QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 30 ta' April, 2025

Numru 1

Appell Nru. 54/2024

Vincent Buhagiar

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Vincent Buhagiar tal-14 ta' Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2024 li biha ikkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghall-applikazzjoni PA4510/22 'to sanction a PV array forming part of a larger integrated PV system, connected to penthouse C11', f'Marsascala;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jirrigwarda applikazzjoni b'numru ta' referenza PA4510/22 li tipproponi sanzjonar ta' firxa ta' PV panels li tifforma parti minn sistema PV akbar, liema applikazzjoni tikkonċerna penthouse fi Triq is-Salini kantuniera ma' Triq il-Gandoffli, Marsascala.

Illi din l-applikazzjoni ġiet irrifjutata abbażi ta' raġuni waħda li ssostni s-segwenti:
1. Illi l-iżvilupp propost jimxi kontra l-provvedimenti tal-policy P39 tal-Linja Gwida DC15 li tispeċifika illi awnings biss huma permessibbli bħala elementi addizzjonali mwaħħla mal-faċċati ta' quddiem u wara tas-sular irtirat. Il-proposta għalhekk tmur kontra l-Objettiv Urban 3 tal-iSPED li għandu l-għan li jħares u jtejjeb il-karattru u l-amenita' taż-żoni urbani.

Illi l-appellant qed jirribatti dan ir-rifjut bis-segwenti aggravji:
1.Illi l-Awtorita' applikat b'mod skorrett il-provedimenti tal-policies applikabbli.
2.Illi l-Awtorita' njorat u falliet milli teżamina l-proposta skond il-provedimenti tal-policies G25,G26 u P48 li speċifikament jindirizzaw l-installazzjoni u l-implimentazzjoni ta' materjali u sistemi sostenibbli.
3.Illi l-Awtorita' m'eżaminatx il-proposta fuq il-bażi ta' policy P52 li tippromwovi l-installazzjoni ta'servizzi fid-disinn ġenerali tal-binja.
4.Illi l-Awtorita' kellha tapplika wkoll l-Objettiv Tematiku 9 tal-iSPED, partikolarment il-paragrafi1, 2, 3 u 6.
5.Illi l-Awtorita' kellha tikkunsidra wkoll il-binja in kwistjoni fid-dawl ta' policies P36 u G17 stanteli l-massa tal-bini fuq Triq il-Gandoffli għandha terazzin kantuniera li jirrispetta l-policy G17. B'hekk għandu massa mnaqqsa fuq l-elevazzjoni illi meta tittieħed il-medja tirriżulta f'għoli inqas minn dak permessibbli. Għalhekk din il-"massa mnaqqsa" tikkumpensa għall-installazzjoni PV in kwistjoni.
6.Illi l-Awtorita' naqset milli tapplika b'mod korrett il-provedimenti ta' policy P39 ġialadarbafalliet li tindirizza l-policy fl-istess kuntest tal-policies imsemmija supra.
7.Illi l-Awtorita' kellha tieħu konsiderazzjoni ta' deċiżjonijiet preċedenti fejn approvat shadingstructures f'terazzini, partikolarment PA7615/21, PA8170/21, PA3441/22, PA4685/21, PA42/07, PA793/04, u PA6908/19.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' tal-Ippjanar issostni illi r-rifjut kien ibbażat fuq policy P39 tal-Linja Gwida DC15 li jirregola l-istrutturi nstallati fuq il-bejt ta' sulari rtirati. Listruttura in kwistjoni, hekk kif jidher mir-ritratti [Vide a fol dok 14C fl-inkartament PA4510/22] u l-pjanti [Vide a fol dok 14E fl-inkartament PA4510/22] sottomessi hija struttura fissa nstallata fin-naħa ta' Triq il-Gandoffli. Illi l-gwidi G25 u G26 jitkellmu fuq energy conservation u resource management inkluż l-installazzjoni ta' PV panels u solar water heaters, iżda għalkemm l-Awtorita' hija favur l-installazzjoni ta' dawn is-sistemi, dan ma jistax isir bi ksur tal-policies applikabbli. Illi listruttura tmur kontra l-provedimenti ta' policy P39 tal-Linja Gwida DC15 li tippermetti biss awnings fit-terazzini tal-livell irtirat. Il-gwida G26 titkellem speċifikament fuq it-twaħħil ta' panelli "within the building fabric" ġialadarba l-provedimenti ta' policy P48 jiġu mħarsa. Policy P48 talLinja Gwida DC15 tesiġi li s-sistemi sostenibbli jkunu ntegrati "within the built fabric and envelope". Illi t-tinda fissa mwaħħla mal-faċċata tas-sular irtirat ċertament ma tistax titqies bħala built fabric u għalhekk il-proposta m'hix konformi ma' din il-policy. L-eżempji esebiti ma' policy P48 kollha juru panelli nstallati fuq is-saqaf u mhux ma' xi estensjoni tiegħu. Policy P52 tal-Linja Gwida DC15 tispeċifika li d-disinn ta' sistemi PV għandhom jimxu mal-provedimenti ta' policy P48 u għaldaqstant policy P52 ma tiġġustifikax dan l-iżvilupp. Illi minkejja li l-Objettiv Tematiku 9 taliSPED jinkoraġixxi l-implimentazzjoni tal-Energy and Water Policies ta' Malta dan ma jfissirx li linstallazzjoni għandha ssir bi ksur tal-policies applikabbli. L-Awtorita' telenka wkoll illi l-istruttura fissa ġiet installata fi spazju miftuħ fuq quddiem tas-sular irtirat u timxi kontra l-provedimenti ta' policy P36 għaliex hija visually dominating u toħloq massa eċċessiva. L-Awtorita' ma taqbilx li listruttura in kwistjoni toħloq jew tista tiġi kkunsidrata bħala element interessanti tal-bini u għaldaqstant ma tistax tiġi ġustifikata bi gwida G17 tal-Linja Gwida DC15. Ma taqbilx ukoll malappellant li sostna li l-Awtorita' applikat b'mod żbaljat il-provedimenti tal-policy P39. Illi fuq Triq is-Salini ġew installati retractable canopies approvati bil-permess PA8497/21 skond il-provedimenti tal-policy P39 għaldaqstant jidher ben ċar li l-Awtorita' applikat b'mod korrett din ilpolicy. L-Awtorita' tieħu konjizzjoni tal-permessi msemmija mill-appellant u tinnota illi fil-każ PA7615/21, it-tinda ġiet approvata

skond il-gwida G29 li tagħmel referenza għal binjiet mhux residenzjali u għaldaqstant ma tapplikax għall-każ odjern. Fil-każ PA8170/21 it-tinda kienet installata fil-front garden u hija magħmula mid-drapp, u għalhekk mhux simili għall-każ in desamina. Il-permess PA3441/22 jikkonċerna sanzjonar ta' estensjoni f'sular li kellu potenzjal li jiġi żviluppatu għalhekk ma jistax jitqies bħala simili għall-każ odjern. L-applikazzjoni PA4685/21 kienet irtirata u għaldaqstant m'hemmx deċiżjoni fuqha, filwaqt li l-każijiet PA793/04 u PA42/07 kienu proċessati skond policies u regolamenti differenti minn dawk viġenti. Il-proposta tal-permess PA6908/19 ma tinkludix strutturi fissi fil-livell irtirat u għaldaqstant ma jistax jitqies bħala wieħed simili għall-każ odjern. L-Awtorita' tagħmel ukoll referenza għad-deċiżjoni ta' dan it-Tribunal flappell PAB146/20 u PAB112/22.

Illi permezz ta` sottomissjoni addizzjonali, l-appellant preżenta rapport li jispjega l-benefiċċji ambjentali tas-sistema PV in kwistjoni, li tikkontribwixxi għal 0.03% tal-mira nazzjonali għal energija rinovabbli, fejn isostni wkoll illi kull bidla f'din is-sistema ser toħloq żbilanċ fl-istess sistema. L-appellant jaċċenna wkoll illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni mill-konsulenti hekk kif indikat fil-Case Officer Report, u lanqas rappreżentazzjonijiet ta' oġġezzjoni għal din l-applikazzjoni. L-appellant issottometta wkoll fil-mori ta' dan l-appell kopja tar-risposta għall-Case Officer Report fejn isostni li l-istruttura sservi bħala awning li tilqa x-xemx mill-Punent, u li għandha l-istess inklinazzjoni tal-bqija tal-awnings. Illi kif semma fl-aggravji mressqa fir-rikors promotur, din irrisposta għall-Case Officer Report tindika wkoll kif il-proposta timxi mal-provedimenti ta' policies P52, P36, G17, G26 u P48. Anness mas-sottomissjoni finali, l-appellant ipprovda lista ta' permessi li jservu ta' preċedent, liema permessi għandhom referenza PA4685/21, PA3441/22, PA8170/21, PA6778/21, PA4330/21, PA7615/21, PA3442/23, PA4013/23, u PA6908/19.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-iżvilupp propost għal sanzjonar li jikkonsisti fi struttura ta' tinda fissa msaqqfa b'panelli PV sitwata fl-ispazju rtirat minn Triq il-Gandoffli. Illi skond il-permess preċedenti fuq is-sit [Vide a fol dok 113t fl-inkartament PA7323/17], dan il-livell jikkwalifika bħala l-għola livell fuq it-triq imsemmija skond l-għoli massimu permessibli ta' 17.5 metri kif indikat fil-Pjan Lokali.

It-Tieni u t-Tielet Aggravji
Illi fit-tieni u t-tielet aggravji l-appellant isostni li l-Awtorita' njorat il-provedimenti tal-policies G25, G26 u P48 tal-Linja Gwida DC15 u jsostni li l-Awtorita' m'eżaminatx il-proposta fuq il-bażi ta' policy P52 tal-istess Linja Gwida li tippromwovi l-installazzjoni ta' servizzi fid-disinn ġenerali talbinja.
It-Tribunal jinnota illi l-gwida G26 tal-Linja Gwida DC15 tiddetrieġi l-implimentazzjoni tal-panelli PV fl-għola sular billi tirrikjedi li dawn il-panelli, jew solar water heaters, jiġu nkorporati filbuilding fabric jew sitwati fuq il-bejt ġialadarba l-provedimenti tal-policy P48 jiġu milħuqa. L-istess Policy P48 tal-istess Linja Gwida wkoll tirrikjedi li kull mezz ta' generazzjoni ta' energija ikunu nkorporati fl-arkitettura tal-bini u fil-building envelope u tippermetti wkoll l-inklużjoni ta' dawn issistemi jkunu nstallati fil-faċċata diment li jirrispetta l-binja u l-kuntest.
It-Tribunal jirreferit ghall-gwida G25 tal-Linja Gwida DC15, li tinkoraġġixxi sistemi ta' enerġija rinovabbli partikolarment fi żviluppi bi spazju konsiderevoli fuq il-bejt u tirreferi għall-gwida G26 surreferita sabiex tirregola d-disinn ta' dawn is-sistemi. Il-Policy P52 tal-Linja Gwida msemmi fittielet aggravju tikkonċerna d-disinn għal servizzi u ssostni, hekk kif jagħmlu l-policies u gwidi oħra msemmija supra, li dawn għandhom jkunu diżinjati b'mod integrali mal-bqija tal-binja.
Illi hekk kif jidher ċar minn dak spjegat supra, dawn il-policies u gwidi, li kollha jimmilitaw fuq linkorporazzjoni tas-servizzi, u jirrelataw ma' xulxin tant li jispjegaw soluzzjonijiet simili u jirreferu għal xulxin. Illi għalkemm dawn il-policies u gwidi msemmija jinkoraġixxu l-installazzjoni ta' sistemi għal ġenerazzjoni t'enerġija rinovabbli jirrikjedu li dawn is-sistemi jkunu mqiegħda fuq ilbejt jew inkorporati b'mod integrali fil-building envelope u fid-disinn tal-binja b'tali mod li jirrispettaw il-binja nnifisha u l-kuntest tal-madwar.
Skond ir-ritratti [Vide a fol dok 14C fl-inkartament PA4510/22] sottomessi fil-mori tal-applikazzjoni, l-istruttura in desamina m'hijiex sitwata filbuilding envelope skond ir-rekwiżiti ta' policy P35 tal-Linja Gwida DC15, u ma tagħmilx parti ntegrali mid-disinn tal-binja, speċifikament għaliex tintroduċi disinn ieħor minn dak tal-bqija talbinja odjerna, kemm fil-kulur u anke fil-forma. It-Tribunal jinnota wkoll li l-iżvilupp diġa jinkludi xi tined oħrajn mal-bqija tal-faċċata tal-penthouse, liema tined l ijinghalqu u għaldaqstant din it-tinda fissa bl-ebda mod ma tikkumplimenta l-binja odjerna jew il-kuntest tal-

madwar. B'hekk, il-proposta ma tistax tiġi ġġustifikata permezz ta' policies P48 u P52 jew gwidi G25 u G26 tal-Linja Gwida DC15.
Għaldaqstant, it-Tribunal jiċħad dawn l-aggravji.

Il-Ħames Aggravju
Illi fil-ħames aggravju mressaq fir-rikors promotur, l-appellant isostni li l-Awtorita' kellha tikkunsidra l-binja fid-dawl ta' policy P36 u gwida G17 tal-Linja Gwida DC15 stante li l-massa talbini mnaqqsa tikkumpensa għall-istruttura in kwistjoni.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghal policy P36 tal-Linja Gwida DC15, li taqra s-segwenti:
"In line with Policy P2, any development or redevelopment located along sloping sites or streets will be bound by the height limitation along the depth of the site and/or along the street. In the case of Urban Conservation Areas, the height limitation is established following the streetscape analysis in line with Policy P35.
The design of such development will furthermore ensure that:
a)Its profile and building envelope, including boundary/parapet walls, are compatible with that ofbuildings on the adjoining plots.
b)It is visually appropriate and will not result in excessive bulk or mass.
The gradient derived from the sloping site or street levels will first be projected upwards to the height limitation. In the case of two differing height limitations, the projected topography profile will always be projected upwards to the lower height limitation. The building will subsequently be stepped such that at no point along its depth the height limitation is exceeded, unless compensated by an equivalent area measured along the section of the building and provided that there will never be more than a 3.4 metre-high wall, measured externally. Furthermore, such a building profile will enable the opening of apertures as opposed to generating blank walls. Nonetheless, if blank walls are inevitable, these will be suitably treated with architectural features and/or soft landscaping that complement and enhance the streetscape (Figure 49).
[…]." [enfasi miżjud]

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-gwida G17 tal-Linja Gwida DC15 li tikkonċerna għoli ta' bini f'siti kantuniera skond is-segwenti:
"Corner sites offer significant opportunity in terms of visual and architectural gain since they provide legibility to a street and neighbourhood. They also offer scope for releasing public space at important junctions, for instance through the introduction of splays setback further from the building alignment (Figure 51).
In line with the above, and in order to allow for interesting corner schemes to be designed, the Authority may consider an element of flexibility in the way unique building features for developments located on corner sites in some Area Typologies may be developed. Such development would nonetheless be required to satisfy a number of provisions:
a)Where there are different height limitations on either side of the corner building, the cornerbuilding should still step down in a visually acceptable manner on the higher frontage, and thereby protect the character and amenity of the street with the lower frontage. This is particularly important on narrow urban streets, wherein daylight/sunlight penetration issues become critical.
b)There should be no generation of blank walls throughout the corner development and thestepping back of upper floors should be accompanied by apertures that open onto terraces." [enfasi miżjud]

Fil-każ odjern, is-sit huwa kantuniera bejn Triq il-Gandoffli u Triq is-Salini. Illi huwa evidenti millpjanti approvati fil-permess preċedenti b'referenza PA7323/17, li Triq il-Gandoffli għandha pendil qawwi lejn Triq is-Salini, u għaldaqstant, il-policy P36 suċitata tiggwida l-għoli tal-bini mill-għola punt fuq Triq il-Gandoffli sal-iżjed punt baxx fuq Triq is-Salini. Il-kumpens imsemmi f'din il-policy, hekk kif muri fil-Figura 49 tal-Linja Gwida DC15 japplika biss bejn l-għola punt u dak l-iżjed baxx. Illi minkejja li l-appellant ma provda l-ebda spjegazzjoni ta' kif xi massa mnaqqsa ser tikkumpensa għall-installazzjoni in desamina, it-Tribunal jinnota illi l-istruttura nnifisha tinsab fit-terazzin li skond l-għoli permessibbli tas-sit u policy P35 tal-Linja Gwida DC15 għandu jkun irtirat. Illi għaldaqstant, anke jekk il-policy P36 tal-Linja Gwida DC15 tippermetti kumpens ta' volumi, din ilparti, li mhux permessibbli li tiġi żviluppata skond il-provedimenti ta' policies oħra, ma tistax tiġi kkumpensata f'parti oħra mill-binja.
Illi hekk kif sostniet l-Awtorita' fir-risposta tagħha, l-gwida G17 tal-Linja Gwida DC15 tinkoraġġixxi elementi nteressanti f'kantunieri li jipprovdu forma ta' leġibilta fit-triq. L-istess gwida suċitata taċċenna illi anke jekk dawn l-elementi jkunu proposti, irid ikun hemm tranżizzjoni lejn l-għoli permessibbli fuq

kull naħa tal-kantuniera in kwistjoni. It-Tribunal jinnota illi l-istruttura in desamina hija struttura utilitarja li ma tikkonstitwixxiex element arkitettoniku nteressanti bħal ma tirreferi għalih il-gwida G17. Illi għaldaqstant, il-provedimenti ta' din il-gwida ma japplikawx biex jiġġustifikaw l-istruttura in desamina. Għalhekk dan it-Tribunal jiċħad dawn l-aggravji.

Ir-Raba Aggravju
Illi permezz tar-raba` aggravju, l-appellant isostni li l-Awtorita' kellha tapplika wkoll l-Objettiv Urban 9 tal-iSPED, partikolarment il-paragrafi 1, 2, 3 u 6, liema paragrafi jaqraw is-segwenti:
"Thematic Objective 9: To control Greenhouse gas emissions and enhance Malta's capacity to adapt to Climate change by
1.Supporting the implementation of Malta's Energy and Water Policies
2.Support the implementation of the National Mitigation Strategy and National AdaptationStrategy
3.Requiring the integration of small scale renewable energy infrastructure into the design ofbuildings, particularly in public, industrial and commercial sectors
[…]
6. Promoting energy efficiency in the design of building
[...]"

B'rabta' ma' dan l-appellant issottometta rapport li juri kif is-sistema PV in kwistjoni qed tikkontribwixxi lejn dak kollu li jirrikjedi l-Objettiv Tematiku 6. It-Tribunal ma jinnegax dan, iżda jaqbel mal-Awtorita' meta sostniet illi dan ma jistax isir a skapitu ta' dak magħdud minn policies oħra. Illi hekk kif magħdud supra, il-policies huma ċari u jispjegaw il-metodi aċċettabbli ta' kif sistemi simili jistgħu ikunu ntegrati mal-binja.
Illi għaldaqstant, dan it-Tribunal ma jaqbilx li l-Awtorita' m'applikatx il-provedimenti ta' dan lObjettiv Tematiku, iżda qieset ukoll kwistjonijiet oħra, partikolarment dik spjegata f' policy P39. Illi hekk kif magħdud supra għall-policies imsemmija fl-aggravji l-oħra, dan l-Objettiv Urban ma jistax jinnega jew jiġġustifika ksur ta' policy, għaliex ikun qed imur kontra Objettivi oħrajn, partikolarment l-Objettiv Urban 3 imsemmi fir-raġuni ta' rifjut, li għandu l-għan li jipproteġi lkarattru u l-amenita' taż-żoni urbani. Il-proposta in kwistjoni ċertament li toħloq preċedent għal iżjed strutturi simili li jgħamlu mpatt negattiv fuq il-karattru taż-żona.
Għaldaqstant, dan it-Tribunal jiċħad dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju
Illi permezz tas-sitt aggravju l-appellant isostni li l-provedimenti ta' policy P39 ma ġewx applikati b'mod korrett mill-Awtorita' ġialadarba ma ndirizzatx din il-policy fil-kuntest ta' policies oħra msemmija fir-rikors promotur.
It-Tribunal jibda billi jirreferi ghall-policy P39 tal-Linja Gwida DC15, liema policy kienet ukoll ilbażi tar-raġuni ta' rifjut għal din il-proposta, u taqra s-segwenti:
"Setback floors, which may include roof structures, will be allowed provided that:
●The design and materials used will be compatible with the remainder of the building and withthe general character of the area, including the streetscape and the skyline.
●The setback floor will not intrude into important long-range or short-range views, particularlythose defined in Local Plans, nor obscure important landmark buildings from view.
●No services or additional structures will be allowed beyond the maximum height limitation(Figure 55). PV panels, where required, will have to be incorporated within the design of the roof of such structure, in line with the provisions set out in Guidance G26.
●Only awnings will be allowed as additional elements attached to the front and back façades ofthe setback floor.
In the case of setback floors outside Urban Conservation Areas:
●The overall height of the building, including such setback floors, will not exceed the overallpermissible height of the building as set out in the Local Plans.
●The setback floor will be set back in line with the provisions in Policy P35.
●In the case of properties having a street façade height up to 10.5 metres, a roof structure only,not exceeding 36 square metres and an overall height of 3.4 metres measured externally, will be permitted having a setback in line with the provisions in Policy P35. No roof services or additional structures will be permitted beyond this height.
[…]

This policy also applies in the case of stairwells within existing developments, which setback less than that resulting from the application of Policy P35." [enfasi miżjud]

Illi huwa ben ċar li din il-policy tirregola bis-sħiħ dak kollu li jista jsir fis-sular irtirat, liema policy tenfasizza li l-għola livell għandu jkun irtirat mill-faċċata skond il-provedimenti tal-policy P35 u jkollu materjal kompatibbli mal-bqija tal-binja u l-kuntest, inkluż l-iskyline eżistenti u li ma jtellfux veduti mill-viċin u mill-bogħod. Il-policy hija ċara wkoll fil-kontroll ta' panelli PV fejn issostni li għandhom ikunu nkorporati fid-disinn tal-bejt skond il-gwida G26. Illi awnings biss huma permessibli bħala elementi addizzjonali mal-faċċati ta' quddiem u wara tal-livell irtirat.

Dan it-Tribunal jinnota illi apparti li, skond ir-ritratti sottomessi f'dok 14C fl-applikazzjoni odjerna, din l-istruttura ta' tinda fissa, hija viżibli ferm mit-triq u l-madwar, u dan għaliex tinsab fl-ispazju sippost irtirat skond il-policy P35. Illi skond il-policy P39 suċitata, struttura f'dan l-ispazju tkun permessibbli biss jekk tiġi kkunsidrata bħala awning. Għaldaqstant it-Tribunal jirreferi ghaddefinizzjoni ta' 'awning' kif deskritta fil-Linja Gwida DC15 li taqra s-segwenti:
"awning (or overhang) is a retractable covering attached to a building's façade, usually comprising a woven fabric stretched over a lightweight structure that includes a mechanism allowing for it to extend and retract as and when required (Figure 1)."

Din l-ispjegazzjoni hija ċara li dak permessibli hija awning b'materjal tad-drapp fuq struttura li tinghalaq b'impatt efimeru li ma tħalli warajha l-ebda' struttura fissa. Illi huwa ben ċar li listruttura in desamina ma tikklassifikax bħala awning ġialadarba din hija struttura fissa li ma tistax tirtira lura mal-faċċata, u għaldaqstant ma timxix mal-provedimenti tal-policy P39 tal-Linja Gwida DC15.
Illi għaldaqstant dan it-Tribunal jiċħad dan l-aggravju.

L-Ewwel Aggravju
Illi fl-ewwel aggravju l-appellant isostni li l-Awtorita' applikat b'mod skorrett il-provedimenti talpolicies applikabbli. Għalkemm fl-ewwel aggravju l-appellant ma jsostnix l-argumenti tiegħu billi jispjega kif l-Awtorita' kienet skorretta, dan it-Tribunal qiegħed jorbot dan l-aggravju mal-aggravji l-oħra diskussi supra u l-policies u gwidi kollha msemmija fir-rikors promotur, li jinkludu l-policies P36, P48 u P52 u l-gwidi G17, G25 u G26 tal-Linja Gwida DC15.
It-Tribunal jinnota illi fil-Case Officer Report f'dok 56A, liema rapport kien approvat millKummissjoni, l-istruttura ġiet diskussa biss fid-dawl ta' policy P39 tal-Linja Gwida DC15, li eventwalment intużat bħala bażi għar-rifjut odjern.
Minkejja li l-policies imsemmija fl-aggravji mressqa fir-rikors promotur u diskussi supra ma ġewx imsemmija fil-Case Officer Report, dan it-Tribunal jinnota li dawn il-policies u gwidi ma setgħu jipprovdu l-ebda ġustifikazzjoni għall-ksur ta' policy P39 tal-Linja Gwida DC15. Illi għaldaqstant, ma kien ikun tal-ebda' gwadann li l-policies u gwidi msemmija fir-rikors promotur jissemmew, jew li saħansitra jkun determinat jekk il-proposta tikkonformax magħhom, ġialadarba l-istruttura kienet diġa oġġezzjonabli fi prinċipju.
Għaldaqstant, dan it-Tribunal jiċħad dan l-aggravju.

Is-Seba Aggravju
Fis-seba aggravju, l-appellant isostni li l-Awtorita' kellha tieħu konsiderazzjoni ta' deċiżjonijiet preċedenti fejn approvati strutturi simili f'terazzini, partikolarment fil-permessi PA7615/21, PA8170/21, PA3441/22, PA4685/21, PA42/07, PA793/04, PA6908/19, PA6778/21, PA4330/21, PA3442/23, u PA4013/23.
It-Tribunal jinnota illi l-applikazzjoni PA4685/21 ġiet irtirata. L-applikazzjoni b'referenza PA4013/23 għadha m'hix deċiża ġialadarba ġiet sospiża mill-Kummissjoni. Il-permess b'referenza PA3442/23 tipproponi bidla fl-użu ta' garaxxijiet għal kafetterija Klassi 4C u ż-żieda t' ATM machine fil-pjan terran, u għaldaqstant ma jikkumparax mal-każ odjern.Illi l-permessi PA739/04 u PA42/07 ġew evalwati u deċiżi qabel il-pubblikazzjoni tal-Linja Gwida DC15 u għaldaqstant b'regoli u policies differenti minn dawk viġenti. It-Tribunal jinnota wkoll illi l-pemess PA6908/19 ma kien jinkludi l-ebda struttura ta' tinda, u li l-permessi PA8170/21, u PA6778/21 jinkludu retractable awning fil-front garden li hija regolata b'policies differenti minn dawk applikabbli filkaż in desamina. Il-permess b'referenza PA4330/21 huwa għal struttura ta' kiosk u ma tinkludi lebda tinda apparti l-pizz li jagħmel parti mill-kiosk innifsu. Il-permess PA7615/21 għandha tinda fissa simili għal dik odjerna, bid-differenza li din it-tinda tinsab fl-allowable building envelope. Finalment it-Tribunal jieħu konjizzjoni tal-permess PA3441/22 li jinkludi retractable awning li kif magħdud supra, hija aċċettabbli skond il-provedimenti ta' policy P39 tal-Linja Gwida DC15. Għaldaqstant, jidher ferm ċar li l-permessi u l-applikazzjonijiet

preżentati fil-mori ta' dan l-appell ma jistgħux jittieħdu bħala commitments validi u dan ġialadarba ma jassimiliawx il-każ in desamina u b'hekk ma jservux ta' ġustifikament.

B'rabta ma' dan it-Tribunal jagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 55/2018) fl-ismijiet Michael Debrincat vs L-Awtorita' tal-Ippjanar deċiża nhar l-24 t' Ottubru 2018 fejn il-Qorti ddeċidiet li anke fir-rigward ta' permess simili kontigwu mas-sit għandu japplika ssegwenti konsiderazzjoni:
"….kull kaz għandu jiġi kunsidrat fuq il-mertu propja tiegħu u l-fatt waħdu ta' żvilupp kontigwu mhux biżżejjed biex jiġġustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreċiża illi ebda commitment ma jista' qatt jegħleb il-fatt li permess ma għandux jinħareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord għandu jqis lewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u għandu jqis ukoll kull ħaġa oħra ta' sustanza inkluż commitments. Il-kliem tal-artikolu hu ċar fil fehma tal-Qorti u ma biddel xejn millġurisprudenza l-aktar riċenti fil-materja. L-enfasi tal-leġislatur hi fuq aderenza għal liġijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittieħdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-liġijiet, pjanijiet u policies applikabbli għal każ." [enfasi miżjud]

Illi minn dak magħdud, huwa ampjament ċar illi l-commitments imressqa mill-appellant m'għandhom l-ebda saħħa jgħelbu l-fatt li l-proposta odjerna tmur kontra l-provedimenti talpolicies u regolamenti viġenti.
Għaldaqstant, dan it-Tribunal jiċħad dan l-aggravju.

Fuq nota ulterjuri, it-Tribunal jinnota illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellant sostna li lentitajiet li ġew ikkonsultati fil-proċess tal-applikazzjoni ma kellhom l-ebda oġġezzjoni għallproposta odjerna. It-Tribunal isostni li għalkemm ir-risposti tal-konsulenti għandhom piż fiddeċiżjoni tal-Awtorita', u dan skond Artiklu 72 tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, dawn ma jorbtux lill-Awtorita' milli tieħu deċiżjoni differenti minn dawk li jirrakkomandaw huma, speċjalment meta din id-direzzjoni tkun ibbażata fuq policies u pjanijiet tal-ippjanar. Illi għalhekk, għalkemm huwa minnu li ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni minn konsulenti esterni għal din ilproposta, dan ma kellu l-ebda saħħa jgħeleb il-fatt li l-proposta odjerna tmur kontra l-policy P39 tal-Linja Gwida DC15, u għaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta li tirrifjuta din l-applikazzjoni.

Decide
Illi fi' sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jiċħad dan l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni ta' rifjut hekk kif maħruġa millAwtorita' tal-Ippjanar għall-applikazzjoni b'referenza PA4510/22.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu illi fl-analizi tal-ewwel sar-raba' aggravju quddiem it-Tribunal, l-istess Tribunal qies li ghalkemm il-policies P36, P48 u P52 u l-gwida G17, G25 u G26 tad-DC2015 ma gewx imsemmija mill-case officer izda iggustifika r-rifjut fuq policy P39 biss, dawn il-policies kienu analizzati mill-istess Tribunal u ma sabx li kienu jiggustifikaw l-izvilupp. Dan mhux korrett ghaliex it-Tribunal ma setax janalizza proposta fuq policies li l-Awtorita ma qisitx rilevanti. La darba t-Tribunal qies il-policies imsemmija mill-applikant bhala rilevanti biex jigu analizzati messu baghat l-atti lura lill-Awtorita biex l-applikazzjoni tigi assessjata mill-gdid u mhux jinterpreta l-policies l-istess Tribunal.

Il-Qorti ma issibx li l-appellant ghandu ragun f'dan l-aggravju. It-Tribunal qies, kontra dak li jghid l-appellant, il-gustifikazzjoni tar-rifjut fuq il-bazi ta' policy P39, fis-sitt

aggravju imressaq mill-appellant quddiem it-Tribunal. Din il-policy hi wahda specifika li tirregola bis-shih dak kollu li jista' jsir f'sular irtirat. It-Tribunal jghid hekk:

> liema policy tenfasizza li l-għola livell għandu jkun irtirat mill-faċċata skond il-provedimenti tal-policy P35 u jkollu materjal kompatibbli mal-bqija tal-binja u l-kuntest, inkluż l-iskyline eżistenti u li ma jtellfux veduti mill-viċin u mill-bogħod. Il-policy hija ċara wkoll fil-kontroll ta' panelli PV fejn issostni li għandhom ikunu nkorporati fid-disinn tal-bejt skond il-gwida G26. Illi awnings biss huma permessibli bħala elementi addizzjonali mal-faċċati ta' quddiem u wara tal-livell irtirat.
>
> Dan it-Tribunal jinnota illi apparti li, skond ir-ritratti sottomessi f'dok 14C fl-applikazzjoni odjerna, din l-istruttura ta' tinda fissa, hija viżibli ferm mit-triq u l-madwar, u dan għaliex tinsab fl-ispazju sippost irtirat skond il-policy P35. Illi skond il-policy P39 suċitata, struttura f'dan l-ispazju tkun permessibbli biss jekk tiġi kkunsidrata bħala awning. Għaldaqstant it-Tribunal jirreferi ghad-definizzjoni ta' 'awning' kif deskritta fil-Linja Gwida DC15 li taqra s-segwenti:
> "awning (or overhang) is a retractable covering attached to a building's façade, usually comprising a woven fabric stretched over a lightweight structure that includes a mechanism allowing for it to extend and retract as and when required (Figure 1)."
>
> Din l-ispjegazzjoni hija ċara li dak permessibli hija awning b'materjal tad-drapp fuq struttura li tinghalaq b'impatt efimeru li ma tħalli warajha l-ebda' struttura fissa. Illi huwa ben ċar li l-istruttura in desamina ma tikklassifikax bħala awning ġia ladarba din hija struttura fissa li ma tistax tirtira lura mal-faċċata, u għaldaqstant ma timxix mal-provedimenti tal-policy P39 tal-Linja Gwida DC15.

Ghalhekk ir-rifjut tal-Awtorita kien gustifikat fuq policy specifika a rigward. Madankollu kien jonqos it-Tribunal li kieku ma hax konjizzjoni tal-aggravju tal-appellant li kien hemm policies ohra applikabbli ghal kaz, ghal liema aggravju, l-Awtorita irrispondiet biex tispjega ghalfejn dawn il-policies ma setghux jigu applikati biex igibu fix-xejn dak li trid policy P39 rigward x'jista' jitqieghed f'set back floors.

Din mhix kwistjoni li l-atti kellhom jigu rimessi lill-Awtorita. Dan kien ikun il-kaz li kieku t-Tribunal sab li seta' kien hemm rilevanza materjali li kien jisthoqq stharrig mill-gdid tal-proposta, li kif inhi t-talba hi wahda ta' 'sanzjoni ghal nuqqas ta' konformita ma' permess mahrug'. F'dan il-kaz it-Tribunal gustament analizza l-policies imsemmija mill-appellant b'mod dettaljat u wasal ghal konkluzjoni teknika u b'mod korrett legalment li dawn il-policies jinkoragixxu sistemi ta' energija rinnovabbli imma dawn ghandhom isiru b'rispett ghal dak li jista' jsir f'termini ta' policy ad hoc dwar dak li

jista' jitqieghed f'set back floors. Ghalhekk it-Tribunal ikkonferma li r-rifjut sar sew a bazi tal-policy P39 tad-DC2015.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Vincent Buhagiar u tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA4510/22. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur