survey a fol* 316A sottomessa mill-applikant jidher li ghalkemm jezistu xi hitan tas-sejjieh li jdawwru s-sit, dawn m'humiex ser jigu affettwati bil-proposta odjerna tant li l-pjanti approvati *a fol* 277B juru li ser jinbdew hitan 'l gewwa minn dawn il-hitan tas-sejjieh ezistenti, fis-sit talapplikant. Illi l-uniku hajt tas-sejjiegh li ser jigi affettwat bil-proposta odjerna huwa l-hajt ghaddej min-nofs is-sit, li skont il-pjanta *a fol* 316A ser jigi zarmat.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza ghar-Regolament 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01 li jipprovdi hekk:
(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 direzzjonata lejn l-ambjent rurali u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li t-tnehhija tal-hajt tas-sejjiegh inkwistjoni minn sit mahsub ghall-izvilupp fiz-Zona ta' l-Izvilupp qieghed b'xi mod jikkomprometti dak li titlob il-Legislazzjoni Sussidjarja 552.01.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju.

Ir-Raba' Aggravju:

Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghal numru ta' rregolaritajiet procedurali li allegatament kellhom piz materjali fuq id-decizjoni tal-Kummissjoni u l-process kollu.
Illi fl-ewwel istanza, l-appellanti jaghmlu referenza ghan-nuqqas ta' sottomissjoni ta' pjanti riveduti fiz-zmien stipulat mill-Kummissjoni waqt il-laqgha tal-Kummissjoni tad-29 ta' Settembru 2022, u jinghad li kien biss wara l-laqgha tat-22 ta' Ottubru 2022 li tali pjanti gew sottomessi. L-appellanti jikkontendu ulterjorment li ghalkemm dawn il-pjanti gew sussegwentament sostitwiti bi pjanti ohra li ma kienux awtorizzati, il-Kummissjoni xorta approvat dan l-ahhar sett ta' pjanti.
Illi b'referenza ghall-inkartament tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal jibda billi jiccara li llaqghat tal-Kummissjoni li l-appellanti jaghmlu referenza ghalihom kienu fit-23 ta' Settembru u s-26 t'Ottubru tal-2022 rispettivament. Illi t-Tribunal josserva li ghalkemm ilKummissjoni talbet li jigu sottomessi pjanti riveduti sabiex jigu ndirizzati r-ragunijiet tarrifjut fi zmien 21 gurnata mit-23 ta' Settembru 2022 [Min. 217 fl-inkartament tal-PA1824/21], u l-applikant naqas milli jaghmel dan fiz-zmien stipulat, l-istess applikant issottometta gustifikazzjoni ghal dan in-nuqqas. Illi f'korrispondenza inizjali *a fol* 234A, l-applikant spjega li l-progett huwa kumpless u qed jaghmlu li jistghu sabiex itejjbu l-proposta skont dak diskuss waqt il-laqgha tal-Kummissjoni, filwaqt li sussegwentament, u gurnata qabel il-laqgha tal-Kummissjoni tas-26 t'Ottubru, gew sottomessi pjanti riveduti u nota addizzjonali fejn l-applikant spjega li l-pjanti ma gewx sottomessi fil-hin minhabba li kellu jsir sforz kbir sabiex jitnaqqas b'mod radikali l-volum u lgholi tal-bini b'dana li gie effettwat ukoll d-disinn u t-tqassim intern u tal-faccati. Fid-dawl ta' dan, l-applikant talab lill-Kummissjoni sabiex tiddiferixxi l-kaz ghall-evalwazzjoni ta' dawn is-sottomissjonijiet.
Illi waqt il-laqgha tas-26 t'Ottubru tal-2022, il-Kummissjoni qablet li l-kaz jigi differit ghal evalwazzjoni ulterjuri anki jekk il-pjanti gew sottomessi b'mod tardiv. Madanakollu, itTribunal ma jara ebda nuqqas fl-agir tal-Kummissjoni f'dan ir-rigward, u dan ghaliex filwaqt li l-Kummissjoni ghandha l-jedd li tirregola l-procedura taghha, skont paragrafu 8 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 552, kif innutat ben tajjeb mill-Awtorita', l-ghan ewlieni li jigu sottomessi pjanti riveduti kien sabiex jigu ndirizzati r-ragunijiet ta' rifjut u titjieb il-proposta fuq sit li, fl-ahhar mill-ahhar, huwa zviliuppabbli. Gialadarba l-applikant wera bic-car ix-xewqa li jindirizza t-thassib tal-Kummissjoni u dak imressaq mid-Direttorat fir-rakkomandazzjoni tieghu, il-Kummissjoni kellha kull dritt tqis it-talba tal-appellant ghal differiment bhala wahda gustifikata minhabba dewmien mhux mistenni ta' disinn mill-gdid u radikali li kellu jigi effettwat. Illi permezz ta' differiment, il-Kummissjoni tat il-fakolta lill-partijiet kollha jezaminaw il-pjanti riveduti kif inhu xieraq u skont id-dispozizzjonijiet ta' Regolament 13 talAvviz Legali 162 tal-2016 fejn jinghad li "*Fic-cirkustanzi fejn l-applikant jagħmel talba, fiżżmien stabbilit fir-regolament 12(5), għal differiment tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar bażat fuq raġuni valida, u dik it-talba tiġi milqugħa, it-termini stabbiliti taħt is-subregolament (1) għandhom jiġu awtomatikament estiżi b'perjodu ta' erba' ġimgħat*."
Illi bl-istess mod, u gialadarba l-Kummissjoni ghandha l-jedd li tirregola l-proceduri taghha, l-istess Kummissjoni kienet korretta li tikkonsidra l-ahhar pjanti riveduti, iktar u iktar meta tali pjanti gew intavolati fuq talba mill-ufficju tas-sanita' wara assessjar min-naha taghhom kif mitlub mill-Kummissjoni fis-seduta tas-26 t'Ottubru tal-2022 meta l-applikazzjoni giet differita ghall-ahhar darba.
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-pjanti riveduti kienu jinkludu tibdil sinjifikanti, partikolarment fil-livelli tal-*basement* u dak terran fejn apparti lapplikazzjoni odjerna giet affettwata wkoll il-PA 1943/21. Jinghad li t-tibdil fl-access ghall*basement* imur kontra l-gwida G8 tal-linja gwida DC15 li titlob li jinzammu almenu 4 metri mill-kantuniera tat-triq.
Illi filwaqt li m'huwiex lok li t-Tribunal jidhol fil-mertu tal-PA 1943/21, liema applikazzjoni hija wkoll suggetta ghal appell pendenti quddiem dan it-Tribunal, it-Tribunal jinnota li filpjanti riveduti, l-access ghall-*basement* gie rilokat sabiex ikun mis-sit suggett ghallapplikazzjoni odjerna u b'hekk l-applikazzjoni PA 1943/21 li tirrigwarda s-sit kontigwu mannaha tat-Tramuntana giet inqas affettwata. Illi wara l-laqgha tal-11 ta' Frar 2022, fejn il-Kummissjoni

talbet pjanti riveduti sabiex jigu ndirizzati r-ragunjiet tar-rifjut [Min. 110 fl-inkartament tal-PA1824/21], id-Direttorat b'referenza ghar-raba' raguni tar-rifjut rakkomandata qies li "*In the latest submitted drawings, the access to the basement level has been relocated. That is, initially, it was from PA 1943/21 however, in view that such access was sub-standard to accommodate the number of garages as proposed, a different vehicular access has been provided from site in question (PA 1824/21). The access is designed in line with provisions of S3 and S6 of DC 2015 as it includes a 4.8m deep waiting area with a gradient of 1:10 (drwg. 126A).*"
It-Tribunal josserva li filwaqt li t-tqassim tal-garaxxijiet qed ivarja minimament sabiex jigi akkomodat l-access mis-sit odjern, l-ahhar proposta tinkludi tnaqqis globali ta' garaxx wiehed fil-livelli tal-*basement* minn dak propost originarjament. It-Tribunal ma jqisx dan ittibdil bhala wiehed sinifikanti kif qed jallegaw l-appellanti. Illi filwaqt li l-proposta riveduta qed twassal ghal tnaqqis b'mod generali mill-izvilupp propost originarjament l-istess tibdil sar pubblikament fil-laqghat quddiem il-Kummissjoni fejn il-partijiet kollha kellhom access ghall-pjanti riveduti u c-cans li jesprimu l-opinjoni taghhom f'dan ir-rigward.
Oltre dan, it-Tribunal lanqas m'hu fi qbil ma' l-appellanti li l-proposta qed tmur kontra gwida G8 tad-DC15 li titlob li accessi ghall-vetturi jkunu pozizzjonati minn ta' l-inqas 4 metri boghod minn kantuniera jew *junctions*. Illi ghalkemm l-access propost jinsab fit-tarf talelevazzjoni proposta fuq Triq Katerina Sammut, il-*block plan a fol* 143A turi bic-car li l-linja tal-bini tul l-istess triq tkompli ghaddejja ghal madwar 6.5 metri ohra sal-kantuniera, skont kif titkejjel id-distanza mill-Figura 32 tal-G8.
Illi b'referenza ghal dok. 272D, l-appellanti jargumentaw ulterjorment li l-gholi potenzjali ta' propjetajiet terzi qed jigi ndikat b'mod qarrieqi tenut li dawn jinkludu plots li jmissu direttament mal-UCA u fejn ghalhekk ghandha tinzamm transizzjoni. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li dan id-dokument kwotat mill-appellanti jikkonsisti minn *streetscape elevation* li turi l-izvilupp f'relazzjoni mal-izvilupp potenzjali massimu fuq is-siti kontigwi skont dak li tippermetti l-limitazzjoni tal-gholi ta' tlett sulari u *semi-basement*. Illi ghalkemm huwa minnu li dawn is-siti jmissu wkoll mal-konfini tal-UCA, u ghalhekk it-Tribunal jifhem li trid tinzamm soluzzjoni transitorja adgewata kemm mal-UCA kif ukoll mal-gholi stabbilit fuq issit odjern, it-Tribunal jinnota li tali dokument m'huwiex inkluz bhala *approved drawing* malpermess u ghalhekk ma jistax iqis li l-Awtorita' ghamlet apprezzament zbaljat tal*istreetscape* minhabba din l-informazzjoni provduta mill-applikant rigward propjetajiet terzi, iktar u iktar meta kienet il-Kummissjoni stess li talbet riduzzjoni fl-gholi massimu permissibli ta' 17.5 metri.

L-appellanti jikkontendu wkoll li, wara li saru revizjonijiet tal-parkegg fil-livell tal-*basement*, ma sarx assessjar mill-gdid kif xieraq ghall-provvista ta' parkegg, fejn fil-komputazzjoni talparkegg ma ttihdux inkonsiderazzjoni l-*maisonettes* fil-livell terran. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li wara s-sottomissjoni tal-ahhar pjanti riveduti, l-ahhar rapport tal-*case officer* aggornat *a fol* 288A jinkludi assessjar tal-parkegg mill-gdid hekk kif gej:
The parking required for the proposed development is as follows:
9 residential units 9 parking spaces
1 setback floor unit 2 parking spaces (1 obstructed) required 11 parking spaces (1 obstructed) provided 23 garages

Illi t-Tribunal josserva li fil-komputazzjoni surreferita, id-Direttorat qed jiehu inkunsiderazzjoni biss tad-disa' appartamenti u *penthouse* filwaqt li jonqos milli jaghmel referenza ghaz-zewg *maisonettes* fil-livell terran hekk kif qed jallegaw l-appellanti. Illi ghalhekk ir-rekwizit tal-parkegg kellu jizdied b'zewg spazji ohra, wiehed ghal kull *unit*, sabiex it-total ta' spazji ghall-parkegg rekwizti jammonta ghal 13. Nonostante dan, gialadarba l-livelli tal-*basement* qed jokkupaw 23-il garaxx, allura din iz-zieda m'hu ser ikollha ebda tibdil fuq il-permess kif mahrug mill-Awtorita' tenut kont li fuq is-sit ghad hemm *overprovision* ta' parkegg.
Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess tal-izvilupp PA01824/21 kif mahrug mill-Awtorita'.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li japplika l-policy P6 Transition Solutions meta accetta li kienet applikabbli u li ma kinitx qed tigi sodisfatta pero iddecieda xorta kontra billi qies li l-gholi massimu indikat fil-pjan lokali hu ta' 17.5 metri u li gia kien hemm xi forma ta' commitment. L-gholi massimu hu biss indikazzjoni tal-gholi permissibli pero ma jxejjinx mill-applikazzjoni ta' policy specifika bhalma hi policy P6. Din il-policy hi assodata minn gwida G3 tad-Development Control 2015 li tispecifika zieda gradwali u inkrimentali fil-forma urbana bi transizzjoni xierqa in linja ma' policy P6. Maghdud ma' dan it-Tribunal applika hazin il-principju tal-'commitment' ghaliex irrefera ghal zviluppi ohra gia mibnija li ma jinsabux fiz-zona ta' konservazzjoni urbana u ma ghandhomx gnien fl-istess zona, u ghalhekk policy P6 ma kinitx applikabbli;

2. It-Tribunal skarta l-konsultazzjoni tas-Sovrintendenza bla raguni. Is-Sovrintendenza oggezzjonat ghall-izvilupp fost ragunijiet ohra ghaliex l-izvilupp ma kienx qed jirrispetta t-transizzjoni tal-policy P6. Fil-mori tal-proceduri saru tibdiliet fil-pjanti li ma ntbaghtux lis-Sovrintendenza u l-Kummissjoni tal-Ippjanar iddecidiet l-applikazzjoni ghax dehrilha li sodisfacenti. It-Tribunal qies li l-massing tal-bini gie ridott b'mod sinifikanti miz-zona ta' konservazzjoni urbana u ghalhekk ma qies li l-kummenti tas-Sovritendenza gew skartati. Pero t-Tribunal ikkontradixxa lilu innifsu meta hu stess stqarr li l-izvilupp fil-parti li tmiss maz-zona ta' konservazzjoni urbana ma kinitx qed tirrispetta l-policy P6;

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. Meta l-Kummissjoni approvat l-izvilupp fit-30 ta' Novembru 2022 approvat rapport tad-Direttorat li jsemmi li ma hemmx pjanta li turi liema sigar u hitan tas-sejjieh ser jitnehhew. Kien biss sitt gimghat wara d-decizjoni li l-applikant ipprezenta survey ta' dak li ser jitnehha. Dan bil-fors kellu

impatt fuq l-applikazzjoni u l-informazzjoni fiz-zmien rilevanti kif kienet mehtiega sahansitra mic-cirkolari 4/16. Maghdud ma' dan il-hajt tas-sejjieh ghaddej minn nofs l-izvilupp u 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 iqiegħed 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.

L-ewwel aggravju

Jigi precizat mil-Qorti illi ma taqbilx ma' dak li sostna t-Tribunal meta qal li hemm nuqqas ta' sintonija bejn il-limitazzjoni tal-gholi fil-pjan lokali u dak regolat bil-policy P6. L-gholi strabbilit fil-pjan lokali hu l-massimu li applikant jista' jitlob meta jipproponi zvilupp. Dan pero ma jaghti ebda dritt kwezit li talba simili tigi accettata sal-gholi massimu jekk hemm fatturi ohra ta' rilevanza ghall-ippjanar li dwarhom hemm policies specifici li jridu jittiehdu in konsiderazzjoni. Il-massimu tal-gholi jaghti l-fakolta lill-applikant li jipproponi zvilupp sa dak l-gholi izda tali fakolta hi limitata minn policies specifici u 'jridu' mhux 'jistghu' jigu applikati u osservati fl-ghoti tal-permess tal-izvilupp. Madankollu t-Tribunal ghalkemm qies li l-izvilupp kif propost u emendat kien qed jikser policy P6 cioe limitazzjoni ghal proposta ta' zvilupp fejn l-gholi li jippermetti l-pjan lokali hu soggett ghal eccezzjonijiet f'certi cirkostanzi bhal ma hi din, sahaq fuq il-holqien ta' bilanc gust bejn dak li jipproponi applikant skont il-policies rilevanti u fatturi ohra bhal din il-kwistjoni fejn in-naha ta' wara tas-sit thares fuq gonna fil-UCA u ghalhekk milquta minn policy specifika, cioe il-policy P6. Din il-policy tirrikjedi li l-izvilupp ikun ta' gholi proporzjonat b'relazzjoni mal-hajt tal-gnien li fuqu jhares, u irtirat bi tlett metri mill-hajt u dan biex jithares il-kuntest tal-gholi tal-hajt mal-kobor tal-gnien u d-distanza bejniethom. Jidher li d-distanza necessarja li hi wahda ta' applikazzjoni stretta giet imharsa. Pero jibqa' l-fatt kostatat mit-Tribunal illi l-hajt ta' wara tal-izvilupp anki bl-emendi fil-pjanta ma kienx qed jilhaq l-iskop tal-policy P6. La darba ghamel din l-asserzjoni ma setax isib kompromess u xorta jhalli l-izvilupp kif inhu imma kellu jirrevoka jew jimmodifika l-permess biex jintlahaq l-iskop tal-policy li tirregola sitwazzjoni specifika mhux generika. Ghalhekk l-aggravju qed jigi

milqugh. Meqjus dan l-aspett il-bqija tal-ilmenti fl-aggravju ma hemmx bzonn jigu kunsidrati peress illi l-izvilupp irid jirrispetta l-lokazzjoni partikolari tieghu li jmiss ma' gnien fil-UCA u ghalhekk policy P6 trid tigi applikata kif imiss huma x'inhuma l-konsiderazzjonijiet ghal zviluppi ohra li ma jistghux jikkostitwixxu commitment jekk ma ghandhomx l-istess fattispecie jew jekk permess qed iwitti triq ghal iehor.

It-tieni aggravju

La darba qed jintlaqa l-ewwel aggravju u t-Tribunal stess jirrikonoxxi li l-policy P6 ma getx sodisfatta ma hemmx lok li jigi kunsidrat dan l-aggravju billi l-atti ser jigu rimessi lura lit-Tribunal biex jikkunsidra l-izvilupp mill-gdid fl-isfond ta' dak deciz b'din is-sentenza pero taghmel l-osservazzjoni li jekk it-Tribunal iqis li l-atti jigu rimessi mill-gdid lil Awtorita, jittiehed kont tar-rakkomandazzjonijiet tas-Sovrintendenza f'kaz ta' bdil mill-gdid tal-proposta ta' zvilupp.

It-tielet aggravju

Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-mod legger li bih giet trattata l-kwistjoni dwar id-dikjarazzjoni skorretta fl-applikazzjoni li ma kienx ser jigu mnehhija sigar u hitan tas-sejjieh. Il-fatt li tali korrezzjoni saret wara talba mill-Kummissjoni wara li inhareg il-permess 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 jidher li ser jitnehha hajt li hu ghaddej min-nofs is-sit li ser jigi zviluppat u sigra wahda li nghatat deskrizzjoni dwarhom wara l-ghoti tal-permess li issa qed jigi revokat b'din is-sentenza. 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 tirrefriex 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 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-22 ta' Gunju 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