



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 14

Appell Nru. 45/2024

**David Grima, Harvey P. Stephenson, Ray Attard,
Winston Zahra u Dr George Felice**

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamant in kawza Jade King**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tas-16 ta' Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-hrug tal-permess PA1638/22 'Demolition and reconstruction of fully detached villa, works include excavation, changes to pool configuration and location, changes to site levels and alterations and additions of landscaping', fl-Iklin;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet ruhha ghad-decizjoni tal-Qorti;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' twaqqiegħ u l-izvilupp millgdid ta' fully detached villa. Il-proposta tinkludi l-iskavar u bidliet fil-konfigurazzjoni tal-pool, bidliet fil-livelli u alterazzjonijiet u addizzjonijiet fil-landscaping fil-fond li jinsab fi Triq Enrico Naudi fil-lokalita' tal-Iklin.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qeghdin iressqu s-segweni aggravji fejn isostnu illi:

1. Approcc zbaljat lejn l-evalwazzjoni tal-applikazzjoni bbazata fuq il-kuntest u jinjora lkriterji li jistgħu jitkejjlu elenkati fil-policies rispettivi u rilevanti elenkati fil-Pjan Lokali u l-Linja Gwida DC15 favur sentimenti suggettivi.
2. Klassifikazzjoni zbaljata u/jew inkonsistenti tat-tip ta' abitazzjoni, stante illi filwaqt li d-deskrizzjoni tal-applikazzjoni tirreferi għal villa, r-rapport d-DPA jirreferi għallbungalow, u li dan jwassal għall-applikazzjoni ta' policies zbaljati.
3. Illi d-definizzjoni ta' bungalow hija minn residenza ta' sular wiehed, madankollu lufficjal tal-kaz fit-taqsimha 4.7 tad-DPAR jiddikjara li l-bungalow 0or plus semi-basement madankollu l-proposta hija stabbilita għal tliet sulari abitabbli u li għaldaqstant huwa ampjament car illi l-proposta hija fi ksur tal-rekwiziti tal-pjan lokali.
5. Dikjarazzjoni zbaljata dwar il-livelli disponibbli ta' sit/blat meta dawn jistgħu jkunu accesibbli mill-PA Map Server.
6. Approcc zbaljat għal building envelope f' sit inklinat b' rabta mal-P35 tal-Linja Gwida DC15. L-gholi tal-bungalow huwa stabbilit għal 4.75 metru u l-ebda parti mill-bini ma għandha testendi lil hinn mill-profil tas-sit. Fil-fatt, għall-kuntrarju tal-outline precedenti tal-bini, il-proposta ma tinkludi l-ebda terracing.
7. Is-sezzjonijiet skematici fir-rigward tal-limitazzjoni tal-gholi juru b'mod car li s-sit għandu livell addizzjonali meta mqabbel ma' siti adjaceti. Illi fil-fatt is-sular ta' fuq fuq il-binijiet fuq ix-xellug tal-proposta m'humix sulari shah izda wahsrooms.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-permit holder isostni illi mhux minnu dak illi qalu lappellanti fl-ewwel aggravju stante illi fid-DPAR stess hemm elenkat illi l-evalwazzjoni tal-proposta "besides the criteria listed above, a contextual approach was also adopted". Illi għaldaqstant l-Awtorita' ma skartatx l-provvedimenti tal-policies tal-Linja Gwida DC15 izda kunsidrat diversi kriterji tal-Linji Gwida. Illi b'rabta ma' dan, fil-fatt l-permit holder ssostni illi skont l-parametri tal-ippjanar għal villas u bungalows fil-lokalita' tal-Iklin jistabilixxu illi s-site coverage għal villa hija ta' 40% filwaqt li dik għal bungalow 30%. Illi hekk kif il-proposta la darba tkun zviluppata se tokkupa site coverage ta' 29.44% l-izvilupp jirrispetta iz-zewg tipologija. Similarmet l-gholi tal-proposta, 4.50 metri, jirrispetta z-zewg tipologiji, stabbiliti bil-policy għal villa (8.50 metri) kif ukoll dak ta' bungalow huwa ta' (4.75 metri).

Illi b'rabta mat-tielet aggravju, l-permit holder ssostni illi l-appellanti jonqosu milli juru d-differenza fl-allegat klassifikazzjoni zbaljata. Jsostnu illi l-binja ma teccedix l-gholi permissibli tal-pjan lokali, Illi għalkemm l-izvilupp jirrigwarda minn tlett livelli aitabbli l-proposta m'hijix fi ksur tal-provvedimenti tal-gholi massimu applikabbli u dana anke fid-dawl tal-permess precedenti, PA1778/18. Illi sussegwentmentu b'risposta għar-raba aggravju, illi huwa marbuta ma' dak precedenti, l-permit holder jirrimarka illi bħal qisu l-intenzjoni tal-appellanti huwa li ma jirrikonoxxux l-fatt illi tnejn minn tlett livell jinsabu taht l-livell tat-triq u dan simillarment għas-siti adjaceti.

Illi b'rabta mal-hames aggravju, l-applikant, b'referenza għar-ritratti ezistenti tas-sit, ssostni illi l-appellanti huma zbaljati illi jiddikjaraw illi l-parti ta' wara tal-plot huwa fil-formazzjoni originali. Izzidu jghidu illi huwa diffiċli illi jigi determinat l-inklinazzjoni originali tas-sit. Illi fil-fhiema tiegħu l-applikant iqis illi peress li l-istruttura proposta tikkumpla u tintegra fl-ambjent u kkonkluda illi fil-fatt l-proposta ssegwi l-inklinazzjoni naturali tal-islope. Illi b'rabta mas-sit aggravju, marbut ma' dak ta'

qablu, jigi mgħadud illi l-appellant qed jinjoraw l-kuntest tal-binjiet adjacenti madankollu l-permit holder jargumenta illi ttiehdet attenzjoni patikolari għal-kuntest sabiex l-proposta tirrispetta dak li hemm fiz-zona.

Illi b'rabta mas-seba u l-ahhar aggravju, b'rabta mal-allegazzjoni illi s-sit għandu livell addizzjonali fuq dawn adjacenti morija fl-ischematic streetscape. L-permit holder jsosni illi ddok. 63L jikkonferma illi l-gholi tal-istruttura fil-fatt tirrelata mal-binjiet adjacenti u fuq n-naha tal-lemin. In oltre, l-binjiet fuq n-naha ta' wara jikkonfermaw l-inklinazzjoni naturali taz-zona illi ukoll qed tigi rispettata.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' ssostni illi skont Mappa IKM 1 tal-Pjan Lokali, dan is-sit odjern huwa didentifikat bhala Residential Priority Area fejn skont Mappa IKM3. U li għaldaqstant l-gholi permissibli huwadaq ta' one floor plus semi-basement, li skont il-policies vigenti jsarraf f'gholi ta' 4.75metri kif tesigi l-policy P35 tal-Linja Gwida DC15. Illi b'rabta mal-argument tal-appellanti l-Awtorita' tishaq illi ma jistghax jitqies bhala wiehed relevanti għall-fatt li dak li għamlet l-Awtorita' kien li qieset dak li diga huwa kommess b'permessi precedenti, u applikat il-policies vigenti b'kunsiderazzjoni anke għal kuntest tal-madwar. In oltre, l-Awtorita' zzid tghid illi dan kollu huwa in linea ma' dik li tesigi kemm policy P28 – Detached and Semi -Detached Dwellings kif ukoll l-policy P35 Building Heights tal-Linja Gwida DC15. Illi għaldaqstant l-argument li l-contextual approach huwa suggettiv u wassal għal ksur tal-policies relevanti, l-Awtorita' ma tistax taqbel għar-ragunijiet imsemmija, fejn levalwar ta' din l-applikazzjoni sar b'kunsiderazzjoni għal-policies applikabbli u commitments fuq is-sit u tal-madwar.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju, tinnota li għalkemm fid-deskrizzjoni ta' din il-proposta lappellanti indikaw li qieghed jigi propost "Demolition and reconstruction of fully detached villa ..." minflok bungalow, bhala stat ta' fatt, id-Direttorat ikkunsidra l-izvilupp propost bhala bungalow u kif gie ndikat fil-case officer's report uza l-parametri tal-policies relatati u applikabbli għal dawk ta' zvilupp ta' bungalow (Dok. 77A). Għaldaqstant, la darba din lapplikazzjoni giet iprocessata fuq pjanti fejn dawn kienu juru zvilupp ta' bungalow, li jikkonformaw mal-Pjan Lokali, ma' policies oħrajn applikabbli għal dan is-sit u l-Objettivi taliSPED għalhekk li l-permess mahrug kien għal bungalow u mhux villa. Illi in sosten ma' dan, fil-fatt l-gholi permissibli għall-zvilupp ta' bungalow jew villa huwa regolat taht policies P28 u P35 ta' DC15. Illi fil-kaz ta' zvilupp ta' bungalow dan ma jstax jaqbez l-gholi ta' 4.75 metri mill-existing site levels. Pero dan ma jfissirx li zvilupp ta' dan it-tip mhux permess li jsirulu basements taht il-livell tat-triq u f'kaz ta' sloping terrain taht l-existing site levels, bhal fil-kaz odjern, u dan kif regolat that policy P38 ta' DC15. Illi jigi rilevat ukoll mill-Awtorita' kemm ilpermess originali ta' din il-bungalow kif ukoll dak validu fuq PA1778/18 kienu approvati basements u dan kif indikat fuq pjanta 67C fuq Eapps approvata mal-permess PA1638/22.

Illi b'rabta mal-hames aggravju, l-Awtorita' ssostni illi ma taqbel xejn ma' dan l-argument. Dan għas-sempliċi raguni li hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq sit li huwa diga kommess binja ezistenti li kienet suggetta għal diversi permessi mahruġa matul iz-zmien. Illi dan ifisser, li kif diga gie spjegat fl-ewwel aggravju is-site levels m'għadhomx prezenti fuq is-sit u għaldaqstant gie kunsidrat l-gholi tal-binja kif approvata fl-imsemmija permessi, l-gholi permissibli skont il-policies vigenti u kif jitolbu dawn il-policies, il-kuntest tal-madwar u n-natura tal-isloping terrain prezenti. Għaldaqstant l-Awtorita' tinsisti ukoll illi mhux relevanti l-argument talappellanti fejn qieghdin jinsistu li din l-applikazzjoni kellha tigi riferuta għand il-Land Survey Unit, la darba s-sit diga huwa kommess b'binja ezistenti. Illi sussegwentement u b'risposta għas-sitt aggravju, l-Awtorita' terga' tagħmel referenza għar-risposti tagħha fl-aggravji precedenti fejn gie spjegat li l-izvilupp propost jirrispetta l-livelli approvati u kommessi b'permessi precedenti. In oltre, ssostni illi minkejja l-policy P35 tirrikjedi l-offset tat-topografija tas-sit li tigi estrapolatata mill-livelli originali sa l-gholi ta' 4.75 metri fuq l-ghola livell salaktar parti baxxa tas-sit, dan mhux possibli propju għall-fatt li s-sit huwa kommess b'binja ezistenti. Illi propju minhabba din ir-raguni, l-applikant gie mitlub sabiex jissottometti pjanti riveduti fejn juri l-livell tat-triq fuq l-elevation u sections, il-livelli tal-vilel adjacenti u linklinazzjoni ta' terrain li jinsab biswit dan is-sit odjern sabiex jigi kkunsidrat il-volum propost fil-kuntest tiegħu.

Illi finalment u b'rabta mal-ahhar aggravju, b'rabta mad-diagram illi qed jigi accenat għalih mill-appellanti bl-allegazzjoni li l-izvilupp propost gie approvat b'sular addizzjonali l'fuq millbinja ta' magenbu l-Awtorita' ssostni illi l-appellanti ma jagħtu l-ebda spjegazzjoni cara u għaldaqstant Awtorita' mhux f'pozizzjoni li tkun tista tikkumenta. Izda b'referenza għal block plan a fol 63L, approvata ma' dan il-permess, l-Awtorita' tishaq illi din turi b'mod dettaljat kemm il-livelli kif ukoll l-gholi massimu tas-sit odjern u dan b'relazzjoni mal-binjiet li jinsabu fil-madwar.

Illi permezz ta' nota, l-appellanti jsostnu illi l-policy P35 tesigi illi l-livelli tas-sit ghandhom jigu stabiliti mill-LSU liema ezercizzju ma sarx stante illi kienu sar l-case officer kien telenkat. Izidu jghidu illi l-policy fl-ebda hin ma semmi illi jekk s-sit huwa kommess t-terrain originali m'ghanudx jigi kkunsidrat u minflok applikat ezercizzju kontestwali. Illi b'rabta mad-dikjarazzi tal-case officer illi ma huwiex possibli illi wiehed ikun jaf l-livell originali, l-appellanti jaghmlu referenza ghal mappa SS5074 (Ordinance Map) fejn fuqha jsosntu illi jidher car l-contours u li minna facilment jistghu jigu estrapolati l-livelli. Illi ulterjorment isostnu l-policy P36 tesigi illi fejn s-sit ikun gie eskavat l-gholi permessi ghandu jigi rrangat skont l-profil tat-tipografija naturali liema livelli ghandhom jigu iccekjati mil-LSU. L-appellanti jaghmlu referenza ghal permess PA3256/10 u PA3466/06 ghal propjetajiet fuq kull naha tas-sit u jsosntu illi l-livell tatriq iwarjaw minn dawk tad-dokument 63L tal-PA1638/22.

Illi waqt s-seduta datata 9 ta' Marzu 2023, it-Tribunal issollecita lill-appellant jaghmel iddomandi bil-miktub lill-case officer.

Illi permezz ta' email datata 17 ta' April 2023, l-Awtorita' bghatet r-risposti ghad-domandi mill-case officer. Illi b'rabta mal-kwistjoni tal-livelli originali tas-sit, l-case officer qalet illi kien fizikament diffiqli illi jigi stabiliti t-terrain originali meta s-sit kien gia zviluppat. Illi ghaldaqstant, u in linea mal-provvedimenti tal-policy P35 ttiehdet attezjoni partikolari ghallbjut tal-bini tal-madwar sabiex l-proposta torbot ma dak ezistenti. In oltre sostniet illi l-contour lines tal-GeoServer ikkorrobora l-profil indikat fit-tpingija tas-sezzjoni A-A f 'dok.101A, li turi d-differenza bejn il-parti ta' fuq nett u dik l-aktar baxxa tas-sit. Illi b'rabta ma' dan l-appellanti permezz tad-domandi taghhom talbu sabiex ikunu jafu ma' liema dipartiment gewwa l-Awtorita' tal-lppjanar u liema ufficjali kienu nvoluti u/ jew konsultati, l-case officer wiegbet illi dan sar mal-manager l-Perit Joseph Bezzina. L-appellanti staqsew ukoll dwar l-ischematic section fejn l-case officer wiegbet illi fir-rapport taghha qalet illi l-evalwazzjoni talapplikazzjoni saret abbazi tal-informazzjoni kollha sottomessa mill-perit tal-applikant flimkien mal-informazzjoni msemmija supra fil-GeoServer u ghaldaqstant mhux biss d-dokumenti 63L u 67B. Ir-risposta ghall-ahhar domanda marbuta jekk l-case officer accediex fuq s-sit, hija wiegbet illi site vists mhux Prattika standard madanakollu l-karatteristici tas-sit iffurmaw parti integrali mill-evalwazzjoni u dana permezz tal-uzu tal-GeoServer u l-Google Maps.

Illi nhar l-20 ta' Lulju 2023, it-Tribunal acceda s-sit fejn l-applikant appellat irrefera ghattopografija tas-sit u ghall-gholi tal-binjiet fis-siti adjacenti. L-appellanti rreferew ghall-istess topografija u gholi tal-bini fis-siti adjacenti.

Illi permezz ta' affidavit datat l-1 ta' Awwissu 2023, il-Perit Daniel Micallef (perit talapplikant) ghmel referenza ghall-access u ddikjara illi wiehhd setgha immedjatament josserva illi r-residenza ezistenti, bhal dawk taz-zona, gew iffurmati skont t-tipografija tal-sit. Zied jghid illi r-residenza tikkonsiti minn tlett livelli, bhalma qed jigi propost. Il-perit jinsisti illi l-access kien krucjali illi jigi stabiliti ghal darbohra illi l-izvilupp mhux fi ksur tal-l-gholijiet applikabbli. Illi l-livelli illi jinsabu taht l-livell tat-triq huma minhabba l-konfigurazzjoni tas-sit u dan mhux fi ksur tal-provvedimenti tal-pjan lokali u dan kuntrarjament ghall-aggravji tal-appellanti. In oltre, jsostni illi minn harsa tal-pool area dan jikkonferma illi s-sit huwa kommess u li ghaldaqstant l-inklinazzjoni tas-sit hija impossibli illi tigi ottenuta. Illi dan konsegwenzjalment iwassal ghal gustifikazzjoni li ttiehdet mid-Direttorat ossia illi jsir approcc kontestwali. Finalment, jishaq illi s-sit huwa gja kopert b'permess, PA1778/18, u li dan ma kienx kkontestat, fejn d-differenza tal-permess odjern minn dak precedenti hija biss marginali u dan kif indikat fl-ischematic section.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti filwaqt illi regghu tennew dak illi gie mghadud precedentament sostnew illi l-appell taghhom huwa marbut mal-fatt illi l-izvilupp jaghmel uzu minn tlett livelli abitabbli u dana bi ksur tal-planning policy, u li tali livelli jaqghu barra mill-policy, jekk permessibli, ghandhom jaghmlu parti mill-pedamenti tal-binja u ma jistghux jintuza bhala spazji abitabbli u dana kif jidher car fl-izvilupp fil-vicinanze.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-permit holder jsostni illi l-appellanti naqsu milli juru kif d-DPAR mar kontra l-provvedimenti tal-policies u kif d-DPAR injora l-parametri tal-policies applikabbli. Izid jghid illi l-appellanti fis-sottomissjonijiet finali taghhom ipprezentaw ritratii tal-binja adjacenti fuq n-naha tal-wied. Madankollu dan r-ritratt mhux relevanti ghas-sit odjern peress li dawn ir-ritratti bl-ebda mod ma juru illi l-livelli t'isfel mhux abbitabbli. L-permit holder jinsti ukoll illi kemm waqt l-access kif ukoll mill-affidavit tal-Perit Micallef jidher illi l-binja adjacenti hija oghla minn dik tal-proposta. Huwa jinsiti illi t-Tribunal setgha jara illi l-propjeta' taderixxi mal-livelli topografici bl-entrata fil-livell tat-triq li

twassal ghal-livell soterran permezz ta' rampa wieqfa. In oltre, jsostni illi l-istruttura hija ddizinjata sabiex ikollha livell wiehed l'fuq mil-livell tat-triq, livell semi-basement u livell soterran. Finalment l-permit holder jerga' itenni dak illi gja kien espress minnu fir-risposta tieghu b'rabta mal-gholi u l-policy P35 vis-a-vis ukoll l-livelli tas-sit u l-LSU. In oltre isostni illi filkonkluzjonijiet taghhom l-appellanti inkludew theddida illi jintavolaw l-Artikolu 80 talKap.552 bl-intenzjoni illi jigi revokat l-permess originali PA1778/18. Din l-azzjoni turi l-persistenza tal-oppozzjoni infondata tal-appellanti ghall-izvilupp propost. Illi r-rieda taghhom li jesploraw tali mizuri, inkluza l-procedura tal-Artoklu 80 li tehtieg ragunijiet u kunsiderazzjonijiet specifici li qatt ma gew indirizzati matul dan l-appell tenfasizza ddeterminazzjoni taghhom li jtawlu l-process. Abbazi ta' dan, l-applikant jitlobliit-Tribunal jikkonferi d-decizjoni ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-12 ta' Ottubru 2022 hija korretta.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tassottomissionijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra

L-Ewwel, it-Tieni, t-Tielet u r-Raba Aggravji

Illi permezz tal-aggravji sureferiti l-appellanti jargumentaw illi ttiehed approcc zbaljat lejn levalwazzjoni tal-applikazzjoni bbazata fuq il-kuntest u li konsegwentement jinjora l-kriterji li jistghu jitkejju, elenkati fil-policies rispettivi u rilevanti elenkati fil-Pjan Lokali u l-Linja Gwida DC15 favur sentimenti suggettivi. In oltre, izidu jghidu illi saret klassifikazzjoni zbaljata u/jew inkonsistenti tat-tip ta' abitazzjoni, stante illi filwaqt li d-deskrizzjoni tal-applikazzjoni tirreferi ghal villa, r-rapport d-DPA jirreferi ghall-bungalow, u li dan jwassal ghall-applikazzjoni ta' policies zbaljati. In oltre, d-definizzjoni ta' bungalow hija minn residenza ta' sular wiehed, madankollu l-case officer fit-taqsimi 4.7 tad-DPAR jiddikjara li l-bungalow qed jigi iddizinjat bi tliet sulari abitabbli u din hija klassifikazzjoni zbaljata rilevanti ghat-tip ta' bini. Illi b'rabta mas-suepost permezz tar-raba aggravju l-appellanti jishqu illi l-policies tal-Pjan Lokali jiddikjaraw li l-limitu tal-gholi huwa ta' 1 floor plus semi-basement madankollu l-proposta hija stabbilita ghal tliet sulari abitabbli u li ghaldaqstant huwa ampjament car illi l-proposta hija fi ksur tal-rekwizti tal-pjan lokali.

It-Tribunal jibda billi jaghmel referenza ghall-ewwel aggravju u jirriveva illi l-allegazzjoni illi l-evalwazzjoni saret abbazi ta' contextual approach u mhux biss b'applikar emperiku ta' policies, jidher illi tohrog mill-case officer's report [Dokument a fol 77A fl-inkartament PA1638/22], madanakollu t-Tribunal b'referenza ghallistess rapport fejn jinghad illi:

The application is being assessed in line with current planning legislation, policies, design guidance and standards. In particular, to address the issues raised in the representations, it is noted that the proposed height of the dwelling is in line with the maximum allowable height as established in the Local plan, and as interpreted in DC15, Policy P28 and Policy P35; the proposal includes a ground floor level at road level and two underlying basement levels, due to the slop of the site. In the assessment of the proposal, besides the criteria listed above, a contextual approach was also adopted, so as the overall proposed volume fits within the particular terrain and built volumes of the adjacent developments (see sections at doc. 63L). In the said study, submitted comparative superimposed section drawings of the site (existing, previously approved permit and proposed) were analyzed to ensure that the overall massing of the development respects the existing commitments and the overall context of the area (see sections at doc. 67B-D). [enfazi mizjuda]

Illi jidher ampjament car minn dak appena citat illi filwaqt illi, kif elenkat fl-ewwel aggravju mill-appellant, l-kaz gie evalwat b'mod kontestwali madankollu jidher illi l-appellant naqas milli jiehu apprezzament tal-kuntest shih ta' dak mghadud fir-rapport tal-case officer. Illi filfatt, it-Tribunal jikkunsidra illi huwa ampjament car ukoll illi saru diversi kunsiderazzjoni tal-provvedimenti tal-policies fi hdan l-Linja Gwida DC15. Illi filwaqt illi l-kwistjonijiet marbuta ma' tali policies ser jigu ndirizzati b'mod shih u fid-dettall minn dan t-Tribunal huwa ben car illi l-evalwazzjoni tal-Awtorita' ma ssarixt biss abbazi tal-kuntest izda ukoll in linea malpolicies rilevanti u applikabbli u ghaldaqstant dak allegat mill-appellanti fl-ewwel aggravju mhux fis-sewwa.

It-Tribunal jinnota wkoll illi s-sit odjern jinsab gewwa zona residenzjali fil-Pjan Lokali ghaCentru ta' Malta fejn tapplika l-policy CG08 Residential Priority Area skont il-Mappa IKM1. Illi permezz tal-pjan lokali t-Tribunal jirriveva illi l-gholi permess f'din iz-zona huwa ta' 1 floor plus semi-basement skont il-Mappa IKM2. Illi minn analizi tal-pjanti approvati [Dokument a fol 63A, 63C-63D, 63J, 63L, 67A, 101A, 67C-67F fl-inkartament PA1638/22] t-Tribunal iqis illi l-erja tas-sit hija ta' cirka 1030 metri kwadri u l-built footprint proposta hija ta' cirka 300 metru kwadri u b'sit curtilage ta' aktar min 6 metri.

It-Tribunal jaghmel referenza ghall-policy P28 illi tirrigwarda minn Detached and SemiDetached Dwellings liema policy tesigi illi residenzi li se jinbnew fiz-zoni allokatu ghal residenzi tat-tip detached/ semi-detached gewwa l-Pjanijiet Lokali ghandhom jikkonformaw mar-rekwiziti "for dwelling type, minimum site area, maximum site coverage and minimum side curtilage" fit-tabella fl-istess policy, in oltre l-gholi massimu tal-bini ghandu ikun skont iddispozizzjonijiet fil-policy P35. Illi minn konjizzjoni tat-tabella imsemmi t-Tribunal jinnota illi fil-lokalita' tal-Iklin jistgha ikun hemm kemm villev kif ukoll bungalows fejn fiz-zewg istanzi s-sit irrid ikollu erja minima ta' 750 metri kwadri b'site curtilage minimu ta' 3.00 metri u dawn ikunu detached. Il-policy zzid ukoll illi f'kaz ta' villa s-site coverage massimu ghandu ikun ta' 40% filwaqt illi f'kaz ta' bungalow ghandu ikun ta' 30%.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju, t-Tribunal iqis illi hekk kif gie anke accenat fl-istess aggravju, l-proposta giet kkunsidrata abbazi ta' klassifikazzjoni ta' bungalow madanakollu d-deskrizzjoni tal-applikazzjoni tirreferi ghal villa. L-appellanti jargumentaw illi dan iwassal ghallaplikazzjoni ta' policies zbaljati. Hawnhekk t-Tribunal jibda billi jirriveva illi kif qal fis-sewwa l-permit holder s-sit isegwi kemm r-rekwiziti (site area, site coverage, site curtilage) tal-policy P28 kemm dawk li japplikaw ghal bungalow. It-Tribunal jikkunsidra illi huwa ampjament car illi l-kaz gie kkunsidrat in linea mar-rekwiziti ta' bungalow u mhux ta' villa partikolarment meta ssir referenza ghal gholi massimu permess tal-proposta. Illi fil-fhiema kkunsidrata tieghu t-Tribunal iqis illi ghalkemm possibilmment d-deskrizzjoni tal-proposta kienet wahda zbaljata stante illi tirreferi ghal villa f'lok bungalow, din hija biss semantika ghalix huwa ben car illi l-policies u l-argumentazzjoni tal-Awtorita' fi hdan l-DPAR huma konsistenti u jirreferu ghar-rekwiziti ta' bungalow. Illi ghaldaqstant t-tieni aggravju mhux fis-sewwa.

Illi b'rabta mat-tielet u r-raba aggravji t-Tribunal iqis illi ikun opportun illi wiehed ihares harsa lejn l-permessi illi gew approvati fuq s-sit odjern sabiex ikun jistgha jifhem ahjar l-konfigurazzjoni tas-sit matul z-zmien.

- PB1183/69 jirrigwarda mill-izvilupp ta' bungalow u garaxx sottostanti,
- PA0914/01 jirrigward mill-addizzjoni ta' washroom, tarag u addizzjonijiet minuri ohra u alterazzjonijiet fuq bungalow ezistenti
- PA1778/18 jirrigwarda mit-twaqqiegh ta' kamra ezistenti, alterazzjonijiet interni u esterni, zidiet fil-livell ta' semi-basement inkluz pixxina, zieda fil-livell tal-pjan terran.
- PA1638/22 jirrigwarda mill-kaz odjern
- PA3966/23 jirrigwarda minn tigdid tal-applikazzjoni PA1778/18.

Illi mil-pjanti [Dokument a fol 1B fl-inkartament PA0914/01] tal-permess PA0914/01, fejn giet approvat l-izvilupp ta' washroom fil-livell terran, jidher illi s-sit ezistenti kien jinsab kollu kemm hu taht il-livell tat-triq u kien jikkonsisti minn livell sotterran u livell fis-semi-basement u jigi nnutat mill-pjanti ukoll illi l-pool kien fil-fatt fil-livell sotterran. Pero sussegwentament permezz tal-PA1778/18, l-livell tal-washroom inbidel fil-livell shih abitabbli (bir-rizultat illi s-sit issa kellu livelli abitabbli shih fil-livell terran u iehor abitabbli parzjalment fil-livelli semi-basement) bil-livell sotterran gie estiz u gie utilizzat bhal uzu ta' garaxx u l-pool gie rilokat fil-livell tas-semi-basement. Issa bil-proposta odjerna l-applikant qed ghal darbohra jirreloka l-garaxx mill-livell sotterran ghal livell terran u jirreloka l-pool mill-livell semi-basement ghal-livell sotterran sabiex konsegwenzjalment ser jirrizulta fil-livell abitabbli addizzjonali.

It-Tribunal jikkunsidra illi ghalkemm s-sit huwa tat-tip ta' bungalow dana ma jfissirx illi s-sit ma jistax ikollu livell ohrajn sottostanti. Illi tant hu hekk illi l-provvedimeni tal-pjan lokali illi jinsab fiha s-sit odjern fil-fatt jaghmlu referenza ghal 1 floor and semi-basement. In oltre, dan bl-ebda mod ma jillimita jew jinibixxi s-sit milli ikollu livelli sotterranji. Ili b'rabta ma' dan t-Tribunal jaghmel referenza ghal figura 47 tal-policy P35 illi turi b'mod car illi fl-gholi ta' 4.75 metri jistgha faciliment jigu ikkrejati aktar minn livell wiehed. It-Tribunal hawnhekk jikkonferma dak illi qed jghid l-appellant ossia illi l-proposta maghmluha minn livell sotterran u iehor fis-semi-basement u livell terran (il-fuq mill-livell tat-triq), liema livelli ghandhom spazji abitabbli. Illi b'rabta ma dan u mar-raba aggravju, t-Tribunal jaghmel referenza ghal policy P38 – Basement Levels – Design and Use tal-Linja Gwida DC15, li tesigi illi:

Use of basement levels

Separate dwellings that are located at a basement level are considered to be substandard and provide inadequate living areas. For this reason, in new developments, no part of the dwelling is to have a separate habitable floor beneath street level (established at the higher street level in the case of a sloping street) for residential purposes.

[...]

b) In semi- and fully-detached villas and bungalows; and

c) In residential developments located on edges or ridges, a basement will be designed for the purposes of:

i) private parking/garaging of private vehicles

- where it will comply with the relevant provisions set out in Part 2 (section 2.6) of this document; and/or

ii) domestic purposes (including habitable spaces)

- if a level of amenity can be guaranteed, understood in terms of the provision of open space that is immediately accessible and guarantees

light and ventilation to the dwelling, as well as

- in the case of bedrooms/living rooms – a good level of outlook enjoyed by the dwelling in question.

Provided that, for both purposes, such basement will:

- If habitable spaces are included, contain apertures opening onto a terrace space and the open space in question. High-level windows will not be acceptable.

- Comply with the basic sanitary conditions and regulations in terms of internal height and proportion of such open space.

Furthermore, in the case of villas and bungalows, such basement is to be physically and cohesively interconnected in its entirety with the overlying dwelling. [Enfazi mizjuda]

Illi minn analizi ta' tali policy fi hdan il-Linja Gwida DC15, l-istess policy tippermetti l-uzu ta' livelli sotterranji ghal uzu abitabbli illi ghaldaqstant t-Tribunal iqis illi stante illi s-sit huwa gja kommess minn zvilupp precedenti u l-fatt illi huwa livell wiehed biss illi jinsab l'fuq mil-livell tat-triq u l-fatt illi l-provvedimenti tal-policy P38 tal-Linja Gwida DC15 stess tppermetti l-uzu ta' livelli sotterranji ghal uzu abitabbli, dawn l-aggravji mhux fis-sewwa. It-Tribunal hawnhekk jirrileva illi l-kwistjoni tal-gholi ser tigi trattata aktar fid-dettall l-aggravji segwenti.

Ghal dawn il-mottivi t-Tribunal qed jichad l-aggravji tal-appellanti.

Il-Hames, is-Sitt u s-Seba' Aggravji

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-dikjarazzjoni zbaljata dwar il-livelli disponibbli ta' sit/blat meta dawn jistghu jkunu accesati mill-PA Map Server. Izid jghid permezz tas-sitt aggravju illi sar approcc zbaljat ghad-dizinn tal-building envelope tal-bini f'sit inklinat b' rabta mal-P35 tal-politika DC15. L-gholi tal-bungalow huwa stabbilit ghal 4.75 metru u l-ebda parti mill-bini ma ghandha testendi lil hinn mill-profil tas-sit. Fil-fatt, ghall-kuntrarju tal-outline precedenti tal-bini, il-proposta ma tinkludi l-ebda terracing. Sussegwentament izidu jghidu illi s-sezzjonijiet skematici fir-rigward tal-limitazzjoni tal-gholi juru b'mod car li s-sit ghandu livell addizzjonali meta mqabbel ma' siti adjacenti. Illi fil-fatt issular ta' fuq fuq il-binjiet fuq ix-xellug tal-proposta m'humieq sulari shah izda wahsrooms.

It-Tribunal jibda billi jaghmel referenza ghal policy P35, partikolarment b'rabta malinterpretazzjoni tal-gholi massimu gewwa f'zoni ta' villa u/jew bungalows minn fejn johrog lhames aggravju. Din il-policy tesigi 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.

Illi b'mod preliminari, t-Tribunal iqis illi hawnhekk si tratta minn binja illi tmur lura ghassebghinijiet. Illi ghaldaqstant fil-fehma kkunsdrata tieghu t-Tribunal iqis illi ikun inutili illi ILSU jaghmlu survey tal-livelli tas-sit stante illi dawn ser jirriflettu l-livelli ezistenti u mhux daww originali li minnhom tohrog l-inklinazzjoni tas-sit u konsegwenzjalment l-gholi permissibbli. In oltre, ghalkemm l-appellanti iprezentaw survey sheets li possibilment juru l-contour lines li minnhom effettivament jistgha johorgu l-livell tas-sit s-sit ghadda minn diversi alterazzjonijiet u li difficli wiehed jistabbilixxi b'mod car l-livelli tas-sit. It-Tribunal iqis ghaldaqstant l-iskop tas-survey imsemmi fil-policy P35 huwa aktar intenzjonat ghal bungalows jew vilel f'siti vakanti u mhux ghal sit mdawwar bi zvilupp stabbilit fejn l-istess policy titlob li l-binja ghandha torbot ma l-gholi tal-bini fil-madwar. Illi ghaldaqstant l-hames aggravju mhux fis-sewwa.

It-Tribunal iqis ukoll illi permezz tal-permess PA1778/18, l-Awtorita' kienet approvat ttwaqiegh tal-washroom appovata bil-permess PA0914/01 f'livell shih. Hawnhekk t-Tribunal jirrileva illi f'dan il-permess pero, il-livell sotterran kien qed jintuza biss ghal uzu tal-garaxx u l-pixxna. Madanakollu permezz tal-proposta odjerna, ser tkun qed titnehha r-rampa mill-livell tat-triq sal-livell sotterran (l-unika access ghal vetturi) u minflok garaxx ser jigi rikolat fillivell terran accessibli direttament mit-triq. Illi ghaldaqstant minn analizi [Dokument a fol 67C, 67D fl-inkartament PA1638/22] tal-livelli tal-

permess odejrn u dak tal-PA1778/18 l-livelli per se mhux ser ikunu qeghdin jinbidlu hafna stante illi l-proposta tikkonsisti mill-istess livelli illi gew approvati precedentament.

Illi stante illi hija diffiċli illi wiehed jiddetermina l-livelli originali tas-sit u konsegwentement illi tigi determinata l-inklinazzjoni tas-sit u li minna jigi estrapolat l-gholi ta' 4.75 metri, kif ghamel accenn ghalih l-appellant permezz tas-sitt aggravu, t-Tribunal iqis fil-permess PA1778/18 il-livell sotterrann kien jisporgi cirka għaxar (10) metri mill-linja tal-binja fuq il-parti retrostanti. Illi fil-proposta odjerna stante illi l-pool gie rikolat, l-volum naqas u mar lura għal kif kienet originarjament mibnija l-villa bil-pool fil-livell sotterrann u fejn tali sporgiment gie mnaqqas għal hames (5) metri. Illi filwaqt illi t-Tribunal setgħa jikkonstata illi il-livelli tassemi-basement u dak tal-livell terrann gew parzjalment mizjuda, bil-livell terrann kemmxejn irtirat, l-impatt illi kien ser ikollu l-livell sotterrann approvat fil-permess precedenti kien ferm akbar minn dak illi gie propost.

Illi b'rabta tal-gholi, t-Tribunal jirrimarka illi l-policy P35 stess tesigi illi għandu ikun ikun hemm konsiderazzjoni ta' "roofs of surrounding buildings in order to tie in as closely as possible with these roofs." It-Tribunal jibda billi għamel referenza għas-sezzjoni sottomessa mill-applikant fejn huwa eosebixxa superimposition tal-gholi ezistenti meta mqabbel ma' dak tal-permessi PA1778/18 u PA1638/22 (dak odjern). Illi jidher illi l-applikant mhu ser ikun qiegħed iżid l-ebda sulari addizzjoni fuq dawk illi gew approvati precedentament għalkemm l-gholi totali ser jigi mizjud b'cirka 1.15 metri. Madankollu t-Tribunal jirriveva illi l-gholi proposta huwa ta' cirka 4.50 metri u għaldaqstant fil-limiti impost bil-policy P35. It-Tribunal ha konjizzjoni ukoll tas-sezzjoni [Dokument a fol 63L fl-inkartament PA1638/22] skematika approvata fejn l-applikant permezz tagħha qed juru l-gholijiet tas-siti adjacenti vis-a-vis l-gholi tal-proposta. Illi minn tali sezzjoni jidher illi l-proposta hija fil-limiti tal-gholi tal-binjiet fuq in-naha tax-xellug (meta jigu kkunsidrati ilwashrooms fil-livell tal-bejt) filwaqt illi fuq n-naha tal-lemin jidher illi l-proposta ser tkun livell oghla. It-Tribunal analizza s-sitwazzjoni kurrenti permezz tal-Cloudisle [Sistema ta' mapep fi 3 dimensjonijiet accessibbli pubblikament fuq <https://www.um.edu.mt/projects/cloudisle/DATA1/cloudislell/cloudislell.htm1>] u kkonferma illi minn analizi tal-gholijiet ezistenti, jidher illi filfatt s-siti fuq n-naha tal-xellug huma aktar għoljin filwaqt illi s-sit fuq il-lemin huwa kemmxejn aktar baxx. Madanakollu meta wiehed janalizza l-gholijiet tal-bjut jidher illi l-porposta hija in linea ma dawk tal-kuntest.

Illi b'rabta mal-permessi PA3256/10 u PA3466/06 imsemmija mill-appellanti t-Tribunal jirriveva illi dawn kienu jirrigwarda minn l-izvilupp ta' basement garaxx u mahzen domestiku, estensjoni għall-bungalow ezistenti, bini ta' pump room u tibdil fl-elementi fil-faccata, u permess sabiex jitwaqqa' bini ezistenti u jinbnew erba' bungalows semi-detached li jinkludu erba' pixxini elativament. Illi fl-ewwel lok t-Tribunal jirriveva illi dawn il-permessi gew approvati taht regime ta' policies differenti minn dawk tas-sit odjern. In oltre, t-Tribunal iqis illi l-bungalows illi gew approvati bil-permess PA3466/06 huwa ferm iżgħar u semi-detached mhux bħal kaz odjern. Min-naha l-oħra fil-kaz PA3256/10 jirriveva illi permezz ta' din l'estensjoni imsemmi f'tali permessi kienet tirrigwarda minn zvilupp limitat għal garaxx, mahzen u pump room u għaldaqstant mhux tant rilevanti għal proposta odjerna.

Illi in vista ta' dan kollu vis-a-vis il-policy P35 li ssostni illi għandha tingħata attenzjoni partikolari lis-soqfa tal-binjiet tal-madwar sabiex jintrabtu kemm jista' jkun ma' dawn is-soqfa t-Tribunal iqis illi l-Awtorita' ma marrix kontra l-povvedimenti tal-policy P35. U għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jichad l-aggravji tal-appellanti.

Decide

Għal dawn il-motivi u wara li ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha, it-Tribunal qed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizzjoni hekk kif mahrug mill-Awtorita' tal-lppjanar b'rabta mal-PA1638/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwent:

1. It-Tribunal iddecieda b'mod hazin u zbaljat meta ma irrikonoxxiex li l-izvilupp propost ta' bungalow ma jaqbilx mad-deskrizzjoni tal-applikazzjoni cioe ta' 'villa', u injora l-policies kemm għal bungalows u għas-sit partikolarment il-mappa fil-pjan lokali IKM3 tas-Central Malta Local Plan u policies fid-DC2015. Isostni li l-policies għal bungalow bħal policy P28 fid-DC2015 tagħmel distinzjoni bejn zvilupp ta'

bungalow u dik ta' villa. La darba s-Central Malta Local Plan f'mappa IKM3 jghid li l-'height limitation is 'one floor plus semi basement' ma jistax jigi accettat zvilupp ta' three habitable floors' skont ir-rapport tad-DPAR. Ghalkemm it-Tribunal josserva li l-izvilupp hu regolat bil-pjan lokali u policy CG08, residential policy area mapps IKM1 u IKM2 li jikkellmu dwar bungalow area b'sular u semi basement xorta iggstifika zvilupp bi tlett sulari;

2. Il-contextual approach gie applikat skorrettment biex jigi injorat il-pjan lokali. Il-pretest li intuza kien li ma jistghux juntuzaw is-site levels originali mentri dawn setghu jingiebu mill-geoserver tal-MEPA u survey sheets. It-Tribunal tefa' dubju irragonevoli fuq jekk jistax jigu stabbiliti s-site levels originali. Madankollu permezz tal-policy P35 is-survey unit tal-MEPA ghandha l-obbligu li tistabilixxi site levels ezistenti li fil-fatt ma sarx. Anki jekk wiehed kellu jaccetta l-contextual approach it-Tribunal injora l-policy P35 fejn kellu jsir terracing tal-izvilupp u l-gholi massimu jirrizulta fil-livell intier tas-sit. Fl-ahhar jirreferi ghal proceduri li inbdew taht l-artikolu 80 fuq zewg applikazzjonijiet ohra konnessi mal-izvilupp u irriservaw li jinfirmaw lil Qorti bi zviluppi.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. It-Tribunal ikkonferma li ghalkemm it-talba tal-izvilupp tindika 'villa' fil-fatt l-uzu hu ta' 'bungalow' u kemm l-Awtorita kif ukoll it-Tribunal ikkunsidraw il-proposta mill-lenti tal-pjan lokali u policies applikabbli ghal bungalows. It-Tribunal qies li ghalkemm il-pjan lokali jaghmel referenza ghal sular wiehed il-fuq mill-livell tat-triq u semi basement u mill-izvilupp propost, maghdud mal-permessi gia mahruqa, dan l-izvilupp ser ihalli zewg spazji abitabbli taht il-livell tat-triq u wiehed fuq il-livell tat-triq ma jfissirx li kien hemm ksur tal-pjan lokali. Iqis li l-fatt li zvilupp ikollu aktar minn livell wiehed taht l-art ma jiksirx dak li jrid il-pjan lokali ghal bungalow cioe livell wiehed il-fuq mit-triq b'gholi massimu ta' 4.75 metri. It-Tribunal jghid li policy P35 Figura 47 fil-fatt illi dan l-gholi jippermetti aktar minn livell wiehed. Madankollu t-Tribunal qies li policy P38 tad-DC2015 tippermetti uzi abitabbli taht il-livell tat-triq taht certi kondizzjonijiet, fosthom arja, ventilazzjoni u prospett u access ghal kmamar kif ukoll li jittiehed il-kuntest tal-madwar tal-izvilupp. Ghalhekk l-izvilupp mhux imur kontra dak li jrid il-pjan lokali basta hemm konnessjoni fizika mas-sulari il-fuq mit-triq. Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni ragonevoli mhux applikazzjoni hazina tal-pjan lokali u l-policies relevanti. Il-Qorti tissenjala biss illi l-kelma 'villa' fil-proposta

ta' zvilupp ghandha tinbidel ghal 'bungalow' u din hi semplici korrezzjoni kosmetika li ma tbiddel xejn mis-sustanza tal-izvilupp.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkol ma ghandux mis-sewwa. L-aggravju fis-sustanza mhux punt legali izda punt tekniku li mhux appellabbli. Jekk tistax jew le iggib s-site levels originali u jekk ghandux fic-cirkostanzi isir survey issa mis-survey unit tal-MEPA skont il-policy relevanti mhumiex kwistjonijiet legali billi kif qal it-Tribunal dak li llum jezisti fuq kull naha tas-sit jiddetermina dak li jista' jsir f'dan l-izvilupp. Ergo il-contextual approach li t-Tribunal irrefera ghalih f'dan il-kaz referibbli kemm ghall-gholi tal-livell il-fuq mit-triq u anki bhala zvilupp imtarrag u kif dan hu mqabbel ma' dak li jinsab fiz-zona immedjatament madwaru. Ma hemm ebda kwistjoni legali li tista' tigi indirizzata f'dan l-aggravju. B'referenza ghas-sottomissjoni dwar proceduri taht l-artikolu 80 tal-Kap. 552, il-Qorti ma inghatat ebda informazzjoni ulterjuri sa din is-sentenza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tat-terzi, u filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024, tordna lit-Tribunal johrog ordni fejn issir korrezzjoni fit-talba tal-izvilupp biex fejn hemm referenza ghal 'villa' tinbidel ghal 'bungalow'. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur