QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2024

Numru 4

Appell Nru. 27/2024

Michael Cini u Prof. Michael A. Borg

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Martin Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tal-20 ta’ Mejju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta’ April 2024 li biha approva l-permess PA430/22 ’Demolition of dwelling and construction of four new residential units, overlying their ancillary parking facilities at ground and basement levels. Works to include excation of subtarranean water reservoir and car lift’, fil-Mosta;

Rat ir-risposta tal-Awtorita u tal-applikant li ssottomettew 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 fil-partijiet relevanti ghall-appell tghid hekk:

L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti qed jikkontestaw l-gholi u l-*massing* tal-bini kif approvat fi *street scape* kkaratterizzata minn *terraced houses* baxxi, b'dana li ser jirrizulta f'*pencil development* b'kuntrast u mpatt detrimentali fuq il-kumplament tat-triq, partikolarment bil-holqien ta' hitan t'appoggi mikxufa u estensivi. F'dan ir-rigward, lappellanti jishqu li l-principji tal-linja gwida DC15 jitkellmu fuq l-importanza tal-kuntest u lkunsiderazzjoni ghall-impatt fuq l-i*streetscape* f'dak li jirrigwarda l-*area of influence* tas-sit in kwistjoni.

Illi min-naha l-ohra, l-Awtorita' fir-risposta taghha tishaq li l-gholi tal-izvilupp propost flapplikazzjoni odjerna jsegwi l-provvedimenti tal-*policies* applikabbli u li jirregolaw l-gholi ta' binja, in linea mad-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali flimkien mal-interpretazzjonijiet moghtija minn Annex 2 tad-DC15. Illi min-naha l-ohra, fl-Affidavit guramentat tieghu, l-applikant jaghmel referenza ghal blokk appartamenti gia ezistenti fi Triq il-Katakombi tal-Bistra li tinsab kantuniera mat-triq li fija jinsab s-sit odjern.

Illi t-Tribunal jibda billi jinnota li s-sit odjern jinsab fl-intier tieghu fiz-zona ta' l-izvilupp fejn Mappa MOM2 tal-Pjan Lokali tidentifika s-sit odjern ghall-uzu residenzjali skont il-*Policy* CG 07 filwaqt li l-Mappa MOM5 tistabbilixxi limitazzjoni ta' gholi ta' tlett sulari u *semibasement*. Illi hekk kif innutat mill-Awtorita', dan l-gholi huwa tradott ghal gholi globali ta' 17.5 metri u 14.1 metri fuq il-faccata, kif ukoll massimu ta' hames livelli 'l fuq mill-oghla livell tat-triq, skont Anness 2 u P35 tal-linja gwida DC15. Illi mill-inkartament talapplikazzjoni jirrizulta li l-pjanti approvati [Pjanti a fol 118B, 118c, 175A sa 175D fl-inkartament tal-PA430/22] fl-applikazzjoni in mertu jissodisfaw dawn ilparametri tal-gholi ta' l-izvilupp kif stabbilt fil-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, kemm f'dak li jirrigwarda l-gholi kif tradott f'metri kif ukoll fin-numru ta' sulari. Illi waqt ix-xhieda guramentata tal-applikant nhar it-30 ta' Jannar 2024, l-appellanti jittentaw iressqu dubju dwar in-numru ta' livelli approvati f'dak li tippermetti l-*policy*, fejn jitolbu konferma millappellant jekk l-izvilupp, inkluz il-*basement*, jinkludix total ta' sitt livelli. Illi minkejja li lapplikant ikkonferma dan, it-Tribunal jinnota li mill-pjanta sezzjonali *a fol* 175C, huwa car li l-livell tal-*basement* huwa propost kollu taht il-livell tat-triq, u ghalkemm huwa meqjus bhala livell addizzjonali mal-kumplament tal-izvilupp ma jaqax taht il-parametri ta' dak meqjus bhala n-numru massimu ta' sulari permissibbli 'l fuq mit-triq skont il-*policy* P35 tal-linja wida DC15. Ghalhekk, it-Tribunal jiccara li l-izvilupp approvat jinqara fuq hames livelli in linea ma' dak permissibbli ghal limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *semi-basement*.

Illi fil-fatt, fl-ewwel aggravju taghhom, l-appellanti m'humiex jikkontendu li l-izvilupp m'huwiex konformi mal-limitazzjoni tal-gholi u baqghu ma esprimew ebda kontro-argument jew direzzjoni ghal dak li riedu jaslu ghalih meta talbu lill-applikant jikkonferma li l-izvilupp huwa fit-totalita' tieghu fuq sitt livelli. Illi dak li baqghu jinsistu fuqu l-appellanti huwa li lkuntest ezistenti tas-sit ma jippermettix li jinbena zvilupp gholi ta' din l-ghamla. Fl-affidavits u fix-xhieda guramentata taghhom, fil-mori tal-appell, l-appellanti jishqu li l-kuntest ezistenti huwa riflessjoni tal-kundizzjonijiet li kienu mposti fiz-zmien li t-triq giet zviluppata peres li kienet tifforma parti minn qasam ta' bini fl-iskema tal-Gvern. Jinghad li s-siti f'dan il-kuntest kellhom ghalhekk jinbnew bhala *terraced houses* ta' zewg sulari u *semi-basement*. Minkejja dan, it-Tribunal jibda billi josserva li bhala parti mill-Affidavit guramentat tieghu prezentat fil-mori ta' dan l-appell, l-applikant ma nnegax dan tant li stqarr li sabiex setgha jipprocedi bl-izvilupp propost gab il-*clearance* necessarja mill-Awtorita' tad-Djar filwaqt li sussegwentament thallset mizata sabiex il-kundizzjonijiet jigu estizi ghal dak li jippermettu l-*policies* tal-ippjanar. Illi minn dawn il-provi, it-Tribunal seta' jikkonstata li fil-fatt il*clearance* mill-Awtorita' tad-Djar giet moghtija lill-applikant fl-20 ta' Ottubru 2021 suggett li jithallsu l-mizati wara valutazzjoni tal-art mahruga mill-Perit tal-Awtorita' tal-Artijiet. Illi ulterjorment ghal din il-*clearance*, l-applikant issottometta prova tal-hlas tal-mizata u rcevuta tal-Awtorita' tad-Djar ghal dan il-hlas, kif ukoll il-Kuntratt ta' Donazzjoni Irrevokabbli datat 11 ta' Mejju 2023 fejn l-appellati ghaddew lill-Awtorita' tad-Djar "pagament ta' penali dovuti fuq l-izvilupp tal-propjeta' skont il-policies tal-istess Awtorita'". Illi minn dawn il-provi johrog bic-car li f'kaz ta' siti li jiffurmaw parti mill-*Housing Ownership Scheme* jezistu proceduri ulterjuri li jridu jigi segwiti sabiex wiehed jista' jizviluppa s-sit tieghu lil hinn minn dak gia kommess meta nharget l-iskema, u jidher li f'dan il-kaz tali proceduri gew segwiti mill-applikant appellat. Pero', hawnhekk it-Tribunal jippuntwalizza li m'huwiex fir-remit la ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar u lanqas ta' dan it-Tribunal li jidhlu f'dawn il-proceduri indipendenti ghall-potenzjal ta' zvilupp fuq is-sit. Illi dak li l-Awtorita' kienet marbuta

bih hu li tara li l-izvilupp in mertu jilhaq l-aspettattivi kollha mil-lat ta' Regolamenti tal-ippjanar, u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati, hekk kif rifless fl-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
It-Tribunal ikompli jippuntwalizza li, fuq bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, l-Awtorita' hija fid-dmir tikkunsidra l-ewwel jekk tali proposta hijiex konformi mal-pjanijiet u *policies* li huma approvati taht l-istess Att, u f'kaz li hemm konsiderazzjonijiet ohra ta' materja jew sustanza relevanti ghall-ippjanar, ghandha tigi meqjusa ukoll mill-Awtorita', u dan dejjem filkuntest li jista' jkun hemm dawk ic-cirkostanzi partikolari u fattispeci li jirrizultaw minn kull kaz specifiku li jistghu jigu meqjusa bhala bazi u ragunijiet sodi li wiehed ikun jista jiggustifika dipartenza mill-pjan jew *policies,* dejjem jekk dan huwa fl-interess tal-ippjanar, interess pubbliku jew ambjentali, u dan in linea wkoll ma' dak ikkunsidrat mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (nru. 55/2018), moghtija nhar l-24 ta' Ottubru 2018, fejn b'referenza ghall-istess Artikolu 72 jigi ccarat li: "l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn millgurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u *policies* u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u *policies* applikabbli ghal kaz." Illi dan hu wkoll in linea wkoll ma' dak ikkunsidrat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 281/17 kwotat mill-Awtorita' fir-risposta taghha.

Illi t-Tribunal jinnota li b'rabta mal-materja ta' sustanza li l-appellanti qed jishqu fuqha, f'dak li jirrigwarda l-kuntest urban residenzjali ikkaraterrizat minn bini baxx, l-istess appellanti jonqsu milli jaghmlu referenza specifika ghal *policy* izda minflok jaghmlu referenza ghal sezzjoni 1.2 tal-linja gwida DC15 fejn fost it-tlett principji li jishaq fuqhom dan id-dokument, tnejn minnhom jipprovdu s-segwenti:
The document vision translates into three key objectives that double up as the basic framework on which DC 15 has been structured:
a) A contextual and street-based approach to design
b) Respecting the street as an important spatial scale

Nonostante dan, it-Tribunal ikompli jishaq li dawn huma objettivi generali li fuqhom huwa bbazat il-qafas tal-linja gwida DC15 u liema objettivi huma riflessi f'numri ta' *policies*, linji gwida u standards li jaghtu direzzjoni ferm iktar dettaljata u li huma l-fondament tal-kontroll tal-izvilupp, li fl-ahhar mill-ahhar ghandhom sahha ta' Ligi. Illi ghalhekk fil-kuntest tas-sit odjern, l-Awtorita' kienet tenuta wkoll li tikkunsidra l-*commitments* ta' ppjanar kif jipprovdi l-Pjan Lokali fid-dawl ta' dak li tipprovdi ukoll il-*Policy* P1 tal-linja gwida DC15 li tistipula b'mod car illi fil-konsiderazzjoni dwar *'extent of commitments that is to be taken into account* ***when analysing an existing context*** *will include:*
1. existing legal developments that are physically present on site;
2. valid planning commitments even if such commitments area as yet unbuilt
3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt'

Illi jibda billi jinnota li din l-istess *policy*, u partikolarment it-tielet kriterju, jaghmel referenza specifika ghal dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, anki jekk *commitments* skont dak il jipprovdi l-istess Pjan ghadhom ma nbnewx. Illi hekk kif innutat supra, id-denominazzjoni tal-gholi li tapplika ghas-sit odjern skont il-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta hija ta' tlett sulari u *semi-basement*, liem kundizzjonijiet juru b'mod car li l-intenzjoni tal-izvilupp ta' din iz-zona hija ta' wahda *high density*. Dan qieghed jintqal minhabba li kieku dan ma kienx ilkaz, il-limitazzjoni ta' l-gholi kienet tkun inqas minn dik indikata fil-Pjan Lokali u kif tradotta b'Anness 2 ta' l-istess DC15. Illi t-Tribunal gia kellu l-okkazzjoni jesprimi dan l-istess hsieb fl-Appell 196/19, li kien jitratta kaz simili ta' sit li jifforma parti minn *streetscape* b'ringiela ta' *terraced houses* fuq zewg sulari u li jiffurmaw parti mill-HOS ta' Tax-Xbiex.
Illi minn analizi tal-kuntest tas-sit odjern, it-Tribunal josserva li d-djar li jiffurmaw lis*treetscape* ezistenti gia m'hemmx uniformita' bejniethom, la fid-disinn u lanqas fl-gholi talbini fejn xi whud mid-djar gew mibnija b'*semi-basement,* whud bil-*basement*, u ohrajn sahanitra bl-ebda, *ossia* zewg sulari dirett mat-triq. Illi din in-nuqqas ta' uniformita' hija wkoll riflessa f'relazzjoni mal-inklinazzjoni tat-triq, fejn il-propjetajiet m'humiex imtarrgin ma' l-istess inklinazzjoni izda sahansitra joghlew u jinzlu minghajr ebda rittmu tul lis*treetscape* kollha. Illi f'dak li jirrigwarda l-allegat kuntest baxx anki fil-madwar, dan it-Tribunal josserva li filfatt n-naha tal-Lvant ta' Triq il-Katakombi tal-Bistra, kantuniera mattriq odjerna, hija identifikata fl-istess Mappa MOM5 tal-Pjan Lokali bhala zona ghal vilel b'limitazzjoni ta' gholi ta' zewg sulari u *semi-basement*, u dan kif innutat ukoll mill-appellant Prof Borg fl-Affidavit tieghu. Illi ghalhekk l-gholi baxx f'dan il-kuntest huwa riflessjoni ta' dak prevvist bil-Pjan Lokali stess.

Oltre dan, it-Tribunal jinnota li fl-Affidavit guramentat tieghu, l-applikant appellat jaghmel referenza ghal zvilupp simili ghal dak odjern fi Triq il-Katakombi tal-Bistra, *ossia* triq kantuniera ma' dik in kwistjoni u l-istess triq fejn jirrisjedi wiehed mill-appellanti. Illi dan it-Tribunal seta' jikkonstata li din il-binja fil-fatt tinsab kantuniera ma' Triq Ruzar Briffa u ma tiffurmax parti mill-istess blokka ta' bini tas-sit in mertu, u t-Tribunal ma seta' jikkonstata ebda permess ricenti simili fl-istess blokka tas-sit odjern. Minkejja dan, fil-konsiderazzjoni ta' kuntest kif qed jigi sostnut fl-ewwel aggravju, l-Awtorita' hija tenuta wkoll li tikkunsidra l-*commitments* ta' ppjanar kif jipprovdi l-Pjan Lokali, f'dan il-kaz, l-gholi tal-bini, u dan skont dak li tipprovdi b'mod l-iktar car il-*Policy* P1 succitata. Barra minn hekk, huwa evidenti li lippjanar ta' din iz-zona tal-Mosta kien wiehed ben stabbilit, fejn jirrigwarda kemm l-uzu residenzjali kif ukoll l-gholi tal-bini kif previst fil-Pjan Lokali u fil-fatt jidher li fil-blokka mannaha tan-Nofsinhar tal-blokka li jifforma parti minnha s-sit in mertu, li thares fuq Triq Ruzar Briffa, dan it-tip ta' ppjanar gia beda jirrifletti kemm fil-binja kantuniera nnutata millapplikant kif ukoll f'numru ta' blokok ohra fl-istess blokka ta' bini, kif seta' josserva dan it-Tribunal minn analizi tal-kuntest. Illi dawn l-izviluppi, flimkien mal-permessi relattivi, huma ndikati wkoll fuq il-*block plan* pprezentata mill-applikant fil-kors tal-applikazzjoni *a fol* 80A, u liema *block plan* taghmel referenza ghaliha l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan lappell.

Illi sabiex isostnu l-argument taghhom, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-applikazzjoni PA1432/20, u b'mod partikolari ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward, *ossia* dik fl-ismijiet: **Charles Falzon vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**, moghtija fil-15 ta' Marzu 2023 fejn il-Qorti osservat li "*meta hemm pjan jew policy specifika ghal zona partikolari, din ghandha tigi rispettata. Pero meta din il-policy qed taghti direzzjoni cara dwar il-height limitation, u din tigi sodisfatta bl-izvilupp propost, ma jfissirx li ma jistax ikun hemm policies ohra li jirrigwardaw l-izvilupp li ghandhom jigu skartati u mhux konsidrati*."

Nonostante dan, it-Tribunal hawnhekk jiccara li dan il-kaz kwotat mill-appellanti kien jirrigwarda cirkustanzi differenti ta' kuntest specifiku f'Santa Lucija u kkaratterizzat minn ringiela ta' propjetajiet uniformi ta' zewg sulari. Illi fil-kaz odjern ma tezistix tali uniformita', kif spjegat supra, filwaqt li l-istess inhawi li jgawdu minn denominazzjoni ta' zoning u height *limitation* bhal dik tas-sit odjern huma gia kompromessi minn zviluppi simili.

Illi permezz tal-ewwel aggravju taghhom, l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-impatt vizwali fuq il-kuntest tal-i*streetscape* ser jigi amplifikat bil-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa, u b'mod partikolari hajt t'appogg mikxuf b'mod permanenti li jhares fuq il-propjeta' tal-appellant fil-kantuniera tat-triq. Hawnhekk, 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 ta' l-appellanti fir-rigward tal-generazzjoni ta' hitan t'appoggi mikxufa mis-sewwa, lanqas f'dak li jirrigwarda l-appogg li jhares fuq iz-zona tal-*front garden* tal-appellant, iktar u iktar meta hija l-propjeta' tal-appellant stess, li hija *self-imposed* mill-allinjament tal-bini u liema propjeta' hi marbuta li zzomm mal-allinjament ufficjali f'kaz ta' zvilupp mill-gdid ta' dan is-sit. Dan l-argument tal-appellant anzi jistona mad-decizjoni li jirtira l-binja tieghu lura u johloq hajt ta' appogg mikxuf mas-sit odjern. Illi ghalhekk huwa mistenni li l-hitan ta' appoggi generati bl-izvilupp odjern ser ikunu esposti b'mod temporanju, u li eventwalment jigu koperti bi zvilupp futur fuq is-siti kontigwi in linea mal-pjanijiet u *policies* applikabbli.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal qieghed jichad lewwel aggravju mressaq mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jikkontendu li d-decizjoni tal-Kummissjoni naqset milli tiehu kunsiderazzjoni tal-obbligi rigward *neighbourhood amenity* kemm f'termini tad-DC15 kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ligi sanitarja, u dan ghaliex il-gallariji fuq wara huma pjanati li jinbnew direttament kontigwi mal-propjetajiet adjacenti, bi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jibda billi jirrimarka li l-Kummissjoni hija komposta minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut u l-importanza tal-*policies* u materji ohra ta' sustanza li jkunu qeghdin japplikaw u fejn ikollhom diffikulta ghandhom dritt jistaqsu ghal kjarifiki skond l-Artikolu 31 tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Dan aktar u aktar jghodd meta jigi kkunsidrat illi d-decizjoni ttiehdet mill-Kumissjoni ta' l-Ippjanar li tiddeciedi applikazzjonijiet kollha li jaqaw *within scheme*. Illi l-fatt li l-Kummissjoni setghet ma qablitx ghal kollox mal-kummenti mressqa mill-appellanti bhala oggezzjonanti terzi, ma jfissirx li listess Kummissjoni njorat dawn il-kummenti, kif qed jallegaw l-appellanti. Illi ta' min jinnota li hekk kif jirrizulta mill-Atti tal-applikazzjoni, anki wara r-rakkomandazzjoni favorevoli mid-Direttorat, il-Kummissjoni baqghet sa l-ahhar titlob pjanti riveduti sabiex tigi ndirizzata b'mod shih il-kwistjoni tal-*overlooking* fil-gallariji ta' wara tant li, fost affarijiet ohra, il-Kummissjoni ibbazat l-approvazzjoni taghha suggett li tigi aggornata l-pjanta sezzjonali "*to tally with plans with*

regards issues of overlooking at all levels", u li fil-fatt eventwalment giet sottomessa mill-perit tal-applikant *a fol* 175C.
Illi minn harsa tal-ahhar pjanti sottomessi jidher bic-car li l-gallariji ta' wara li jestendu minnaha sa ohra tal-wisa' tal-propjeta' ser ikunu maghluqin b'hitan li jibqaghu iduru sa distanza ta' 0.75metri mill-hajt divizorju [Dok. 175A, 175B, 175C fl-inkartament tal-PA430/22], u ghalhekk huwa zgurat li mhux ser ikun hemm *overlooking* ghal fuq propjetajiet terzi minn din il-parti ta' wara.

Illi l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili kwotat mill-appellanti jipprovdi s-segwenti:
(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.
(2) Fil-każ ta' gallariji jew opri oħra bħalhom li joħorġu 'lbarra mill-ħajt, il-bogħod meħtieġ taħt is-subartikolu (1) jitqies mil-linja ta' barra ta' dak il-ġenb tal-gallarija jew opra oħra maħruġa 'l barra, li tkun l-aktar qrib għall-ħajt diviżorju, sal-linja ta' ġewwa ta' dan il-ħajt.

Illi ghalhekk jirrizulat li tali Artikolu m'huwiex applikabbli ghall-izvilupp odjern tenut li lgallariji ta' wara ser ikunu kompletament maghluqa b'hajt minn mal-propjetajiet ta' terzi liema hajt ser jimblokka kwalunkwe vista diretta fuq terzi. Illi min-naha l-ohra, tali Artikolu jipprovdi ghal dawk it-twieqi u gallariji li jharsu dirett fuq propjetajiet ta' terzi. Oltre dan l-Kodici Civili jirrigwarda drittijiet civili, izda l-Awtorita hija marbuta tiddeciedi skond policies ta' ppjanar. Hawnhekk l-appellant naqas mill-jindika xi nuqqas f'dan il-kuntest.
Illi fir-rigward tal-allegazzjoni dwar in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal-ligi sanitarja, lappellanti naqsu milli jkunu specifici f'dan ir-rigward. Illi anki meta mistoqsi dwar dan fixxhieda guramentata tieghu tal-11 ta' Lulju 2023, l-appellant is-Sur Michael Cini ma kienx f'pozizzjoni li jirrispondi dwar liema huma dawk il-kwistjonijiet sanitarji li qed jirreferi ghalihom fl-Affidavit tieghu, ghajr li rrefera ghal katusi li allegatament ser jehlu mal-hajt appogg mieghu. Illi fin-nuqqas ta' sostanza da parti tal-appellanti dwar din l-allegazzjoni, it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jistrieh fuq dak iddikjarat mill-ufficju tas-sanita' fejn qies li l-izvilupp huwa "*in line with LN227 of 2016, provided that engineer's report (118h) forms part of the approved documents. Condition FCC to be included*." [Minuta 133 fl-inkartament tal-PA430/22] Illi fil-fatt it-Tribunal seta' jikkonstata li r-rapport tal-Inginier gie nkluz mad-dokumenti approvati fil-permess, filwaqt li l-istess permess inhareg bil-kundizzjoni li jinhareg certifikat ta' konformita' finali mill-Inginier inkarigat fejn jiddikjara li l-izvilupp jissodisfa r-rekwiziti kollha specifikati flahhar rapport tal-Inginier *a fol* 176A [Dok. 187A fl-inkartament tal-PA430/22].

Illi f'dak li jirrigwarda l-allegat twahhil ta' katusi mal-appogg tal-appellant, inkluz iddetriment li l-imsemmija gallariji jista' jkollhom fuq l-amenita' ta' propjetajiet terzi, it-Tribunal iqis li dawn huma intrinsikament kwistjonijiet ta' natura civili. Dan it-Tribunal
itenni illi m'huwiex fil-kompitu tal-Awtorita' u lanqas ta' dan it-Tribunal li jiehdu deċiżjoni fuq materja li tikkoncerna kwistjonijiet ta' natura civili. Kull permess jinħareġ bissalvagwardja ghall-drittijiet ċivili, u għalhekk il-permess mhux qiegħed jostakola lillappellant u lil applikant milli jsegwu d-drittijiet ċivili taghhom fil-forum adegwat. F'dan irrigward qed issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Victoria Spiteri et. vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et.** nhar l-20 ta' Novembru tas-sena 2017, fejn il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet bis-segwenti:
Il-Qorti tqis li ghalkemm dawn il-kwistjonijiet jistghu jkunu ta' rilevanza notevoli fuq iddrittijiet rispettivi tal-partijiet rigward id-dritt ta' propjeta' u uzu u tgawdija tas-sirtu mertu ta' din l-applikazzjoni, pero' kwistjoni ta; disputa cara dwar il-portata u interpretazzjoni ta' klawzoli ta' kuntratt huma ta' indoli prettament civili rizolubbli fil-Qorti mhux millAwtorita' tal-Ippjanar jew it-Tribunal. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal mexa mal-limiti imposti filgurisprudenza ta' din il-Qorti u qies il-kwistjoni bhala wahda barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni. Il-limitu tal-jedd tal-applikant fuq is-sit hi wahda li trid tigi deciza f'forum iehor u l-permess li approva t-Tribunal hu dak li jirrigwarda l-ligi tal-ippjanar fejn jidhol lizvilupp tas-sit.

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jilmentaw ulterjorment li kemm mill-gallariji ta' quddiem kif ukoll mit-terrazzin tal-*penthouse* ser jirrizulta *overlooking* fuq il-propjetajiet kontigwi, inkluz iz-zona tal-*pool* ta' wiehed mill-appellanti li jabita s-sit kontigwu filkantuniera tat-triq. Jinghad li ghalkemm dawn il-kwistjonijiet ghandhom implikazzjonijiet ta' natura civili, dawn jaghtu lok ukoll ghal kwistjonijiet ta' privatezza u sigurta', u f'dan irrigwardissa referenza partikolari ghall-*policy* P41 u l-gwida G22 tad-DC15.
Hawnhekk, it-Tribunal jibda billi jinnota li l-principji generali ghad-disinn tal-gallariji ta' quddiem huma regolati skont il-Gwida G46 tad-DC15, u dan kif innutat mill-Awtorita' firrisposta taghha ghal dan l-appell. Illi fost numru ta' kriterji, din il-gwida tipprovdi li "*A balcony should be located so that its outer*

face side is at least 0.75 metres away from the inner face of the party wall nearest to such balcony, thus minimising potential amenity issues that may be detrimental to such property." Illi ghalhekk tali gwida propju tahseb ghall-minimizzazzjoni tal-potenzjal detriment li jista' jinholoq fuq l-amenita' ta' propjetajiet terzi u dan billi tistabilixxi distanza minima ta' almenu 0.75 metri li trid tinzamm mit-tarf tal-gallarija sal-qoxra ta' gewwa tal-eqreb hajt divizorju. Illi b'referenza ghall-pjanta tal-elevazzjoni approvata *a fol* 175D, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li fil-fatt din id-distanza qed tigi rrispettata fuq kull naha tal-gallariji ta' quddiem, u ghalhekk it-Tribunal ma jqsix li l-proposta hija wahda ta' detriment ghall-amenita' ta' terzi la dan kien propju mahsub sabiex jigi protett fl-istess gwida G46 b'din il-mizura. Illi min-naha l-ohra, it-Tribunal ma jarax ir-relevanza ghal dak li tippovdi l-*policy* P41 kwotata mill-appellanti fl-istess aggravju, u dan tenut li din il-*policy* tirrigwarda l-privatezza bejn binjiet li jharsu dirett fuq xulxin, partikolarment f'toroq jew access pedonali dojoq u fejn id-distanza hija ta' 6 metri jew inqas, u ghalhekk mhux applikabbli l-ilment talappellanti f'dak li jirrigwarda l-binja in mertu f'relazzjoni mal-propjetajiet kontigwi. Illi listess japplika ghall-Gwida G22 kwotata wkoll mill-appellanti u li titkellem fuq l-*interface* bejn *private* jew *semi-private* u *public areas* sabiex tigi assigurata sorveljanza tal-ispazzju pubbliku u jigi krejat ambjent sikur ghan-nuqqas ta' opportunitajiet ta' kriminalita'. Ghalkemm f'dan is-sens l-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghan-nuqqas ta' privatezza u *overlooking* fuq iz-zona tal-*pool* ta' wiehed mill-appellanti, it-Tribunal jirrimarka li l-izvilupp odjern m'hu qed ibiddel xejn mis-sitwazzjoni gia ezistenti. Illi minn ritratt inkluz fis-sottomissjoni finali tal-appellanti u mehud miz-zona tal-*pool*, it-Tribunal seta' josserva gallarija miftuha li tappartjeni ghall-propjeta' zewg bibien 'l fuq, *ossia* ta' wiehed millappellanti stess, u li gia minnha wiehed jista' facilment jittawwal ghal fuq iz-zona tal-*front garden* msemmija. Illi bl-istess mod, il-gallariji tad-djar ta' faccata wkoll jaghtu facilment ghal fuq dan l-ispazju inkluz mill-bjut tad-dar ezistenti mertu tal-applikazzjoni odjerna u dawk ta' faccata. Barra minn hekk, it-Tribunal jenfasizza li z-zona tal-*front garden* m'hijiex initiza ghall-izvilupp ta' *pool* jekk wiehed irid jassigura l-privatezza u s-salvagwardja ta' *overlooking*, u dan tenut li anki l-gholi tal-*boundary wall* mat-triq pubblika huwa fih innfisu limitat fl-gholi u jaghti lok ghal *overlooking*. Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jarax li l-izvilupp fuq is-sit odjern ghandu jkun kompromess minn dan l-ispazju ta' rikrejazzjoni, iktar u iktar meta l-binja fil-kantuniera hija *self-imposed* mill-allinjament ufficjali tal-bini, b'dana li l-istess spazju tal-*pool* ghandu l-potenzjal li jigi zviluppat, u li sahansitra hu marbut li jigi zviluppat f'kaz ta' *redevelopment*.
In vista' ta' dan, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju mressaq mill-appellanti.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-procedura addottata mill-Kummissjoni tat vantagg zejjed lill-applikant, tenut li wara l-ewwel laqgha, l-applikant kien permess li jaghmel tibdil fil-pjanti u l-proposta sabiex jigi ffacilitat il-hrug tal-permess. Jinghad ulterjorment li ghalkemm dakinhar li tittiehed id-decizjoni dawn il-pjanti kienu ghadhom mhux accettabbli mill-Kummissjoni, l-istess Kummissjoni ikkoncediet li jinhareg ilpermess suggett li jigu sottomessi emendi ulterjuri fil-pjanti minflok ghaddiet sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni, u dan huwa fi ksur tal-procedura tal-ippjanar.

Illi t-Tribunal jibda billi jinnota li filwaqt li l-appellanti jishqu dwar mankanza procedurali da parti tal-Kummissjoni, l-istess appellanti naqsu milli jispecifikaw liema parti tal-ligi talippjanar mhux qed tigi osservata. Minkejja dan, u b'referenza ghall-inkartament talapplikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata l-kors t'avvenimenti li graw wara lhrug tar-rapport tal-*case officer* fit-22 ta' Gunju 2022 u tul il-process tad-decizjoni. Illi jirrizulta li minkejja li r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar kienet wahda favorevoli ghall-hrug tal-permess [Dok. 84A fl-inkartament tal-PA430/22], jidher li fl-ewwel laqgha taghha nhar l-20 ta' Lulju 2022, il-Kummissjoni ma kinitx sodisfatta ghall-ahhar bl-informazzjoni kollha sottomessa tant li talbet informazzjoni addizzjonali skont is-segwenti:
(i) lift noise and vibration mitigation report,
(ii) car lift report,
(iii) revised drawings to include car lift,
(iv) correct elevation to tally with ground floor drawing, (v) submit existing drawings in correct conventional colours [Minuta 103 fl-inkartament tal-PA430/22].

Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li dawn l-emendi kienu mitluba mill-Kummissjoni inparti sabiex jindirizzaw thassib mressaq mill-oggezzjonanati terzi rigward inkonvenjent li jista' jinholoq minhabba l-lift li jmiss direttament mal-propjeta' tal-girien, inkluz thassib dwar il*car lift* li sabiex jigi akkomodat irid isir skavar kontigwu mal-hajt divizorju ta' terzi, u dan skont l-oggezzjonijiet mressqa mill-appellanti stess fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 33A, 34B, 77B fl-inkartament tal-PA430/22]. Illi ghalhekk, jekk xejn, l-appellanti kellhom iqisu l-informazzjoni mitluba mill-Kummissjoni a favur taghhom u mhux bhala nuqqas da parti ta' l-istess Kummissjoni.

Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni mxiet f'konformita' assoluta ma' dak li jippermetti r-Regolament 13(4)(b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 li jippermetti lil Kummissjoni li titlob is-segwenti:
(b) Il-Bord tal-Ippjanar jista':
(i) jitlob lill-applikant li *jippreżenta pjanti ġodda udokumenti, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanargħandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba usakemm dik it-talba ma tikkostitwix tibdilmaterjali;*
(ii) jitlob lill-applikant li jipproduċi informazzjoniulterjuri, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandujagħti r-raġunijiet għal dik it-talba għalinformazzjoni ulterjuri, jew
(iii) jikkonsulta skont l-artikolu 31 tal-Att,
f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti ragunijiet għall-ħtieġa ta' dik il-konsultazzjoni, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu, matul is-seduta, ma jagħtix deċiżjoni dwar lapplikazzjoni u jistabbilixxi data għas-seduta li jmiss għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u din id-data m'għandhiex tkun aktar tard minn sitt ġimgħat mid-data tal-aħħar seduta:

B'referenza ghar-Regolament surreferit t-Tribunal jinnota li, f'dan l-istadju, il-Kummissjoni kellha kull dritt li titlob pjanti emendati u infomrazzjoni ulterjuri tenut li dak li talbet il-Kummissjoni ma kienx jikkostitwixxi f'tibdil materjali skont id-definizzjoni ta' 'tibdil materjali' kif provduta fir-Regolament 2 ta' l-istess L.S.552.13, u li tfisser wahda minn dawn li gejjin:
(a) bidla fil-konfigurazzjoni tas-sit li żżid l-area tas-sitb'aktar minn ħamsa fil-mija u liema tibdil fl-area tas-sit ma jġibx miegħu bidla fil-kategorija tal-propostaskont l-iskedi ta' dawn ir-regolamenti;
(b) żjieda fl-għadd ta' sulari;
(ċ) żjieda fl-għoli tal-bini li jaqbeż l-ogħla limitu tal-għoli f'metri;
(d) żjieda fil-volum, area jew unitajiet b'aktar minn għaxra fil-mija li ma ġġibx magħha bidla fil-kategorijatal-proposat skont l-iskedi ta' dawn ir-regolamenti;
(e) bidla fl-użu propost li ma jaqax taħt l-artikolu 3(1) tal-Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanartal-Iżvilupp;
(f) bidla fl-allinjament uffiċjali tal-bini;
(g) bidla fil-pożizzjoni ta' żvilupp/i fis-sit iżda li ssirf'żona soġġetta għal restrizzjonijiet addizzjonali; jew
(h) bidla fil-posizzjonar tal-aċċess tal-vetturi fl-iżvilupp/ili twassal sabiex l-aċċess tal-vetturi jiġi mqiegħed fi triq differenti;

Illi fil-fatt mill-Atti tal-applikazzjoni jirrizulta li l-perit tal-applikazzjoni ssottometta pjanti riveduti u r-rapporti tal-Inginier rikjesti fiz-zmien stipulat mill-istess Kummissjoni [Minuta 118 fl-inkartament tal-PA430/22], *ossia* f'inqas mit-terminu moghti ta' hmistax-il gurnata wara l-ewwel laqgha, filwaqt li l-partijiet terzi nteressati gew notifikati bl-istess sottomissjoni u mistiedna sabiex ikunu prezenti waqt is-seduta li jmiss, in linea ma' l-istess Regolament 13(4) [Minuta 121 fl-inkartament tal-PA430/22].

Illi jirrizulta li fit-tieni laqgha tat-30 t'Awwissu 2022, il-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni suggett li l-permess ezegwibbli jinhareg wara s-sottomissjoni ta' *post decision requirements* skont is-segwenti:
to update section drawgs to tally with plans with regards issues of overlooking at all levels
to indicate the correct thickness of proposed additional height of party walls as necessary
to update the engineer's report at doc 118 h to include noise and vibrations for both car and passenger lifts and the necessary mitigation measures required.
to updated the docs 1b with conventional colours for demolition.

Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li t-tibdiliet rikjesti mill-Kummissjoni ikomplu jirriflettu lilmenti mressqa mill-appellanti bhala oggezzjonanti terzi, it-Tribunal jippuntwalizza li din hija procedura normali li taddotta l-Kummissjoni, u dan in linea wkoll ma' dak li jippermetti l-istess Regolament 13(4) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, li jikkonkludi bis-segwenti:
Iżda wkoll il-Bord tal-Ippjanar jista' wkoll jiddelega liċ-Chairperson jew lil xi wieħed millmembri tiegħu, is-setgħa sabiex japprova l-pjanti riveduti jew id-dokumenti li jkollhom x'jaqsmu ma' kull applikazzjoni li tkun qiegħda tiġi kkunsidrata minnu iżda ma jistax jiddelega dik is-setgħa liċ-Chairperson Eżekuttiv.
Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li sussegwentament ghall-ahhar laqgha tal-Kummissjoni, is-Segretarjat tal-Kummissjoni hareg ittra lill-perit tal-applikazzjoni fejn elenka l-materji li jridu jigu ndirizzati qabel il-hrug ta' kwalunkwe permess fuq is-sit, u dan kif indikati mill-Kummissjoni [Post decision requirements permezz ta' ittra datata 1 ta' Settembru 2022 a fol 164A fl-inkartament tal-PA430/22].
Ghalkemm l-appellanti jkomplu jargumentaw li l-applikant naqas milli jissottometti l-lista kollha tal-emendi rikjesti mill-Kummissjoni, it-Tribunal jirrimarka li fil-fatt wara l-ewwel sottomissjoni tal-pjanti

riveduti, il-Membru inkarigat mill-Kummissjoni sabiex japprova din id-dokumentazzjoni, skont r-Regolament appena citat, innota s-segwenti:
With reference to submissions at min 166, please inform architect that no changes to the approved drawings are acceptable unless they are amendments expressly requested by the Planning Commission. Any new alterations to the drawings need to form part of a separate application. Please resubmit with changes to comply to the post decision requirements.
Illi ghalhekk l-applikant ittenta jinkludi emendi ulterjuri minn dawk indikati mill-Kummissjoni, l-istess applikant gie mgieghel jillimita l-emendi biss ghal dawk specifikament rikjesti mill-Kummissjoni. Illi ghalhekk huwa altru li l-Kummissjoni mxiet b'mod gust u blebda mod ma pruvat taghti vantagg lill-applikant jew lil dan il-progett.
Illi fil-fatt jirrizulta li sussegwentament, u oltre ghar-rapport tal-Inginier aggornat [Dok. 176A fl-inkartament tal-PA430/22], lapplikant issottometta pjanti riveduti [Dok. 175A sa 175D fl-inkartament tal-PA430/22]in linea ma' dak rikjest mill-Kummissjoni fejn giet indikata l-hxuna tal-kumplament tal-hajt divizorju, filwaqt li l-pjanta sezzjonali giet riveduta sabiex tirrifletti l-pjanti f'dak li jirrigwarda z-zieda tal-hitan fil-gallariji ta' wara li jillimitaw *overlooking* ghal fuq il-propjetajiet ta' terzi. Illi din id-dokumentazzjoni giet sottomessa ghas-sodisfazzjoni tal-Membru li gie ddelegat mill-Kummissjoni sabiex japprova l-istess dokumentazzjoni, u kien ghalhekk li nhareg il-permess ezegwibbli [Minuta 181 fl-inkartament tal-PA430/22].
Illi fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal ma jara ebda mankanza filprocedura li addottat il-Kummissjoni u li biha wasslet ghall-approvazzjoni tal-applikazzjoni u eventwalment il-hrug tal-permess ezegwibbli, u dan ai termini ta' dak li tipprovdi l-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 citata supra.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jsostnu li l-Kummissjoni ma tistax tinjora kunsiderazzjonijiet fejn skavar u twaqqiegh jista' johloq hsara u periklu f'zona li hija kkaratterizzata minn turbazz u fejn il-pedamenti qatt ma kienu mahsuba sabiex isostnu ttoqol kollu tal-izvilupp propost. F'dan ir-rigward jinghad li l-permess kif mahrug mhux talli jinkludi skavar sostanzjali izda talli ma jirrispettax id-distanza minima ta' 76 centimerti minn mal-propjetajiet adjacenti. Illi t-Tribunal jinnota li dan ir-rekwizit li jaghmlu referenza ghalih l-appellanti jsib sostenn fl-Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, *ossia* tal-Kodici Civili, kwotat ukoll mill-applikant fin-nota ta' sottomissjoni finali tieghu. Illi dan l-Artikolu jistipula s-segwenti:
Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorji.

Illi t-Tribunal iqis dan l-Artikolu bhala wiehed ta' natura delikata u ghalhekk jehtieg li ssir analizi biex jigi vverifikat jekk l-Awtorita' setghetx timplimenta tali Artikolu fid-decizjoni taghha.

Illi f'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 2012 fl-ismijiet: **A&N Properties Limited u Vassallo Builders Group Limited vs Charles Busuttil (Rik. Nru. 763/2009**), fejn l-istess Qorti b'referenza ghall-Artikolu 439 u 440 tal-Ligijiet ta' Malta sostniet hekk:
*Illi dawn id-dispozizzjonijiet ghadhom fl-istat originali taghhom, kif abbozzati minn Sir Adrian Dingli. Fin-notamenti tieghu "**Appunti di Sir Adriano Dingli",** l-awtur irregistra li l-**artiklu 135** (illum **artiklu 439**fuq citat) jinsab mudellat fuq l-**artikolu 261 tal-Kodici Civili ta' Ticino tal-1863,** filwaqt li l-artikolu sussegwenti huwa originali tieghu. **Lartikolu 261 tal-Kodici ta' Ticino,** li kien limitat ghall-fosos, kien jipprovdi li "La fossa per lo scolo delle acque in confine dell'fondo altrui, non puo' farsi se non alla distanza dal fondo del vicino corrispondente alla profondita' della fossa." Ir-rilevanza ta' dan is-sors, aktar milli ghad-dritt sostantiv, tinstab fil-projbizzjoni cara u assoluta ta' thaffir f'distanza anqas minn dik stipulata. Interessanti kif **Sir Adriano Dingli** ghazel li jaddotta din ilprojbizzjoni assoluta, bl-gheruq taghha fid-dritt Ruman, u mhux ir-regola aktar flessibbli addottata f'kodicijiet kontemporanji ohra, fosthom il-**Code Napoleon** u l-**Kodici Civili Taljan tal-1865.***
*Illi f'dawn il-kodicijiet, il-legislatur jaccenna espressament ghall-iskop tad-distanza, u cioe' li ma ssirx hsara lill-fond vicin. Hekk il-Kodici Taljan tal-1865 jistabbilixxi d-distanza mill-linja divizorja li kellhom jigu osservati fil-kaz ta' thaffir, liema distanzi pero' ma kienux japplikaw fil-kaz li l-fondi adjacenti jkunu mifruda b'hajt divizorju komuni: b'dan pero' li **l-artikolu 577** kien jobbliga lil min jiskava mal-hajt divizorju li jaghmel "tutte le opere atte ad impedire ogni danno". B'mod differenti, **l-artikolu 674 tal-Code Napoleon** kien jipprojbixxi t-thaffir f'anqas mid-distanzi stabbiliti b'regolamenti jew uzu, u inoltre jobbliga lil min jiskava sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega skond l-istess regolamenti jew uzi*

*'affine di non apportare danno al vicino'. **Laurent**, fil-kummenti tieghu dwar dan lartikolu, jidentifika fih interess doppju, l-interess privat talfond vicin li ma jbatix hsarat jew danni ohra, u wkoll l-'interessi generali di sicurezza e di salubrita' … l'intiera societa' od almeno tutto il vicinato vi ha interesse' **(Francesco Laurent – Principji di Diritto Civile (Vallardi 1883) Vol. VIII,** para 25). Minkejja l-oggettiv car maghruf mid-disposizzjoni nfisha, **Laurent** jabbraccja lfehma prevalenti li "Se il proprietario ha costruito senza osservare i regolamenti e gli usi, il vicino puo' domandare la distruzione dei lavori ... il tribunale non potrebbe decidere, in via di massima, che tale costruzione … non essendo nociva pel vicino, costui non possa esigere l'osservanza delle disposizioni regolamentari' (**Laurent** op. cit. para. 31).*

Fl-istess sentenza, l-Qorti kompliet tirrimarka s-segwenti:
Jidher car, mill-kliem tal-ligi, li l-projbizzjoni ta' thaffir f'boghod ta' anqas minn 76cm mill-hajt divizorju hija jedd reali, stabbilit ghallvantagg ta' fond ga zviluppat fuq fond li ghad irid jigi zviluppat, sabiex sid dan tal-ahhar ma jithalliex ihaffer filblat f'boghod anqas mid-distanza msemmija ***(artikolu 400 (1) tal-Kap 16**). Din il-projbizzjoni hija generali (**MIcallef vs Debono**" – P.A. – 25 ta' Novembru 1910); "**Giovanni Coleiro pro et noe vs Domenico Camilleri** et" P.A. (WH) – 18 ta' Frar 1036). u assoluta ("**Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Limited**" P.A. (TM) – 14 ta' Ottubru 2004); "**Salvatore Grixti et vs George Schembri"** A. C. – 12 ta' Gunju 1969 – Vol. XLIII.ii.283), minghajr ebda kwalifika jew eccezzjoni, la ghallkaz fejn ilblat fid-distanza msemmija jkun dghajjef, lanqas ghall-kaz fejn tqattigh f'dik iddistanza effettivament ma jikkaguna ebda hsarat jew danni lill-gar. Lanqas hija konsiderazzjoni r-rizultanza li l-gar ikun fi hsiebu jintegra l-ispazju hekk imhaffer flistruttura tieghu, anke ghaliex il-ligi taghna mkien ma tipprojbixxi lis-sid milli jibni f'din iddistanza mill-hajt divizorju. Illi isegwi ghalhekk li l-ligi qed tipprezumi iuris et de iure li kwalunkwe thaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippregudika s-sigurta' tal-binjiet adjacenti ghad-detriment tal-vicini ("**Angelo Busuttil et vs Kenneth Bartolo et**" – P.A. (GCD) – 30 ta' Gunju 2006). Kif intqal fil-**Novissimo Digesto Italiano** (Vol. VII. pg.611):-*
"La norma contiene una presunzione iuris et de iure di danno, per cui il vicino non puo' proporre nessuna prova contraria per dimostrare che nel caso concreto il pregiudizio potrebbe essere allontanato anche con una distanza minore".
Illi kwantu ghal thaffir f'boghod aktar minn hekk mill-hajt divizorju, il-ligi taghna addottat regim differenti. F'dan il-kaz ma tghoddx il-projbizzjoni assoluta u nkondizzjonata tat-thaffir, izda jghodd minflok l-obbligu ta' min ihaffer li jibni skond id-drawwiet u s-sengha korrenti, u jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe hsarat li l-gar jista' jkun li jipprova li sofra b'rizultat ta' dak it-thaffir. F'dan it-tieni kaz, il-gar jista' jezimi ruhu mir-responsabbilta' jekk jitlob l-intervent tal-Qorti qabel iwettaq it-thaffir, u sussegwentement jezegwixxi x-xoghlijiet fid-distanza u bil-prekawzjonijiet kollha ordnati mill-Qorti.
*Illi ezami ta' paragun bejn l-**artikolu 439** u l-**artikolu 437**, li jistabbilixxi d-distanzi mil-linja medjana li fihom jistghu jithawwlu sigar differenti, juri kif f'dan l-ahhar kaz, il-ligi stress espressament tvesti lill-qrati bid-diskrezzjoni mehtiega sabiex tordna l-qlugh ta' dawk imhawwla f'distanza anqas, inkella l-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet sabiex jigu evitati l-hsarat filfond tal-gar, anke wara li s-sigar ikunu ga thawwlu bi vjolazzjoni tal-**artikolu 437**. Dan irrimedju l-ligi taghna ghazlet li ma tipprovdiehx ghall-kaz ta' thaffir ta' blat f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju. Evidentement, il-ligi tqis aktar serja l-projbizzjoni ta' thaffir f'din id-distanza, jew anqas, u ma tikkontemplax il-possibilita' li l-qrati jissanzjonaw it-thaffir simili bilkawtela ta'ordni ghal xoghlijiet rimedjali.*
*Illi din l-interpretazzjoni tal-**artikolu 439** tinsab konfermata fis-sentenza **"Joseph Mangion vs Julian Borg"** (P.A. (WH) – 3 ta' Frar 1983). Hawn il-Qorti qalet li dan lartikolu "jistabilixxi f'termini generali a rigward ta' kull speci ta' fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x'ikun l-oggett ta' dak it-thaffir. Dak l-artikolu ma jimponi ebda prerekwizit sabiex ikun applikabbli. Kieku l-legislatur ried jimponi bhala kundizzjoni ghallapplikabilita' tieghu l-ezistenza tad-danni, kien jghid hekk fl-istess artikolu". "Il-legislatur stabilixxa d-distanza ta' zewg piedi u sitt pulzieri presumibilment ghaliex huwa kkalkola li dik id-distanza kienet tkun bizzejjed biex jigu evitati d-danni. Dik iddistanza giet stabbilita minnu b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata … ghalhekk wiehed ma jistax jargumenta … li biex tinvoka lapplikazzjoni tad-distanza legali ta' zewg piedi u sitt pulzieri, l-ewwel trid tipprova l-ezistenza tal-hsara, billi dan il-ligi ma qalitux." Illi dan huwa konformi ma' dak li gie deciz fis-sentenza "**Ronald Pavia et vs AX Holdings et**" (P.A. (RCP) – 27 ta' NOvembru 2008) fejn inghad li:-*
*"l-ligi permezz ta' din id-disposizzjoni tal-ligi tistabillixxi regola illi ma taghtix lok ghal diskrezzjoni jew interpretazzjoni fil-kuntest ta' fejn ma jistax issir thaffir. F'dan is-sens, issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet "**Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et**" (A.I.C – 25 ta' Frar 2004) fejn il-Qorti rriteniet illi:-*
"Dan l-ahhar imsemmi artikolu (l-Artikolu 439) jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de

jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll filkaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament lapplikabilita` ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. Linosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti millgar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara."
*Illi fil-fehma tal-Qorti, ma jghoddx ghal din is-servitu' lprincipju li dawn id-drittijiet ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva ghaliex jidderogaw mid-drittijiet konferiti bil-proprjeta'. Dan ghaliex **l-artikolu 323 tal-Kodici Civili** espressament jillimita ddrittijietkonferiti bilproprjeta' fejn jirrikorru s-servitujiet predjali, inkluz dawk legali. M'hemmx kwistjoni ghalhekk, li s-servitu' in ezami hija limitazzjoni statutorja ghallproprjeta'.*

Finalment, il-Qorti rriteniet ukolli illi:
*Illi r-rimedju tal-konvenut, fil-kaz li kien koncernat b'din iddghufija tal-blat li jsemmi hu, ma kinetx li jiehu l-ligi b'idejh u jaghmel xoghlijiet li jinsabu projbiti bl-**artikolu 439**, imma ta' lanqas li jirrikorri ghand il-Qorti u jitlobha direzzjoni. Kif inghad mill-Onorobbli Qorti tal-Appell fissentenza **"Carmela Cherubina Mercieca vs Jean Galea Souchet et"** (A.C. – 30 ta' Novembru 2007), kull tqattigh ta' blat jew thammil ta' hamrija f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju, ikun x'ikun l-oggett taghha, huma milquta mill-projbizzjoni f'dan lartikolu, u konsegwentement illeciti.*

B'dan l-insenjament, huwa evidenti li l-Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabbilixxi s-servitu' tad-distanza u li x-xogholijiet indikati fl-isemmi Artikolu ghandhomisiru in osservanza tal-istess servitu' u li tigi osservata tali distanza.

Illi dan it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet: **Saviour Ellul vs Vincent Dalli u Carmen Dalli (RiK. Nru. 713/12 JZM),** fejn l-istess Qorti rriteniet is-segwenti:
L-Art 439 tal-Kap 16 huwa car fis-sens illi mhuwiex specifikat illi r-regola hija limitata ghallkonfini laterali. Sabiex tkun tghodd id-disposizzjoni, irid ikun hemm thaffir, u t-thaffir ma jkunx sar fid-distanza ta' aktar minn 76cm. Il-qies huwa specifiku u preciz, kif huwa car minn fejn irid isir il-kejl tas-76cm. hija evidenti l-intenzjoni tal-legislatur li ried jillimita ddritt tal-uzu tal-propjeta' in omagg ghar-rispett tad-drittijiet tal-gar.

B'dan l-insenjament rigward l-analizi tal-Artikolu 439 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa evidenti li l-istess Artikolu jirrigwarda purament kwistjonijiet ta' natura civili. Dan ifisser illi l-Awtorita' ma setghet qatt timplimenta tali Artikolu ghaliex dan imur lil hinn millaspett tal-ippjanar. Illi dan it-Tribunal ukoll irid jimxi mal-parametri mposti fuqu bil-ligi u f'dan ir-rigward qed issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: **Joseph Apap et. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Appell Nru. 16/2015), kwotata wkoll mill-Awtorita' fir-risposta taghha, u fejn il-Qorti pprovdiet is-segwenti nsenjament:
Madankollu fejn hemm kontestazzjni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss milllat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg ilpermess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika lprocess billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.

Bl-insenjament supra citat u fir-rigward tar-raba' aggravju mressaq mill-appellant, jidher car illi l-kwistjoni odjerna hija kkunsidrata bhala wahda li taqa' barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni u ghalhekk certament din m'hijiex il-fora fejn ghandhom jigu ndirizzati tali lanjanzi. Illi dan japplika ulterjorment ghad-dubju mressaq mill-appellanti f'dak li jirrigwarda perikli tal-kostruzzjoni, fejn filwaqt li l-appellanti qed iressqu dik li hija bisssuppozijzzjoni f'dan l-aspett, tali kwistjonijiet jaqghu taht ir-remit

tal-BCA, kif warakollox gie rikonoxxut mill-appellanti stess. Illi t-Tribunal jinnota li l-iskop ta' din l-Agenzija huwa propju sabiex jigu ppreparati metodologiji li huma teknikament siguri sabiex jiġi minimizzat ir-riskju ta' danni lil proprjetà ta' parti terza jew korriment lil persuna propju qabel il-bidu tax-xoghlijiet, u ghaldaqstant fi stadju wara li jinhareg permess ghall-izvilupp u mhux filprocess tal-evalwazzjoni tal-applikazzjoni kif qed jargumentaw l-appellanti. Hawnhekk it-Tribunal jiehu spunt mill-Affidavit guramentat tal-applikant appellat fejn jigi sottolinejat li l-BCA tat il-*clearance* taghha fl-4 t'Awwissu 2023, u kif seta' jikkonferma dan it-Tribunal millinkartament tal-applikazzjoni odjerna [Minuta 262 fl-inkartament tal-PA430/22]. Barra minn hekk, l-applikant jirrileva li l-allegat perikli fil-kostruzzjoni gew ampjament trattati mill-istess applikant tramite l-perit talapplikazzjoni, b'dana li l-perikli kollha li jistghu jinqalghu gew indirizzati. Illi fir-rigward talistabbilita' tal-art u l-pedamenti, l-applikant jiddikjara li f'dan il-kaz ser issir *trial pit* kif ukoll investigazzjoni geologika, kif indikat fid-dokumentazzjoni ta' *Method Statements* prezentati lill-BCA [Dok. 237A sa 237D fl-inkartament tal-PA430/22].
Minkejja dan kollu, ma jfissirx li ladarba l-applikant ghandu permess dan jaghtih dritt li jagixxi oltre u hija ghal din ir-raguni specifika li l-Awtorita' tohrog il-permess bil-premessa *"saving third party rights."*

B'zieda ma' dan, it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-Artikolu 72(1) tal-Kapitlu 552 liema Artiklu jistipula s-segwenti:
(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà. Barra minnhekk fl-għoti ta' permess għalliżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:

In sostenn ta' dan, qed isir ukoll referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet: **Alfred u Joyce Mizzi et. vs Warren Attard** (Rik. Nru.335/2008), fejn il-Qorti pprovdiet is-segwenti:
Mhux eskluz illi l-MEPA tapprova pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjeta` ta` terzi. Dan isir anke ghaliex fil-pjanti ma jinghadx illi dawk it-twieqi jkunu jaghtu fuq proprjeta' ta' terzi. B`daqshekk ma jfissirx li l-MEPA tawtorizza l-ftuh tat-twieqi indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Infatti huwa pacifiku li l-permessi johorgu dejjem "saving third party rights" propju ghaliex l-awtoritajiet kompetenti m`ghandhomx jedd jimponu servitu` ta` ftuh ta` aperturi fuq proprjeta` ta` terzi. Isservitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom trid tkun ippruvata kjarament, u lakkwist irid jirrizulta b`xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi.
Illi dan l-insenjament propju jkompli japplika ghall-argument tal-appellanti in kwantu li ghandha tinbena qoxra addizzjonali mal-hajt divizorju fil-propjeta' tal-applikant. Illi b'rabta ma' dan l-argument, l-appellanti jaghmlu referenza ghal Artikolu 407 tal-Kodici Civili li jitlob li "il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru", u f'dan is-sens jargumentaw li l-applikant huwa fl-obbigu li jekk it-thaxxin tal-hajt jew support addizjonali huwa necessarju dawn ghandhom isiru fuq in-naha tal-propjeta' tal-applikant. Nonostante dan, it-Tribunal jirrimarka li f'dan il-kaz mhux qed jigi lmentat xi ksur ta' *policies* specifici fil-ligi tal-ippjanar izda biss kwistjonijiet ta' natura civili, kif spjegat fid-dettall supra. B'rabta ma' dan, it-Tribunal josserva li fl-affidavit tieghu, l-appellant is-Sur Cini stess jirrileva li millahhar *Method Statements* [Dok. 237 fl-inkartament tal-PA430/22] li rcevew mill-applikant jidher li issa behsiebu li jibni qoxra apparti, ghalkemm jinghad li filwaqt li dan huwa fih innifsu pass il-quddiem, dan johloq kontradizzjoni mal-pjanti kif approvati fil-permess appellat. Minkejja dan, it-Tribunal jirrimarka li huwa normali li jsiru certu devjazzjonijiet minuri mill-pjanti kif approvati, u huwa propju ghalhekk li tezisti l-procedura ta' *minor amendment* sabiex tali devjazzjonijiet igu emendati u riflessi fl-ahhar pjanti approvati permezz ta' din il-procedura. Illi dan huwa in linea ma' Regolament 15 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 li jipprovdi s-segwenti:
(1) Talbiet għal emendi żgħar jistgħu jiġu biss sottomessi sabiex jemendaw disinji u dokumenti approvati ta' permessi ta'żvilupp u għandhom ikun magħmula mill-istess perit u applikanttal-applikazzjoni oriġinali, kemm-il darba ma jkunux ġew osservatil-proċeduri ta' bidla ta' perit u bidla ta' applikant

Ghaldaqstant, u in vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug f'PA0430/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin il-policies tad-DC2015 rigward l-impatt fuq l-istreetscape fir-rigward tal-area of influence tas-sit meta iffoka biss fuq height limitations bla ma ta piz ta' fatturi ohra essenzjali. L-appellanti jishqu illi l-istreetscape hi karatterizzata minn xejn inqas minn 28 terraced houses baxxi mentri dan l-izvilupp ghandu gholi ta' seba' sulari inkluz basement u ma hemm ebda blokka fil-vicinanzi li fiha gholi simili, tant li fil-vicinanzi hemm zona ta' bungalows. It-Tribunal qies li l-fondi mibnijin fil-vicinanzi ma ghandhomx uniformita ghax uhud bla basement u ohrajn bil-basement jew semi basement u ma humiex imtarrgin mal-inklinazzjoni tat-triq. It-Tribunal naqas li jsegwi l-principju tad-DC2015 cioe 'a contextual and street based approach to design' u 'respecting the street as an important spatial scale'. Jghidu wkoll illi dak li t-Tribunal ikkonstata rigward il-Home Ownershhip Scheme u kif wiehed jista' jaddotta proceduri ohra lil hinn mill-kondizzjonijet tal-iskema hi irrelevanti ghal mertu tal-izvilupp. Dak li hu invece relevanti hu li l-iskop wara l-iskema kien l-uniformita fil-kumpless ta' djar. L-izvilupp imur kontra dak li jrid il-policy G3 tad-DC2015 li tenfasizza li fejn hemm parametri importanti li jiddefinixxu 'streetscape', l-izvilupp irid jirrispetta u safejn possibbli, jirriproduci l-istess parametri;

2. Il-procedura addottata mill-Kummissjoni kien fiha numru ta' zbalji li taw vantagg lill-applikant. Wara l-ewwel laqgha gie permess lill-applikant jaghmel tibdil fil-pjanti biex jigi facilitat il-hrug tal-permess. Madankollu xorta inhareg il-permess bla ma kienu accettati. Jekk ir-revizjoni koncessa ma kinitx accettabbli, l-izvilupp kellu jigi michud mhux approvat. B'zieda ma' dan ma gewx indirizzati l-impatt tal-istorbju u vibrazzjonijiet tal-passenger lift jew l-'overlooking' rigward il-hitan tal-gnub tal-opramorta tat-terrazzin ta' quddiem tal-penthouse. Dan kollu jpoggi problema dwar l-ezekuzzjoni ta' permess fuq pjanti li mhux finali.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni tieghu fuq is-segwenti fatturi. L-appellanti ghamlu referenza ghal sezzjoni 1.2 tal-linja gwida DC2015 li jirreferu ghal 'contextual and street based approach to design' u 'respecting the street as an important spatial

scale'. It-Tribunal qies li dawn huma objettivi generali li fuqhom hu ibbazat id-DC2015 li huma riflessi f'numru ta' policies, linji gwida u standards li jaghtu direzzjoni iktar dettaljata tal-fondament ta' kontroll ta' zvilupp. It-Tribunal qies li kellhom jigu kunsidrati l-commitments ta' ippjanar kif provdut fil-pjan lokali fid-dawl tal-policy P1 fejn l-'extent of commitments' li jridu jigu analizzati fil-'kuntest ezistenti', ghandu jittiehed kont fost affarijiet ohra 'commitments previsti mill-pjan lokali' li ghadhom ma inbnewx. It-Tribunal qies li fil-pjan lokali ghac-centru ta' Malta l-gholi li japplika ghas-sit odjern hu ta' tlett sulari u semi basement li juru li z-zona hi wahda ta' high density. B'zieda t-Tribunal osserva li d-djar li jiffurmaw l-istreetscape ma ghandhomx uniformita ta' disinn jew gholi billi whud ghandhom semi basement, ohrajn bil-basement u ohrajn bla basement cioe zewg sulari il-fuq mit-triq. Hemm ukoll nuqqas ta' uniformita fil-binjiet li ma humiex imtarrgin mal-inklinazzjoni tat-triq. Hemm zvilupp simili ghal dak propost kantuniera boghod mit-triq in kwistjoni u binjiet ohra fil-madwar mentri kantuniera ohra ghandha binjiet ta' vilel b'limitazzjoni ta' gholi ghax il-pjan lokali stess jaghmel din il-limitazzjoni.

It-Tribunal qies li s-sentenza Charles Falzon imsemmija mill-appellanti kellha fattispecie differenti ghax kienet karatterizata minn ringiela ta' proprjetajiet uniformi ta' zewg sulari mentri f'dan il-kaz l-inhawi gia jinsabu kompromessi minn zviluppi bhal dak propost mill-applikant.

Din il-Qorti ma taqbel xejn mat-Tribunal dwar l-applikazzjoni tal-ligi ghal fattispecie tal-kaz. Is-sentenza Falzon hi mibnija fuq l-istess principji bhal dan il-kaz, kemm ghal height limitation tal-pjan lokali, nuqqas ta' ripetizzjoni ta' disinn, permessi mahruga skont il-pjan lokali fil-lokalita b'binjiet ta' aktar minn zewg sulari. Minn ezami tar-ritratti esebiti jidher car li t-triq fejn ser isehh l-izvilupp propost hi wahda twila li fiha binjiet cioe terraced houses ghalkemm b'disinn differenti imma kollha b'uniformita ta' gholi ta' zewg sulari, it-tul kollu taghha. Dan jiddefinixxi l-istreetscape. Ghalkemm it-Tribunal qies li l-bini mhux imtarrag skont l-inklinazzjoni tat-triq u whud mad-djar ghandhom basement jew semi basement jew bla basement jibqa' l-fatt li dak li jiddomina fit-triq hu li hi maghmula minn terraced houses ta' zewg sulari li jaghti sens ta' bilanc u proporzjon lit-triq kollha u li l-izvilupp propost ta' diversi sulari ser jistona u jhassar d-dehra predominanti tal-iskyline u l-kumplament tal-kumpless ta' binjiet.

Ghalkemm it-Tribunal ikkonsidra li l-appellanti ma ghamlu ebda referenza specifika ghal xi policy biex isostnu l-aggravju hlief principju generiku tad-DC2015, il-fatt li semmew is-sentenza Falzon, fiha infisha hemm referenza ghal policies specifici senjatament policy G2 u G3 tad-DC2015, fejn ghandu jitqies 'the dominant defining design considerations of adjacent buildings' li ghandu jigi identifikat u reintegrat fl-izvilupp il-gdid. It-Tribunal mhux prekluz milli jqis policies relevanti anki jekk mhux esplicitament imsemmija li jista' jkollhom relevanza ghal mertu tal-izvilupp. Tajjeb li tigi kwotata silta mis-sentenza **Valhmor Borg (Import Export) Limited vs Slais Company Limited**, Appell 21/05/2024:

> Rilevanti f'dan ir-rigward it-taghlim tal-**Professur Victor Caruana Galizia:** "It is the duty of the parties, in instructing the question of law, to show to the judge the law existing in favour of their respective views; it is, however, also the duty of the Judge, with reference to questions of law, to make good the mistakes or deficiencies of the parties: *iura novit curia*. It is, therefore, the duty of the Judge to examine all the juridical aspects of the case: *narra mihi factum, narra tibi jus.* In performing these functions the Judge does not require the initiative of the parties, who, on the contrary, cannot exercise coercive means on his inquiries".

It-Tribunal ma setax jinjora 'the dominant defining design consideration' billi jqis il-valur arkitettoniku tal-binjiet minghajr ma jaghti l-piz lil dak li hu l-aktar fattur determinanti li jiddefinixxi t-triq, cioe l-uniformita fil-massing u gholi tal-binjiet u li hu imtarrag mal-inklinazzjoni tat-triq. Semmai l-izvilupp, f'konformita mal-bqija tal-istreetscape formata minn binjjiet ta' zewg sulari irtirati mal-linja tat-triq, kellu jsir b'disinn arkitettoniku li jirrifletti l-binjiet l-ohra fit-triq. Bini ta' sulari bil-wisq ghola mill-gholi tal-binjiet l-ohra kollha fit-triq zgur ma jissodisfax ir-rekwizit. Il-height limitation tal-pjan lokali hu rekwizit li jillimita l-gholi massimu mhux jekk il-binja hix idoneja ghac-cirkostanzi fattwali fiz-zona immedjata fejn qed jigi propost l-izvilupp. F'dan il-kaz l-izvilupp propost ser jikkreja gerha fil-proporzjon u ritmu tal-binjiet fit-triq li ma tistax tigi imsewwija, kif isostni t-Tribunal, billi l-proprjetajiet l-ohra xi darba jaghmlu l-istess ghax l-armonija li l-policy G3 qed issemmi kif ukoll dak li gia jifforma l-ambjent tat-triq darba mitlufa, tintilef ghal dejjem. It-Tribunal applika hazin il-fatti mal-policies rilevanti. Din ma kinitx interpretazzjoni ta' fatti u policy izda skartar ta' policies rilevanti ghal fatti quddiem it-Tribunal. Dan hu zball ta' ligi.

Lanqas ma hu ta' fejda li f'triq ohra fil-madwar hemm binjiet b'gholi simili ghal dak propost ghaliex biex tapplika n-nozzjoni tal-commitment skont artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 554 li l-binjiet iridu jkunu fil-vicinanzi tal-izvilupp mhux f'toroq ohra.

Billi dan l-aggravju jwassal ghal revoka tad-decizjoni tat-Tribunal, ma hemmx bzonn li jigi kunsidrat it-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Michael Cini et u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2024, u kwindi tqis il-permess PA430/22 revokat u bla ebda effett fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur