



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 27 ta' Novembru, 2024**

Numru 6

**Appell Nru. 35/2024**

**Moira Kuijt**

**vs**

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u  
I-kjamat in kawza Mario Said**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat tat-3 ta' Gunju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Meju 2024 li biha cahad l-appell tat-terz u ikkonferma l-hrug tal-permess PA2162/21 'demolition of the existing building, construction of two semi detached bungalows each with basement (one approved in PA5038/10) and sharing a common swimming pool. Application includes excavation of existing subsided fill area to form structural void and the sanctioning of the roofing and concrete pillars over of the existing basement – work carried out after the permit had expired', fl-Iklin;

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

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tgħid hekk:

Ikkunsidra:

Illi l-appell odjern ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess tal-iżvilupp li jirrigwarda twaqqiegħ tal-binja eżistenti, kostruzzjoni ta' żewġ bungalows *semi-detached* b'basement kull bungalow (wiehed approvat fl-PA05038/10) u b'pixxina komuni. L-applikazzjoni tinkludi wkoll l-iskavar taż-żona eżistenti ta' mili f'żona li kienet cediet biex tiffirma vojta strutturali u s-sanzjonar tal-pilastri tas-soqfa u tal-konkrit fuq ix-xogħol eżistenti tal-livell sotterrān li sar wara li skada l-permess fi Triq in-Namur fil-lokalita' tal-Iklin. Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanta qed tressaq s-segwentanti aggravji:

1. Illi qabel xejn abbażi tal-*policy* P35 tal-Linja Gwida DC15, '*the existing site levels*' iridu ikunu stabbiliti mill-*Land Survey Unit* (LSU) tal-Awtorita' pero minn Eapps din il-ħolqa fil-proċess ma tirriżultax.
2. Illi minkejja illi s-sit jinsab ġewwa *bungalow area* kienu approvati żewġ (2) *semi-detached* villas u dan bu ksur tal-*policy* P28. Il-Kummissjoni kienet marbuta b'dak li tgħid il-*policy* P28 u ma setgħatx tagħmel eċċezzjoni li ma tinsabx fil-liġi, pjan jew *policy* attraenti kemm tista' tkun attraenti t-talba tal-iżvilupp. Illi b'rabta ma' dan l-appellanta tagħmel referenza għaddeċizjoni tal-Qorti Appell 58/2022, fl-ismijiet "**Din l-Art Helwa et. vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" mgħotija nhar l-1 ta' Frar 2023. Illi fi kwanulwke każ dak li qieset l-Kummissjoni seħħ kien regolat minn *policies* differenti cioè DC07 u li dan ma seta qatt jikkonstitwixxi preċedenti li jġib fix-xejn il-pjanijiet u/ jew *policies* viġenti.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-applikant saħaq illi minkejja li s-*site levels* ma ġewx direttament mill-LSU, l-istess ġew stabbiliti mil-Awtorita', liema żewġ dipartimenti jiffirmaw l-istess entita'. Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-applikant jispjega illi fl-2018 l-applikazzjoni PA/03006/18 għet milqugħa pero sussegwentament rifjutata wara appell fuq ilbażi ta' *exposed wall*, *height limitation* u illegalitajiet, u dan peress li l-permess kellu jkopri alterazzjonijiet estensivi u mhux twaqqiegħ totali. Illi sussegwentament fl-2021 saret l-applikazzjoni oħra PA/02162/21, dik odjerna li inizjalment kienet għal twaqqiegħ totali u sabiex jinbena fond wiehed kbir adjaċenti ma' bini eżistenti. Huwa iżid jgħid illi dan ġie irtirat għalix kien hemm *commitment* diġa eżistenti mill-2010 ta' żewġ (2) *semi-detached bungalows* peress li l-iżvilupp kien ser iħalli ħajt espost fuq PA/05209/10, l-applikazzjoni talappellanta s-Sa. Moira Kujit. Sussegwenti għal gwida mil-Awtorita', saru pjanti godda taħt listess l-applikazzjoni PA/02162/21, għal żewġ (2) *semi-detached bungalows* hekk kif kienu skont il-*commitment* tal-2010.

In oltre, l-applikant jirrimarka illi l-appell imsejjes fuq l-eċċess tal-għoli stipulat u n-nuqqas ta' erja fuq is-sit ai termini tal-*policy* 28 tal-Linja Gwida DC15. Illi rigward l-għoli, l-applikant jagħmel referenza għal *guidance* G3 *Relationship between new and existing buildings* u jqis illi l-proposta fl-*istreetscape* hija in linea mal-*policy* G3 jikkombanja mal-kuntest tat-Triq. Sussegwentament l-applikant isostni illi PA/05209/10 uza l-PA/05038/10 b'għoli ta' 4.75 metri sabiex jiggwadanja iktar għoli, l-istess proċedura li għet addottata fl-applikazzjoni PA/02162/21. Iżid jgħid illi huwa ben ndikat mil-pjanti approvati tal-PA/05209/10, illi li kieku ma kienx hemm il-*commitment* ta' PA/05038/10 lura fl-2010, is-sit f'PA/05209/10 ma kienx ikollu biżżejjed erja skont DC07.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita', tirrikonoxxi li fejn fiżikament ikunu għadhom jeżistu l-*existing site levels*, bħal fil-każ ta' żvilupp fuq art mhux mittiefsa, dawn illivelli għandhom jigu stabbiliti mill-LSU u l-għoli massimu aċċettabli għandu jorbot biss fuq il-livelli stabbiliti fuq is-sit mill-imsemmija *Survey Unit* tal-Awtorita'. Pero hawn l-Awtorita' tišaq illi fuq is-sit dan l-eżercizzju mhux possibli, għall-fatt li s-*site levels* oriġinali kienu ġew imneħħija wara żvilupp preċedenti li seħħ fuq dan is-sit.

Fill-fatt kif tixhed l-istess proposta odjerna, hawn qed jintalab li jitwaqqa' l-bini eżistenti. L-Awtorita' ssostni illi meta wiehed iħares lejn dak li jesigū ż-żewġ *guidance* G3 u G14, joħroġ ċar li l-eżerċizzju li għamel id-Direttorat biex ġie stabbilit l-għoli propost, kien appuntu b'rispett lejn il-kuntest kif ukoll lejn il-parametri importanti diga stabbiliti f'din l-*streetscape*. Illi komplessivament, dak li għamlet l-Awtorita' kien li qieset dak li diġa huwa kommess b'permessi preċedenti, u applikat il-*policies* viġenti f'tali ċirkostanzi, u dan b'kunsiderazzjoni anke għal kuntest talmadwar u in linea ma' dak li li jesigū kemm il-linji gwidi kif ukoll l-*policies* applikabbli ta' DC15.

Illi sussegwentament u b'rabta mat-tieni aggravju, l-Awtorita' ssostni illi għalkemm ġew ikkunsidrati wkoll il-parametri ta' *policy* P1 ta' DC15 li jikkellmu fuq *commitment* legali u fiżikament preżenti fuq is-sit, kif oltre spjegat fl-imsemmi d-DPAr, l-iżvilupp propost huwa kkunsidrat li jirrispetta l-kuntest immedjat tiegħu f'termini taż-żewġ residenzi *semidetached* proposti. Oltre dan l-Awtorita' tinsisti illi l-proposta ġiet evalwata wkoll fuq dak li jesigū *policies* P28 u P40 ta' DC'15 applikabbli għal żvilupp ta' bungalow. Għaldaqstant, kuntrarju għal dak li ntqal f'dan l-aggravju, l-Awtorita' ssostni illi d-deċiżjoni tal-Kummissjoni kienet pjenament konformi ma' dak li jirregola l-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi b'rabta ma' dan, din il-proposta ġiet proċessata u deċiża kemm fuq dak li jesigū l-pjanijiet, *policies* u regoli applikabbli kif ukoll skont kunsiderazzjonijiet materjali oħra ta' sustanza kompriż *commitments* legali fil-viċin. Illi fl-aħħarnett u b'rabta massuespost, l-Awtorita' tagħmel referenza għal kaz simili relatat mall-permess PA5367/19 fuq sit li jinsab il-Mellieħa. Illi wara appell minn terzi nteressati, PAB201/20, fejn tressqu aggravji simili relatati ma' approvazzjoni ta' bungalow.

Illi permezz ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanta ssostni illi l-*policy* P35 ma tipprovdni l-ebda eċċezzjoni rigward meta m'huwiex meħtieġ li l-pjanti tal-applikazzjoni ikunu msejsa fuq *site levels* mill-LSU. Illi b'rabta mar-risposta għat-tieni aggravju, l-appellanta tgħid illi rraġunament tal-Awtorita' huwa legalment insostenibbli għaliex il-Kummissjoni m'għandiex s-setgħa titbiegħed mill-prinċipju li ebda *commitment* ma jista jgħib fix-xejn liġi, pjan jew *policy*. Illi dan r-raġunament huwa l-elementi kollha li jinstabu fl-Artikolu 71(2) tal-Kap 552 u semmai jikkumplementaw u mhux jissostitwixxu l-liġijiet, pjanijiet u *policies* fejn dawn huma ċari. In oltre, iżid jgħid illi fil-każ odjern ma jistax jiġi argumentat li l-pjan lokali ma jurix *zoning* jew l-kundizzjonijiet taż-*zoning* u bis-saħħa t'hekk wiehed ma jistgħax iqis illi soluzzjonijiet alternattivi għal dawk provduti fit-Tabella nru.5 huma applikabbli.

Illi permess ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant jirriveva illi kuntrarjament għal dak maghdud fl-ewwel aggravju, mhux biss jirriżulta mill-atti li l-livelli tas-sit ġew stabbiliti mill-LSU iżda ukoll jidher li d-deċiżjoni tal-hrug tal-permess ġie msejjes fuq interpretazzjoni u t'applikazzjoni korrretta tal-*policy* P35. Sussegwentament issir referenza għal permess PA5209/10 u jiġi aċċenat illi tali permess kien approvat abbażi tal-iżvilupp approvat fuq issit odjern bil-permess PA5038/10. Illi għaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta meta qieset li l-iżvilupp li laħaq sar fuq is-sit flimkien mal-iżvilupp tal-madwar jikkonstitwixxi kunsiderazzjoni tal-ippjanar importanti fir-rigward tal-proposta tal-iżvilupp u dan ai termini tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 u l-*policy* P1 tal-Linja Gwida DC15. L-applikant jagħmel aċċen illi oriġinarjament l-permess PA2162/22 kien jitratta mill-bini mill-ġdid tal-binja eżistenti u dan skont il-proposta tal-iżvilupp oriġinali. Madanakollu l-proposta ma ġietx meqjusa favorevolment mill-Awtorita' tal-Ippjanar ġialadarba l-iżvilupp propost kien ser ijhalli hitan mikxufa ta' terzi inkluż dak tal-PA5209/10 kif ukoll żvilupp kommess fuq s-sit mertu talappell u dak immedjament adjaċenti. L-applikant iżid jgħid illi mill-proposta tal-iżvilupp jirriżulta li dak li qed jiġi propost f'din l-applikazzjoni hija li jiġu ndirizzat ukoll l-hitana mikxuf b'għoli simili għal dak odjern. Illi fil-permess PA5209/10 l-iżvilupp għandu għoli ta' 5.15 metri billi uża l-livell inezistenti tas-Sinjuri Said u spicca ġie ggwadanja aktar għoli aktar minn dak ittolerat ta' 4.75 metri. Din id-diskrepanza tirriżulta mit-trattament taż-żewġ bungalows *semi-detached* bħala unita' waħda. Din il-prattika tirrifletti dak li sar għall-unita' ta' fuq taħt l-applikazzjoni PA2162/21 li issa hija kkontestata mill-appellanti li tagħha stess listess appellanta wettqet Prattika simili. L-applikant jirriveva illi l-proposta tal-PA2162/21 tinkludi żewġ livelli mingħajr strutturi fuq il-bejt fuq wiehed mill-unita' filwaqt illi tinkludi livell wiehed u struttura fuq il-bejt fuq l-unita' l-oħra u dana sabiex taqdi ta' trażizzjoni bejn l-iżvilupp odjern u dak tal-madwar kif ukoll mill-att viżwali in linea mal-provvedimenti tal-Linja Gwida DC15 G3 u P35.

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

It-Tieni Aggravju

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanta targumenta illi minkejja illi s-sit jinsab ġewwa *bungalow area* kienu approvati żewġ *semi-detached* villas u dan bu ksur tal-*policy* P28. Il-Kummissjoni kienet marbuta b'dak li tgħid il-*policy* P28 u ma setgħatx tagħmel eċċezzjoni li ma tinsabx fil-liġi, pjan jew *policy* attraenti kemm tista' tkun attrajenti t-talba tal-iżvilupp.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal *policy* P28 tal-Linja Gwida DC15 illi tirregola żvilupp f'ż-żoni allokati għal residenzi *detached* jew *semi-detached* skont l-pjanijiet lokali u li dawn għandhom jikkonformaw mar-reqwiżiti għat-tip ta'abitazzjoni, iż-żona minima tas-sit, il-kopertura massima tas-sit u l-limitu minimu tal-ġenb stabbiliti fit-Tabella 5.

Illi skont tali tabella nru.5, l-lokalita' tal-Iklin jidher illi huwa permessibli kemm żvilupp ta' *bungalows* kif ukoll villas suġġett għal kriterji differenti. It-Tribunal jirriveva illi s-sit odjern jaqa ġewwa żona residenzjali fejn taplika l-*policy* CG08 – *Residential Priority Area* (skont il-Mappa IKM1), fejn l-għoli massimu permessibli huwa ta' *one floor plus semi-basement* (skont il-Mappa IKM3). Illi b'rabta ma' dan, t-Tribunal iqis illi huwa essenzjali illi wieħed jiehu konjizzjoni tas-*site history* sabiex ikun jista' jasal għal evalwazzjoni kompluta.

It-Tribunal b'mod kronoloġiku qed jelenka l-permessi fuq is-sit odjern kif ukoll dak adjaċentifuq ix-xellug u fuq il-lemin ai fini ta' kompletezza:

- PB5289/79, jirrigwarda proposta għall-iżvilupp ta' *bungalow*, garaxx, *tennis-court* u pool
- PA5038/10, jirrigwarda twaqqiegħ ta' parti minn *bungalow* u l-iżvilupp ta' żewġ (2) *bungalows semi-detached*.
- PA5209/10, jirrigwarda iżvilupp ta' *semi-detached bungalow* u livell sotterran.
- PA2162/21 (permess odjern), jirrigwarda twaqqiegħ tal-binja eżistenti, kostruzzjoni ta' żewġ *bungalows semi-detached* b'basement kull *bungalow* (wieħed approvat fl-PA05038/10) u b'paxxina komuni. L-applikazzjoni tinkludi wkoll l-iskavar taż-żona eżistenti ta' mili ssussidjata biex tiffirma vojjt strutturali u s-sanzjonar tal-pilastri tas-soqfa u tal-konkrit fuq ix-xogħol eżistenti tal-livell sotterran li sar wara li skada l-permess.

It-Tribunal hawnhekk jirriveva illi il-*bungalow* illi giet approvata u mibnija bil-permess PB5289/79 kienet tirrigwarda minn *bungalow* waħda *detached*. Pero jidher illi maż-żmien din il-*bungalow* inqasmet fi tnejn, is-sit odjern u dak adjaċenti (fuq in-naħa tal-lemin, meta wieħed iħares lejn l-faċċati tal-propjetajiet mit-triq). Hekk kif tixhed is-*siteplan* tal-permess PA5038/10, is-sit jidher illi jinkludi is-sit odjern u l-plot adjaċenti fuq ix-xellug (meta wieħed iħares lejn il-faċċata, mit-triq). Madanakollu permess tal-PA5038/10 kien jirrigwarda esklussivament mit-twaqqiegħ ta' parti mill-*bungalow* li nbena bil-permess PB5289/79 u minflok jinbdew żewġ (2) *semi-detached bungalows* pero bil-premessa illi s-sit adjaċenti, issitli jappartjeni għall-appellata, jiġi żvilupp ukoll b'permess indipendenti. Għalhekk sussegwentement hareg il-permess PA5209/10, fejn giet approvata *semi-detached bungalow* fuq is-sit tal-appellanta. It-Tribunal hawnhekk jirriveva permezz tal-permess PA2774/14 l-*bungalow semi-detached* adjaċenti (fuq n-naħa tal-lemin, meta iħares lejn l-faċċati tal-propjetajiet mit-triq) illi originarjament kienet tagħmel parti mill-*bungalow* originali tal-PB5289/79 giet approvat l-konstruzzjoni ta' livell terran elevat.

In oltre, t-Tribunal jagħmel referenza għall-applikazzjoni PA3006/18 fuq s-sit odjern, elenkata mill-*permit holder* stess, illi kienet tirrigwarda minn proposta sabiex flok iz-żewġ *bungalows* approvati bil-PA5038/10 tiġi estiża l-parti mill-*bungalow* li kienet għada eżistenti tal-PB5289/79. Illi filwaqt illi din il-proposta giet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, ġie ntavolat appell u t-Tribunal diversament kompost kien laqa limitatament l-appell u bgħat latti lura lil Awtorita' stante illi kien hemm xi diskrepanzi fl-għoli. Illi sussegwentement, wara t-tieni evalwazzjoni tal-applikazzjoni abbażi tal-konsiderazzjoni tat-Tribunal, l-Awtorita' ċaħdet l-applikazzjoni abbażi tal-*policy* P35 tal-Linja Gwida DC15. It-Tribunal jirriveva illi issa bil-permess odjern l-applikant qed jipproponi sabiex jiġu kostruwiti żewġ *bungalows* fejn waħda tkun adjaċenti għal residenzi *semi-detached* fuq kull naħa tas-sit bħalma kien ġie propost bil-permess PA5038/10 pero din id-darba b'għoli differenti.

Illi in vista ta' dan kollu, t-Tribunal jista' jifhem aħjar dak illi rreferiet għalih l-appellanta

meta għamel referenza għal kif l-Kummissjoni rabtet d-deċiżjoni tagħha mal-*commitment*. It-Tribunal iqis li bil-permess PA5038/10 ġie approvat żvilupp li ppermetta li jinqasam sit sabiex fih jiġu akkomodati tlett residenzi *semi-detached* li waħda minnhom hija appuntu tal-appellanta. Dan il-*commitment* gie kkonfermat bil-hrug tal-permess PA5209/10 li eventwalment gie ezegwit. Illi għaldaqstant, ma tistax issa l-appellanta stess illi ibbenifikat minn tali proposta targumenta illi hawnhekk si tratta minn *bungalow area* u minflok ġew approvati żewġ villes *semi-detached* bi ksur tal-*policy* P28. It-Tribunal iqis ukoll dak li qal lappellanta fir-rikors tagħha meta għamlet referenza għall-aħħar parti tal-*policy* li tesiġi illi fil-lokalitajiet indikati fit-Tabella 5, fejn il-Pjanijiet Lokali ma jurux dettalji għandhom jiġu determinati b' kunsiderazzjoni tal-*commitments* eżistenti, skont id-dispożizzjonijiet fil-Gwida G14. It-Tribunal iqis illi din mhux applikabbli għal kaz odjern stante illi il-pjan lokali jiddefinixxi b'mod ċar z-zoning u l-kundizzjonijiet taż-żoni; pero minhabba ċ-ċirkostanzi partikolari fl-istorja tas-sit, l-

izvilupp odjern huwa kostrett illi jimxi mal-*commitments* taz-zona u dana sabiex iż-żewġ *blank party walls* illi jappartjenu ghas-siti adjaċentirizultanti min permessi preċedenti jiġu mgħotija mingħajr impatt viżiv fuq l-karattru taż-zona.

Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza għal argumeni tal-appellanta fejn sostniet illi sabiex tiġġustifika l-pożizzjoni tagħha l-Kummissjoni sejsset fuq il-preċett tal-valur u l-effett tal-element tal-*commitment* pero b'tali aġir l-Kummissjoni tbiadgħet mill-prinċipju li ebda *commitment* ma jista jgħib fix-xejn liġi, pjan jew policy, l-elementi kollha li jinsabu fl-Artikolu 71(2) tal-Kap. 552. In sosten ma' dan l-appellanta tikkwota parti mid-deċiżjoni tal-Qorti flismijiet **"Din l-Art Helwa et. vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** mgħotija nhar l-1 ta' Frar 2023. Illi fl-ewwel lok t-Tribunal iqis illi l-Artikolu 71(2) tal-Kap 552 jitratta minn tipi ta' permessi illi l-Bord tal-Ippjanar jistgħa jagħti u għaldaqstant mhux ta' relevanza għal każ odjern u jikkunsidra li l-appellanta kienet qegħda tirreferi għal Artikolu 72(2). It-Tribunal iqis illi l-Kummissjoni bl-ebda mod ma marret kontra dan l-provvedimenti u dana għaliex hekk kif għa mgħadud supra l-*commitments* nfishom huma parti mill-konsiderazzjoni tal-policy P28 stess. In oltre u b'rabta mal-Appell 58/2022 t-Tribunal jirriveva illi dan l-każ kien jirrigwarda minn proposta għall-izvilupp ta' hotel Klassi 3B fejn l-Qorti qalet illi tifhem illi t-Tribunal, filkaż indeżamina, ipprova jsib soluzzjoni għal sit li jinsab f'żona diffiċli biex ikun hemm żvilupp sostenibbli. Pero insistiet illi t-Tribunal ma setgħax jiskarta l-policy rilevanti u jagħmel eċċezzjoni li ma tinsabx f'liġi, pjan jew policy, attreaenti kemm tista' tkun attrajenti t-talba ta' żvilupp. It-Tribunal mingħajr ma jidhol fil-mertu tal-każ, iqis illi l-provvedimenti illi kien japplikaw għal każ sureferit huma diversi minn dawk tas-sit odjern u li għaldaqstant blebda mod ma tistgħax l-appellanta torbot ma' din d-deċiżjoni.

Illi b'rabta mal-eċċezzjoni illi għiet imsemmija mill-appellanta, t-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għall-insejnamment tal-Qorti Appell 43/2019 fl-ismijiet **"Għaqda tar-Residenti ta' Santa Maria Estate vs l-Awtorita tal-Ippjanar"** deċiża nhar l-15 ta' Ottubru 2020 fejn ingħad illi:

*Il-Qorti ġia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgħib fix-xejn liġi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 71(2) tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemmija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-liġijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' żvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried il-legislatur. Il-policy P1 tippermetti konsiderazzjonijiet dwar l-estent tal-'commitment' u tispeċifika l-fatturi fejn għandu jittiehed dan il-fattur fosthom 'żviluppi ġia legalment ezistenti fiz-zoni'. Pero l-policy P1 mhix qed teskludi jew timmitiga l-portata tal-liġijiet, pjanijiet u policies fejn dawn huma cari. Il-Qorti tagħmel puntwalizzazzjoni li fejn zona tkun fil-maggor parti tagħha tant ġia kommessa għal żvilupp li mhux konformi ma' policy, liġi jew pjan tant li lizvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eċċezzjoni flagranti għal dak li jirrizulta legalment żviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-kaz l-element tal-commitment ikun importanti għal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'kaz simili il-liġi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li għandha tinbidel immedjatament mill-legislatur biex tirrispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta. [enfazi miżjuda]*

Illi dan l-insejnamment japplika b'mod sħiħ għal każ odjern, għaliex għalkemm l-policy P28 tagħmel aċċen illi l-izvilupp permessibili fiz-zona huwa għal *detached bungalows* jew villas, is-sit odjern jinsab bejn żewġ siti illi t-tnejn huma *semi-detached* u li għaldaqstant l-izvilupp propost ser ikun qiegħed jirrispekkja tali. Dana fid-dawl ukoll illi meta ġew approvati lpermessi PA5038/10 u PA5209/10 (imsemmija supra) dawn ġew deċiżi simultanament minhabba il-*commitment* ezistenti.

In oltre, t-Tribunal u b'referenza għal pjanti aprovati, hawnhekk jirriveva illi kemm l-għoli tal-proposta kif ukoll l-qies taż-żewġ binijiet illi ser ikunu ikkreati riżultat tal-permess odjern, huwa fil-limitu tal-*footprint* u għoli tal-binijiet *semi-detached* adjaċenti. Dan qiegħed jigi trattat fid-dettal fl-aggravju ssuegwent.

Illi għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jiċċad t-tieni aggravju.

#### L-Ewwel Aggravju

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanta targumenta illi abbażi tal-policy P35 tal-Linja Gwida DC15, *'the existing site levels'* iridu ikunu stabilliti mill-*Land Survey Unit* tal-Awtorita' pero minn Eapps din il-ħolqa fil-proċess ma tirriżultax. Illi b'risposta għal dan l-Awtorita' ssostni illi fejn fiżkament ikunu għandhom jeżistu s-site levels dawn il-livelli għandhom jiġu stabilliti fuq s-sit mill-LSU. Madanakollu fis-sit odjern dan mhux possibli għal fatt li s-*site levels* originali kienu ġew mneħħija. Illi min-naħa tagħha l-appellanta fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tikkwota parti mir-rapport tal-*case officer* fejn ġie mgħadud illi s-*site levels* ġew fil-fatt stabilliti mill-LSU.

It-Tribunal jibda billi jirreferi għall-policy P35, partikolarment il-parti illi titratta millinterpretazzjoni tal-limitazzjonijiet tal-għoli tal-bini għaž-żoni tal-villel u/jew bungalows illi tirregola l-għoli tal-izvilupp li tesiġi illi:

*The height for bungalow and villa developments will be established by offsetting the gradient derived from the site by 4.75 metres in the case of bungalows and 8.5 metres in the case of villas (excluding roof structures, in line with Policy P39), measured from the building line (Figure 47). The existing site*

*levels must be established by the Authority's Land Survey Unit. Particular regard is to be given to the roofs of surrounding buildings in order to tie in as closely as possible with these roofs.* [enfazi miżjuda]

Illi fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi l-intenzjoni illi jiġu mkejja *s-site levels* sabiex minnhom toħroġ l-inklinazzjoni tas-sit u li minn tali ikun definit l-għoli tal-binja relattiv skont t-tip huwa meta s-sit ikun vakanti u mhux kkommissa b'permess preċedenti fejn l-livelli oriġinali tas-sit ikun ġew mittiefsa. It-Tribunal jerġa jirriveva illi s-sit odjern ġie approvat bil-permess PB5289/79 u li għaldaqstant ma setghax jottjeni l-livelli oriġinali. Madankollu, t-Tribunal jikkonferma illi l-Awtorita', permezz ta' minuta fl-inkartament, tablet lil LSU sabiex tagħmel survey tal-*site levels*. Illi mill-inkartament jirriżulta illi tali *survey* filfatti sar, nonostante dan, is-*site levels* jirriflettu l-livelli attwali u mhux dawk oriġinali. Madankollu t-Tribunal iqis illi f'dawn iċ-irkostanzi għandha tapplika l-aħħar parti tal-*policy* fejn tesigi illi għandu ikun hemm konsiderazzjoni tal-bjut tal-binjiet tal-madwar sabiex ilproposta torbot kemm jistgħa ikun ma tali sabiex l-proposta ma tippreġudikax l-għoli tażżoni u tkun ta' impatt negattiv. Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal iqis illi stante illi s-sit jinsab bejn żewġ propjetajiet illi huma *semi-detached* huwa essenzjali illi l-binja proposta tiġi marbuta ma' dak illi hemm eżistenti hekk kif titlob il-*policy*. Illi għalkemm huwa minnu illi partijiet mill-għoli talproposta ser jirriżultaw għola minn 4.75 metri l-proposta tahseb sabiex l-għoli ikun l-istess għoli tal-binjiet adjaċenti, u dan hekk kif jixhed ampjament ċar fil-sezzjoni C-C tal-pjanti approvati. In oltre, it-Tribunal josserva illi l-applikant ħaseb ukoll għal spazji fejn għandhom jitpoġġew s-servizzi u li għaldaqstant dan huwa fl-ambitu tal-*policy* P35.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal PAB201/20 imsemmi mill-Awtorita' fejn sostniet illi gew sottomessi aggravji simili, t-Tribunal iqis illi l-proposta kienet tirrigwadra mill-izvilupp ta' detached bungalow gewwa sit vakanti. Illi ghalkemm huwa minnu illi gew sottomessi aggravji marbuta mas-site levels oriġinali peress li jidher illi kien qed issir xi dumping fil-wied t-Tribunal iqis illi hawnhekk si tratta minn kwistjoni differenti f'sit illi huwa gja kommiss minn zvilupp ezistenti. Inolte, b'rabta mal-kwistjoni tal-għoli fil-permess PA5367/19 t-Tribunal iqis illi l-kuntest odjern huwa differenti minn dak tal-kaz in dezamina u li għaldaqstant tali kazijiet ma jstgħux jitqiesu bhala simili u jew komparabbli.

Finalment u minn analizi tal-pjanti approvati, t-Tribunal iqis illi l-*building envelope* kemm f'termini ta' orizzontali kif ukoll vertikali (għoli) jikkombaċa preċiżament mall-binja talappellanta li tinsab fuq n-naħa tax-xellug tal-binja proposta. Dan kemm f'termini ta' pożizzjoni, fond u estent tal-binja kemm fil-livell terran kif ukoll fil-livell tal-*washroom*. Listess jirriżulta fuq in-naħa tal-lemin tas-sit, il-binja tirrispekja ir-residenza eżistenti f'termini ta' pożizzjoni, fond u estent tal-binja għajr għal sporġenza ta' 2.46 metri fil-livell terran fuq n-naħa retrostanti.

Għal dawn il-mottivi t-Tribunal iqis illi l-aggravju tal-appellanta mhux fis-sewwa.

Decide

Għal dawn il-mottivi u wara li ħa konjizzjoni tal-fatti speci kollha, it-Tribunal qed jiċhad dan l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni hekk kif maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar b'rabta mal-PA2162/21.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwent:

1. L-appellant isostni li s-sit jinsab f'bungalow area u l-permess PA2162/21 approva żewġ semi detached villas bi ksur tal-policy P28 tad-DC2015. L-għoli mill-'gradient derived from the site' hu oghla minn 4.75 metru li tesigi figura 47 tad-DC2015. It-Tribunal iggustifika l-hrug tal-permess mill-commitment li hemm fil-madwar izda policy P28 ma tippermetti ebda eccezzjoni fejn iz-zona hi dizinjata bhala bungalow area. B'zieda jinghad li t-Tribunal qies il-permess PA5038/10 bhala l-commitment għall-izvilupp imma dan il-permess skada fil-25 ta' Awwissu 2017, kif ukoll ghaliex l-istess permess ma giex ezegwit kif approvat u parti sostanzjali mill-binja approvata

anqas inbniet. Izjed minn hekk il-permess PA5038/10 kien regolat minn regim legali differenti mid-DC2015;

2. It-Tribunal ma tax kont siewi tal-oggezzjoni li l-izvilupp gie processat kontra dak li trid policy P35 tad-DC2015 ghal dak li hu l-gholi tal-binja fejn 'the existing site levels must be established by the Authority's' land survey unit'. It-Tribunal kien zbaljat meta qies li s-survey fil-fatt sar.

### **L-ewwel aggravju**

Safejn l-appellant jghid li gew approvati zewg vilel hu zbaljat ghax gew approvati zewg semi detached bungalows. Li hu minnu hu li z-zona hi dezinjata ghal detached bungalows u f'dak is-sens l-izvilupp imur kontra dak li jrid il-policy P28. Hu minnu illi l-policy P28 tippermetti eccezzjonijiet li mhux l-izvilupp kif mitlub f'din l-applikazzjoni. Madankollu t-Tribunal wasal ghal fehma li f'dan il-kaz setghet issir eccezzjoni fuq il-commitment gia ezistenti fiz-zona u dan b'referenza ghall-istorja ta' permessi mahruga fuq is-sit li inizjalment kien ikopri bungalow wahda (PA5289/79), u bil-permess PA5038/10 li minnu gawdjet l-appellata bil-hrug tal-permess 5209/10 u fejn bl-imsemmi permess PA5038/10 is-sit seta' jakkomoda tlett residenzi semi detached. Hu irrefera ghaz-zewg siti li hemm ezistenti fuq kull naha tas-sit in kwistjoni t-tnejn huma zviluppi semi detached u bhala volum huma fil-limitu tal-footprint u gholi ta' dawn l-izviluppi adjacenti. F'dan il-kaz din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal billi ladarba z-zona immedjata fuq kull naha tas-sit gia ma jsegwix il-policy P28 ghal dak li hu detached flok semi detached u l-izvilupp ser izomm mal-volum u gholi ta' dawn l-izviluppi l-estent tal-commitment li sab it-Tribunal hu gustifikabli fic-cirkostanzi. Is-sottomissjonijiet l-ohra tal-appellant ma jistghux ikunu ta' ebda fejda ghal dak deciz.

L-aggravju hu michud.

### **It-tieni aggravju**

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. Ma jghidx sew l-appellant li t-Tribunal qal hazin li saru site levels mill-LSO meta fil-fatt ma sarux. Li qal it-Tribunal hu illi saru site levels kif inhuma attwalment mhux kif kienu originalment billi dan ma ghadux sit vakanti u ghalhekk gew mittiefa bl-izvilupp li kien sar. It-Tribunal qies l-gholi tal-

izvilupp u ikkonferma li partijiet mill-gholi hu oghla mill-4.75 metru permissibli skont policy P35 b'danakollu l-istess policy taghti kejl ta' diskrezzjoni fejn tghid li 'particular regard is to be given to the roofs of surrounding buildings in order to tie in as closely as possible with these roofs'. Fl-uzu ta' din id-diskrezzjoni limitata t-Tribunal ikkonkluda li l-proposta ta' zvilupp tahseb l-gholi jkun l-istess tal-binjiet adjacents. Ghalhekk il-Qorti tqis li t-Tribunal uza d-diskrezzjoni fdata fil-policy fil-limiti ta' dak li hu ragonevoli.

L-aggravju hu michd.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024, spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur