QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 19 ta' Frar, 2025

Numru 4

Appell Nru. 53/2024

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Karkanja Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Din l-Art Helwa tas-27 ta’ Awwissu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta’ Awwissu 2024 li biha t-Tribunal approva l-proposta ta’ zvilupp PA6025/22 b’xi modifiki ’to demolish existing building whilst retaining the street facade and other room, and dismantling and reconstructing an internal room on site, to carry out alterations to the facade, and to excavate site and construct to basement garages, 1 maisonette, 14 apartments, 4 penthouses 2 of which have a roof top pool, and a common pool at ground floor’, fix-Xewkija, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta r-ragunijiet taghhom ghaliex l-appell kellu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal safejn relevanti ghall-appell li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi filwaqt li jidher li l-appellanti jirrikonoxxu l-applikazzjoni tal-linja gwida DC15, jargumentaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-*Policy* P35 u l-Anness 2 inkluzi f'din il-linja gwida.

It-Tribunal josserva li filwaqt li l-Anness 2 jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri, dan ma jirregolax l-ammont permissibli ta' sulari, u jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni ta' dan flimkien mal-provvedimenti tal-*Policy* P35 li jigi determinat l-gholi permissibli f'ammont ta' metri u f'ammont ta' sulari. B'hekk huwa abbazi ta' tali applikazzjoni li l-linja gwida DC15 tittrasponi l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali. Illi l-ewwel paragrafu tal*Policy* P35 jindika b'mod car kif l-gholi f'ammont ta' metri ghandu jigi applikat, hekk kif segwenti:
"A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall be measured from the pavement level along the frontage of the building at the highest street level and will include the provision for <u>any setback floors and services, as well as an obligatory 1metre parapet wall on the exposed façades at the uppermost roof level.</u> […] The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2."

Illi kif indikat aktar kmieni, fil-kaz tas-sit odjern jirrizulta li n-numru ta' sulari skont il-mappa 14.13-C tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna huwa dak 3 sulari u 3-*courses basement*, li jfisser li linterptrezzjoni tal-gholi indikat fil-Pjan Lokali hekk kif trasport f'ammont ta' metri skont Annes 2 huwa dak ta' 16.3 metri kif indikat tajjeb ukoll mill-appellanti. Pero', aktar minn hekk, it-Tribunal hu fi qbil mal-appellanti li, skont id-dettami tal-*Policy* P35, linterpretazzjoni dwar l-ammont ta' sulari f'kaz ta' tali denominazzjoni tal-Pjan Lokali (3 sulari u 3 *courses basement*) ghandu tkun limitat ghal mhux aktar minn erba' sulari, hekk kif jirrizulta mis-segwenti:
"A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than <u>four</u> levels above highest pavement level will be allowed"
"A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed."

Illi mis-suespost jirrizulta li ladarba l-gholi permessibli tas-sit in mertu huwa dak ta' 3 sulari u *basement*, u tradott ghal gholi globali ta' 16.3 metri skont l-Anness 2, dan jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 4 sulari, *ossia* 3 sulari u iehor irtirat, u mhux hames sulari li jkun applikabli biss meta l-gholi permessibli jkun almenu 17.5 metri.

Illi madanakollu, huwa hawnhekk fejn jidhol l-aspett tal-kuntest li l-Qorti tal-Appell taghmel referenza ghalih fl-ismijiet: **Lija Local Council u Robin Zammit vs l-Awtorita' tallppjanar**.

Illi t-Tribunal jinnota li s-sit odjern jinsab f'kuntest li jinkludi numru ta' zviluppi ohra simili fil-madwar, u f'dan ir-rigward huwa ta' relevanza l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u d-dispozizzjonijiet elenkati fil-*policy* P1 tal-linja gwida DC15, b'din tal-ahhar tesigi li *commitments* legali ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni fl-analizi tal-kuntest, hekk kif segwenti:

"The 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 are as yet unbuilt; and
3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are asyet unbuilt."

Illi fil-kaz odjern, il-limitazzjoni tal-gholi tal-bini fil-vicinanzi tas-sit, *ossia* tul il-medda kollha tal-istess naha tas-sit fuq Triq l-Gharus li tibqa' ddur ukoll ghal Triq Santa Marija u Triq Hamsin, huwa identiku ghal dak tas-sit odjern. Illi hekk kif indikat anki fuq l-*istreetscape elevation* approvata *a fol* 196C, jirrizulta li madwar 18-il metru biss boghod mis-sit odjern, ossia fil-kuntest immedjat tas-sit odjern, propju gie approvat zvilupp residenzjali b'total ta' hames livelli skont il-permess PA 5825/21, u b'kejl ta' 17.3 metri gholi kumplessiv u 14.4 metri fuq il-faccata, fejn inghata rilassament ta' metru minhabba z-zamma tal-faccata, simili ghall-kaz odjern fejn l-gholi ukoll gie approvat bir-rilassament ta' metru 'l fuq millimitazzjoni tal-gholi minhabba z-zamma tal-faccata ezistenti. Illi jirrizulta li dan il-permess kwotat ma giex appellat u b'hekk huwa konfermat u validu. Barra minn dan l-izvilupp filkuntest ferm immedjat tas-sit odjern, it-Tribunal josserva numru ta' zviluppi ohra fl-istess inhawi tas-sit odjern, fejn gie approvat zvilupp fuq hames livelli minflok erba'. Illi dawn lizviluppi jappartjenu ghal numru ta' permessi ricenti li lanqas ma gew appellati u liema permessi ghadhom validi. Illi dawn jinkludu l-permess PA 4945/21 fejn gie approvat zvilupp b'gholi ta' 16.3 metri b'erba' sulari fuq il-faccata u iehor irtirat, mal-istess naha tal*perimeter block* tas-st odjern, li jdur ghal Triq Santa Marija. It-Tribunal seta' jikkonstata zvilupp zewg zvilluppi ohra simili li, ghalkemm f'perimeter blokk adjacenti, jinsabu fl-istess naha tat-Triq u bhas-sit odjern jinstabu f'design priority area bl-istess limitazzjoni ta' gholi w ukoll facata tal-UCA, u dan skont il-permess PA 6071/22 u PA 751/22, li bl-istess mod gew approvat b'gholi globali ta' 16.3 metri b'erba' sulari fuq il-faccata u iehor irtirat.

Illi f'dan il-kuntest, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-pozizzjoni mehuda mill-SCH fil-kaz odjern hija wahda ragjonevoli fil-kuntest partikolari ta' Triq l-Gharus u toroq kantuniera maghha meta fir-risposta ta' konsultazzjoni taghha tqis li "*while the Superintendence remains favourable to lesser volumes at this location in view of the UCA, the Superintendence also notes that the UCA is located across the street and that another commitment has already been approved (PA/05825/21)*." Illi ghalhekk tali rakkomandazzjoni, mill-entita' li hija propju responsabbli ghall-wirt kulturali ta' pajjizna, tiehu in konsiderazzjoni li, filwaqt li l-UCA tinsab man-naha opposta tat-triq, fil-kuntest immedjat tas-sit odjern gia gie approvat zvilupp iehor simili, u dan oltre mill-izviluppi l-ohra nnutati supra u li wkoll jiffurmaw parti millkuntest tas-sit odjern.

Illi ghalhekk, filwaqt li s-sit odjern jinsab direttament fuq in-naha opposta tal-UCA, il-kuntest tas-sit odjern, moghni bl-istess cirkostanzi identici, huwa suggett ghal numru ta' permessi validi approvati b'gholi simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, inkluz sahansitra zvilupp b'rilassament fl-gholi, permezz tal-PA 5825/21, fl-istess *perimeter block* u madwar 18-il metru biss boghod mis-sit odjern, fejn inghata metru addizzjonali minhabba z-zamma tal-faccata tradizzjoni, simili ghal dak propost fl-applikazzjoni odjerna fejn qed jinghata rilassament ta' metru propju minhabba li l-izvilupp approvat ifittex li jintegra l-faccata ezistenti fuq zewg sulari mal-kumplament tal-izvilupp. Illi ghalkemm fit-tieni u t-tielet aggravji taghom, l-appellanti jressqu kontenzjoni dwar din iz-zieda ta' metru, it-Tribunal hu tal-fehma konsidrata li la darba qed jigi stabbilit li jezistu numru ta' *commitments* li gia qed

jikkompromettu l-kuntest li jifforma parti minnu s-sit odjern b'total ta' hames livelli (erba' fuq il-faccata u iehor irtirat), allura t-Tribunal iqis li dan ir-rilassament ta' metru fl-gholi minhabba z-zamma tal-faccata ezistenti, huwa gustifikat, iktar u iktar meta numru ta' kmamar ezistenti kemm fil-livell terran kif ukoll fis-sular ta' fuq qed jinzammu wkoll. Illi dan ir-rilassament jghin sabiex il-kumplament tas-sulari ta' fuq ma jidhrux kompressati minhabba d-divergenza fl-gholi intern minn dawk ta' that, filwaqt li t-Tribunal jinnota li tali rilassament m'huwiex jigi kontestat mill-SCH.

Ghaldaqstant it-Tribunal isostni li, kemm il-fatt li l-permess odjern jinkludi z-zamma talfaccata ezistenti, kif ukoll tenut il-prezenza ta' dawn il-*commitments* legali fil-vicinanzi, huma fattur materjali ta' sustanza li jimmeritaw kunsiderazzjoni xierqa ai termini ta' dak mitlub fl-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-subartikolu (d) specifikament jesigi li "*fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, ilBord tal-Ippjanar għandu jqis kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commitments legali filvicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti.*"

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni approvat zvilupp b'fond ta' 54 metri fil-livell terran u 57 metri fil-livell tal-*basement*, fi ksur tal-*policy* P27 tallinja gwida DC15, filwaqt li *commitments* fuq kull naha li jistghu jiggustifikaw tali fond ma jezistux.
Illi m'huwiex fatt ikkontestat kemm mill-Awtorita' kif ukoll mill-*permit holder* li l-izvilupp kif approvat qed jeccedi in parti l-fond massimu ta' 30 metru kif stipulat fil-*policy* P27 tal-linja gwida DC15. Illi l-*permit holder* jargumenta li filwaqt li l-*footprint* tal-izvilupp 'l fuq mill-art huwa limitat fil-maggiorparti tieghu ghal massimu ta' 30 metru, hija biss kamra b'arkati fuq sular li qed taccedi dan il-limitu, u dan billi qed tigi rilokata hdejn strutturi ohra ta' qabel l-1968 fuq wara tas-sit sabiex tigi prezervata. Illi f'dak li jirrigwarda l-livell tal-*basement*, il*permit holder* jinnota li, kull fejn hu possibbli, qed jinzamm fond ta' metru hamrija fejn listess *basement* jaccedi t-30 metru fond. Illi min-naha taghha, l-Awtorita' targumenta li dak maghdud mill-appellanti ma jiehux fil-konsiderazzjoni illi s-sit biswit ghal dak mertu ta' dan l-appell huwa approvat b'sotterran li ghandu fond simili tal-kaz odjern. Jinghad ukoll illi siti li jinsabu fuq in-naha tal-punent ghandhom diversi strutturi mal-hajt li jappoġġjaw mas-sit mertu tal-appell odjern, filwaqt li l-pjanti approvati juru żvilupp lil hinn minn 30m limitat ghal-livel sotterran sabiex jiġu soddisfatti ir-rekwiziti tal-*Policy* P18 tad-DC15 dwar ilparkegg.
Illi hekk kif seta' jikkonstata anke dan it-Tribunal mill-pjanti approvati [Dok. 201A fl-inkartament tal-PA6025/22], il-fond tal-bini qed jestendi sa madwar 57 metru lil hinn mil-linja tal-bini fil-livell tal-*basement*, filwaqt li fil-livell terran, il-binja principali proposta qed tirrispetta l-fond massimu ta' 30 metru salv ghal numru ta' strutturi limitati ghal-livell terran u li jinkludu strutturi ezistenti ta' qabel l-1968, li mhux ser jintmissu bl-izvilupp propost, kif ukoll kamra antika b'sitt arkati li tifforma parti mill-binja ezistenti u li qed tigi rikolata fuq in-naha ta' wara tas-sit hdejn l-istrutturi l-ohra, u liema kamra testendi sa fond ta' 54 metri meta mkejla mil-linja tal-bini.

Illi it-Tribunal jirreferi ghad-dispozizzjonijiet ta' *Policy* P27 tal-linja gwida DC2015 li tipprovdu s-segwenti:
In order to safeguard the integrity of existing gardens and backyards that provide a positive contribution to the urban grain of a street, neighbourhood or locality in terms of important green enclaves, the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths.

Illi mill-policy supra-citata johrog bic-car li l-iskop ewlieni ta' din id-direzzjoni hija li tipprotegi gonna u btiehi ezistenti bejn il-bini li qed jipprovdu spazji miftuha li jzidu malkarattru ta' lokalità, jtejbu l-proprjetà u jikkontribwixxu lejn ambjent ahjar f'zoni urbani.

Illi f'dak li jirrigwarda l-livell tal-basement, u li kif innutat supra, qed jestendi sa fond massimu ta' 57 metri mil-linja tal-bini, it-Tribunal jirrimarka li l-*policy* P27 surreferita titlob bl-iktar mod car li l-fond massimu ta' 30 metru japplika wkoll ghas-sulari tal-*basement,* u taghmel biss eccezzjoni f'kaz li jezisti *commitment* legali li qed jeccedi dan il-limitu fuq izzewg nahat tas-sit u fejn f'tali kaz il-fond tal-izvilupp ghandu jestendi sal-inqas fond kommess fuq dawn is-siti kontigwi. Illi ghaldaqstant m'huwiex bizzejjed li l-*permit holder* jindika li fejn hu possibbli qed jinzamm fond ta' hamrija ta' metru fuq il-livell tal-*basement* sabiex jaghmel tajjeb ghall-vegetazzjoni necessarja fil-livell terran. Minghajr pregudizzju ghal dan, u b'harsa lejn il-pjanta proposta *a fol* 201A, jirrizulta li z-zona esterna lil hin mit-30 metru fond fil-livell terran hija fil-maggiorparti kbira taghha proposta b'*pools* jew *hardlandscaping* filwaqt li s-*soft-landscaping* propost huwa ferm iktar limitat. Illi dan ikompli jikkonferma l-ghan tal-*policy* supra-citata meta specifikament tillimita anke livelli tal*basement* sal-fond massimu ta' 30 metru.
Illi lanqas l-argument tal-Awtorita' li l-fond propost fil-livell sottoterran qed jissodisfa rrekwiziti tal-*Policy* P18 tad-DC15 dwar il-parkegg ma jreggi, u dan tenut kont li l-fond ta' 30 metru xorta jippermetti numru ta' garaxxijiet sostanzjali fuq is-sit odjern. Illi m'huwiex argument mis-sewwa li sabiex tigi sodisfatta l-*policy* tal-parkegg tigi miksura *policy* importanti ohra li tirregola sa fejn ghandu jasal il-fond tal-izvilupp ghas-salvagwardja talispazju miftuh fuq wara, u li f'dan il-kaz huwa ferm essenzjali meta l-gonna ta' wara jiffurmaw parti minn *enclave*, hekk kif indikat fil-Mappa 14.13-A tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna. Illi wara kollox bil-proposta odjerna gia ma kien hemm ebda *shortfall* ghall-parkegg, filwaqt li l-istess *policy* P18 kwotata mill-Awtoirta' tipprovdi eccezzjoni sabiex tithallas kontribuzzjoni lejn il-UIF f'kaz li numru limitat ta' parkegg ma jkunx jista' jigi provdut fizikament fuq is-sit.
Illi f'argument iehor, l-Awtorita' taghmel referenza ghal-livell sottoterran approvat fuq is-sit biswit ghal dak mertu ta' dan l-appell. Illi oltre mill-fatt li l-Awtorita' naqset milli tindika prova tal-legittimita' tal-fond tal-izvilupp direttament biswit, it-Tribunal jinnota li l-binja principali man-naha tal-Lvant tas-sit u li tmiss dirett mal-parti ta' wara tas-sit ma testendix iktar minn 30 metru fond u l-parti ta' wara lil hin minn dan il-fond hija limitata ghal zewg strutturi distakkati minn xulxin, simili ghall-istrutturi ezistenti fuq is-sit odjern u li sahansitra jestendu iktar 'l gewwa lejn il-gonna. Illi t-Tribunal jinnota li direttament biswit dan l-izvilupp appena nnutat gie approvat permess ricenti bir-referenza PA 5825/21 fejn filfatt il-fond tal-izvilupp, anki fil-livell sottoterran, kien propju limitat ghal 30 metru mil-linja tal-bini [Skont il-pjanta sezzjonali 93A fl-inkartament tal-PA5825/21].
Illi l-Awtorita' targumenta ulterjorment li siti li jinsabu fuq in-naha tal-punent tas-sit odjern ghandhom diversi strutturi mal-hajt li jappoggjaw mas-sit in mertu. Illi t-Tribunal jinnota li n-naha tal-Punent tas-sit tmiss dirett ma' wara ta' propjetajiet li jharsu fuq Triq Santa Marija, fejn ghalkemm huwa minnu li jezistu xi strutturi limitati ghal sular li jappoggjaw dirett mas-sit in mertu, it-Tribunal josserva li tali strutturi huma limitati biss ghal parti tassit odjern fejn il-fond huwa sahansitra inqas minn 30 metru u ghalhekk fil-parti tas-sit fejn hi proposta l-binja principali. Illi lil hinn minn dan il-fond, is-sit odjern imiss dirett mal-ispazji miftuha fuq wara tal-propjetajiet kontigwi li jharsu fuq Triq Santa Marija, u ghalhekk dan largument ukoll ma jregix gustifkazzjoni ghal tluq mill-*policy* P27 tad-DC15.

Illi f'dak li jirrigwarda l-istrutturi fil-livell terran, it-Tribunal jinnota li, kif indikat supra ilbinja principali proposta qed tirrispetta l-fond massimu ta' 30 metru u ghalhekk m'hemm lebda kontenzjoni dwar dan. Izda jibqa' l-kwistjoni tal-kamra ezistenti bl-arkatai li qed tigi salvata u rilokata fuq il-parti ta' wara tas-sit. Illi b'referenza ghall-inkartament talapplikazzjoni, jidher li din ir-rilokazzjoni temmani mill-htiega mill-SCH li din il-kamra ma tigix demolita, minhabba l-valur sinifikanti taghha, imma tigi prezervata u integrata malkumplament tal-izvilupp, fejn jinghad li "*The Superintendence therefore strongly urges the retention of the main building from the facade up to the room with arches*." [Dok. 96A fl-inkartament tal-PA6025/22] Illi fil-fatt sussegwentament ghal proposta ta' rilokazzjoni, l-SCH, fl-ahhar risposta ta' konsultazzjoni, tinnota s-segwenti:
The Superintendence has now reviewed the latest proposal at Docs 144a., 172b., 172c., 172d., and 179a., and concedes to the proposed relocation of the existing arched room,

noting that the room as existing has been removed from its original context and that retaining it in its current location would result in further decontextualisation given that it would be engulfed in development. The Superintendence therefore does not object to its relocation, favourably noting that the majority of the existing building will otherwise be retained as existing.

Illi ghalhekk jidher li l-SCH hija favur ir-rilokazzjoni ta' din il-kamra bl-arkati minhabba li ddistakk taghha minn mal-bini propost jaghtiha kuntest iktar xieraq milli kieku kellha zomm il-pozizzjoni ezistenti taghha u tigi midfuna qalb il-kumplament tal-izvilupp gdid propost. Illi meta jikkonsidra n-necessita' enfasizzata mill-SCH li tali kamra tigi prezervata minhabba lvalur sinifikanti taghha, il-fatt li ser tinghata iktar prominenza billi tigi rilokata hdejn strutturi ohra antiki li vizibbli fis-*survey sheets* tal-1968 li wkoll jestendu f'fond ta' aktar min 30 metru li jinstabu fuq is-sit adjacenti hekk kif indikat mill-appellant fuq il-pjanti. Kif indika l-SCH dan se jevita li l-kamra bl-arkati relikata tkun midfuna qalb il-massa ta' zvilupp b'residenzi multipli, kif ukoll ghal-fatt li hi limitata wkoll ghal sular wiehed simili ghallistrutturi ezistenti fuq wara tas-sit, dan it-Tribunal li tali rilokazzjoni hija gustifikata la darba l-kumplament tal-izvilupp propost 'l fuq mil-livell tal-art huwa kollu kemm hu limitat ghal fond massimu ta' 30 metru.
In vista' ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan laggravju b'dana li l-applikant ghandu jissottometti pjanti riveduti li jillimitaw il-fond tal*basement* sa massimu ta' 30 metru mil-linja ufficjali tal-bini, skont dak li tipprovdi l-*policy* P27 tal-linja gwida DC15.

Il-Hames Aggravju:
Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp gie approvat b'tali mod li kull unita gdida ser ikollha *frontage* ta' inqas minn 6 metri wisa', minkejja li s-sit igawdi minn *frontage* ta' 16.5 metri, u dan fi ksur tal-*policy* P26 tal-linja gwida DC15.
Illi t-Tribunal jinnota li l-*policy* P26 - *Site Frontage*, tipprovdi li fil-kaz ta' zvilupp gdid is-*site frontage* ma jistax ikun inqas minn 6 metri ghal *terraced development* u 9 metri ghal *detatched* jew *semi-detached*, mentri f'kaz ta' *residual plots* il-*minimum site frontage* trid tkun ta' mhux inqas minn 4 metri.
Fl-ewwel lok dan it-Tribunal iqis illi il-*policy* titratta dwar *site frontage* filwaqt li tirreferi b'mod car ghal '*parcelling of new developments*'. Dak li qeghdin jirreferu ghalih l-appellanti huwa l-*frontage* individwali ta' kull residenza izda l-istess thassib tal-appellanti huwa nieqes mill-kunsiderazzjoni li s-sit hu propost li jigi mibni bhala blokka wahda shiha ta' residenzi multipli b'dana li m'hemm ebda tqassim tas-sit f'*parcels* separati li f'dak il-kaz ikunu jimmeritaw kunsiderazzjoni individwalment. Illi fil-fatt il-faccata proposta hija ddisinjata bhala wahda holistika b'dana li ma tinqarax bhala residenzi separati u dojoq kif qed jallegaw l-appellanti. Fil-kaz odjern, is-*site frontage* tas-sit huwa ta' circa 16.5 metri, hekk kif indikat mill-appellanti stess, u ghalhekk ladarba s-sit qed jigi zviluppat bhala *parcel* wiehed, allura huwa evidenti li l-izvilupp jirrispetta d-dispozizzjonijiet tal-*policy* P26 tad-Dc15. Barra minn hekk, wiehed irid jikkonsidra li din il-*policy* hija mmirata sabiex "*adequate natural light and ventilation can be provided from the front of the building/dwelling and an adequate access can also be provided*." It-Tribunal iqis illi is-sanita' evalwat u kkonfermat illi il-proposta hija in linea mal-LN227/16 abbazi tar-rapport tal-inginier u b'kundizzjoni li l-kamra indikata bhala 'domestic store' tintuza biss ghal dan l-iskop indikat [Minuta 204 fl-inkartament tal-PA6025/22], u ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp kif approvat qed jiddevja minn dak li tipprovdi tali *policy*.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad il-hames aggravju.

Ikkunsidrat

L-aggravji tat-terzi appellanti huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kien zbaljat meta iggustifika n-numru ta’ sulari kontra dak li jrid il-pjan lokali skont policy 14.13c fejn is-sit ghandu jkollu 3 sulari u basement, u fil-fatt gew approvati 5 sulari. Anki jippekka l-policy P35 tad-DC2015 billi l-gholi massimu f’binja ta’ tlett sulari u basement isarraf f’gholi massimu ta’ 16.30 metru. Il-gustifikazzjoni tat-Tribunal hi li hemm commitment skont l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u policy P1. Madankollu t-Tribunal semma zviluppi li hadd mill-partijiet ma semma fil-kors tal-proceduri liema permessi xorta mhumiex vicin l-izvilupp in kwistjoni izda f’toroq ohra u l-uniku permess li issemma fil-proceduri ghalkemm jinsab fl-istess triq hu solitarju f’dak li hu gholi billi l-bqija tal-binjiet fit-triq huma ferm aktar baxxi. It-Tribunal b’hekk skarta z-zona ta’ influenza skont figura 18a tad-DC2015;
2. It-Tribunal zbalja wkoll meta ikkonferma zieda fl-gholi ta’ metru bhala rilassament ghal dak li jrid l-Anness 2 tad-DC2015 billi kienet ser tinzamm il-faccata. Dan ma hux gustifikabbli ghax il-ligi ma tippermettihx;
3. It-Tribunal zbalja wkoll meta ma applikax sew il-policy P27 tad-DC2015 fejn zieda ta’ fond il-fuq minn tletin metru hi accettabbi biss jekk il-fondi fuq kull naha tal-izvilupp jaqbzu dak il-fond. F’dan il-kaz ma hemmx din il-kundizzjoni sodisfatta;
4. It-Tribunal zbalja wkoll meta applika hazin policy P26 dwar is-site frontage ta’ sitt metri li ghandha tapplika ghal kull faccata tas-sit gdid u mhux ghas-sit shih.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ghandhom ragun f’dan l-aggravju. Il-pjan lokali jaghti permess ta’ gholi ghal tlett sulari u basement ta’ tlett filati. Tradotti skont il-policy P35 Anness 2 tad-DC2015 l-ekwivalenti ta’ tlett sulari bil-basement hu ta’ 16.30 metru gholi. Dan l-izvilupp jippekka billi flok inghata permess ghal tlett sulari shah u wiehed irtirat li jwasslu ghal 16.3 metru gholi inghata permess ghal erba’ sulari u iehor irtirat li hu oltre dak permess. It-Tribunal iggustifika dan a bazi ta’ zviluppi ohra simili fil-vicin u ghalhekk kommessi skont artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u policy P1 rigward ‘extent of commitment’. Dan ukoll hu zbaljat. Fl-ewwel lok il-ligi fl-artikolu 72(2)(d) titkellem fuq pluralita ta’ commitments fil-vicin cioe fil-qrib, f’distanza qasira u policy P1 fejn jidhol il-kuntest ta’ dak li jinsab fil-vicin kif irid l-artikolu 72(2)(d) li titkellem fuq zviluppi ezistenti jew approvati avolja mhux mibnija u dawk futuri approvati fil-pjan lokali. F’dan il-kaz l-uniku zvilupp b’hames sulari fit-triq kollha hu wiehed li jinsab mhux fil-vicin kif wara kollox irid l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552 tal-izvilupp in kwistjoni ghaliex

il-bqija tat-triq hi kommessa b'binjiet baxxi. Il-Qorti gia kellha okkazjoni tirrimarka u issostni li biex il-'commitment' ikollu rilevanza jrid ikun tali li l-izvilupp in kwistjoni ikun l-eccezzjoni jekk ma jigix approvat. Dan mhux il-kaz prezenti u minghajr mal-Qorti tidhol fil-kwistjoni dwar ir-ragunijiet ghall-approvazzjoni ta' tali zvilupp, zgur li ma jikkostitwix ir-raguni ghaliex dan l-izvilupp ghandu jigi approvat b'dak l-gholi meta jmur kjarament kontra l-pjan lokali u l-policy P35 u P1 tad-DC2015. Ghamel hazin it-Tribunal li semma zviluppi ohra li l-partijiet qatt ma semmew jew kellhom l-opportunita li jikkonsidraw u jaghmlu s-sottomissjonijiet ghalihom tant hu hekk li fl-appell u fir-risposta tal-applikant isiru diversi sottomissjonijiet ta' fatt dwar fejn qieghdin dawn l-izviluppi u t-toroq li jinsabu fihom maqbula mis-sit in kwistjoni, kwistjonijiet li t-Tribunal kellu jixtarr u mhux iressaqhom f'sitwazzjoni fejn il-Qorti tal-Appell tista' tiddeciedi biss fuq punti ta' ligi u mhux kontroversji fattwali jew teknici. Din il-Qorti madankollu ma taqbilx li ghal fini ta' commitment ghandu jittiehed kont ta' toroq ohra li tikkostitwixxi blokka tal-binjiet mal-izvilupp in kwistjoni sakemm kif gia inghad dan isostni l-premessa li l-izvilupp in kwistjoni fil-kuntest tal-commitment kif irid l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552 ikun l-eccezzjoni ghal dak li jinsab b'mod ghal kollox predominanti bhala identiku ghall-izvilupp propost. Fl-ebda parti mir-risposta jew id-decizjoni tat-Tribunal dan ma jirrizulta. Anzi l-fatt wahdu li l-appellat stess jghid li l-binja fl-istess triq simili ghal proposta in kwistjoni tiehu biss ghoxrin fil-mija tat-tul tal-triq in kwistjoni tikkonferma dak li ghadu kif inghad, u dan apparti d-distanza mbeghda li tinsab fih mill-izvilupp in kwistjoni.

L-aggravju hu milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ikompli ma' ta' qablu u ghandu jigi milqugh ukoll. Li tapprova zvilupp kontra l-policies ghaliex qed tinzamm il-faccata la tirrizulta mill-ligi u anqas tista' tigi interpretata bhala uzu ta' diskrezzjoni ragonevoli. Li tinzamm il-faccata bhala kuntest arkitettoniku rilevanti ghall-ippjanar sostnut ta' zvilupp modern u jigi preservat dak tradizzjonali hi meritevoli b'dan pero li l-bqija tal-izvilupp ghandu jirrispetta l-ligijiet u policies vigenti u mhux jigu imghawwga ghal skop li zgur mhux dak ta' ippjanar sostenibbli.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu gustifikat. Il-policy P27 tad-DC2015 hi cara u ma thalli lok ghal ebda interpretazzjoni. Jekk il-binjiet fuq kull naha tal-izvilupp ma humiex ta' fond ta' aktar minn tletin metru, l-izvilupp propost ma jistax, fl-ebda parti tieghu jkollu fond akbar. L-ebda eccezzjoni ma hi permessa u rilokazzjoni ta' partijiet tal-istruttura antika ma hi ta' ebda gustifikazzjoni ghal tali ksur avolja wahda mill-binjiet adjacenti ghandha fond ta' aktar minn tletin metru billi l-policy trid il-binjiet fuq kull naha jkollhom tali fond. Il-flessibilita ma tista' qatt tiehu post applikazzjoni cara tal-ligi.

Ir-raba' aggravju

Din il-Qorti gia kellha okkazzjoni tqis li l-policy P26 dwar is-site frontage tesigi li fi zvilupp gdid fejn hemm 'tqassim ta' sit fi plots, kull plot ma ghandux ikollha wisa ta' inqas minn sitt metri bl-eccezzjoni ta' residual development li issemmi l-istess policy. Kull interpretazzjoni ohra hi hazina u tmur kontra l-kelma tal-policy. Id-disinn tal-faccata hi irrelevanti ghal fini tal-wisa tal-plots individuali. Madankollu jirrizulta mit-trattazzjoni tal-partijiet li l-binja ghanda access wiehed biss ghas-sit kollu.

Ghalhekk l-appellanti ma jistghux ikollhom ragun f'dan l-aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi Din l-Art Helwa, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Awwissu 2024, u billi fis-sustanza tieghu l-izvilupp imur kontra l-ligi tqis il-permess mahrug bhala null u bla ebda effett fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur