



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 5

Appell Nru. 78/2024

Tessie Fenech

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Tessie Fenech tat-3 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 li biha laqa' limitatament l-appell tal-appellanti rigward PA7494/21 'Demolition of existing structure and construction of 8 basement garages, 2 maisonettes, 6 apartments and 1 receded penthouse', fil-Mosta, u approva l-permess b'emendi;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tgħid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jirrigwarda applikazzjoni outline b'numru ta' referenza PA7494/21 li tipproponi twaqqiegħ ta' struttura eżistenti u bini ta' 8 garaxxijiet fil-livell tal-basement, 2 maisonettes, 6 appartamenti u penthouse fis-sular irtirat. L-applikazzjoni odjerna tikkonċerna sit fi Triq Carmelo Schembri, Mosta.

Illi din l-applikazzjoni għet irrifjutata abbażi ta' raġuni waħda li ssostni s-segwenti:

1. Illi l-iżvilupp propost ma jipprovdi tranżizzjoni adegwata bejn iż-żona tal-vilel u ż-żona ta' żvilupp terraced. B'hekk il-proposta hija f'kunflitt mal-policy P6 tal-Linja Gwida DC15 u l-Oggettiv Urban 3 tal-ISPED li għandu l-għan li jipproteġi u jtejjeb il-karattru w l-amenita' taż-żoni urbani.

Illi l-appellanta qed tirribatti dan ir-rifjut b'żewġ aggravji li jsostnu s-segwenti:

1. Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar ma setgħet qatt tirrifjuta l-applikazzjoni odjerna abbażi ta' policy P6 tal-Linja Gwida DC15, u dan għaliex is-sit in kwistjoni ma jikkonfinax ma' side garden hekk kif tirrikjedi policy P6 tal-Linja Gwida DC15. Dan kien rikonnoxxut mill-Awtorita' stess fir-rapport ta' rakomandazzjoni. L-applikazzjoni tal-iżvilupp PA571/21, titratta s-sit immedjatament adjaċenti għas-sit odjern li jinsab fiż-żona ta' vilel, liema applikazzjoni tressqet quddiem dan it-Tribunal f'Appell 390/21. Fid-deċiżjoni tat-Tribunal jirriżulta li l-pern tal-kwistjoni kienet tirrilata ma' żvilupp li kien qed jiġi propost fis-side curtilage li jmiss direttament mas-sit mertu tal-appell odjern. Għalhekk għaladarba biswit is-sit odjern m'hemmx għen iżda żewġ garaxxijiet approvati, policy P6 hija inapplikabbli għas-sit odjern.

2. Illi l-applikazzjoni odjerna qed tipprovdi tranżizzjoni adegwata minkejja illi policy P6 m'hix applikabbli għall-każ odjern. Il-proposta tinkludi rtirar b'tal-inqas tliet metri mill-ġenb f'kull sular, propost b'tali mod li ma jgħallix hitan mikxufa.

Il-kummenti tal-Post Recommendation Team isostnu li l-għoli tal-binja eżistenti qed jiġi ritenut u mtarraġ il' fuq b'irtirat ta' 3 metri, liema propost tirriżulta f'binja ta' 3 sulari w'żewġ sulari rtirati. Minkejja din it-transizzjoni, l-Awtorita' xorta waħda rrifjutat l-applikazzjoni odjerna. Fuq kolloxx id-deċiżjoni tal-Awtorita' tmur kontra d-deċiżjoni res judicata ta' dan it-Tribunal fl-Appell 390/21 fejn għe stabblit li l-kuntest madwar l-applikazzjoni PA571/21, inkluz dak tas-sit odjern fejn it-Tribunal ikkunsidra li s-sit odjern jagħmel parti minn zona terraced u okkupat minn bini ta' tliet sulari. Apparti s-sit kopert bilpermess PA571/21, is-sit odjern huwa mdawwar bi żvilupp fiż-żona terraced kopert b'RG2286/19.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' tirribatti l-ewwel aggravju billi tishaq illi l-policy P6 għet applikata b'mod korrett sabiex tintlaħaq transizzjoni fir-Residential Priority Area. Fir-referenza tagħha għall-permess adjaċenti u dak li għe deċiż fl-Appell 390/21 tonqos milli tiegħu konjizzjoni tal-fatt li fl-istess deċiżjoni it-Tribunal jirreferi għal tali spazju kkontestat bħala side curtilage. Għaldaqstant huwa definittiv illi l-iżvilupp adjaċenti approvat b'mertu tal-permess PA571/21 għandu side curtilage biswit is-sit odjern. Il-garaxx approvat f'dan l-ispażju kien ġustifikabbli għaladarba policy P22 tal-Linja Gwida DC15 tippermetti garaxxijiet fis-side curtilage, u għalhekk il-garaxx ma jwaqqafx din il-parti mis-sit milli tibqa meqjusa bħala side curtilage. It-Tribunal għamilha ċara mill-bidu tal-insenjament tiegħu li l-konsiderazzjonijiet mgħotija fid-deċiżjoni kwotata ma jitrattawx jew jiddeterminaw il-proposta fl-applikazzjoni odjerna. L-Awtorita' taċċenna illi t-terminu side garden huwa kkunsidrat l-istess bħal side curtilage kif joħroġ ċar mill-paragrafu 3.1.2 tal-Linja Gwida DC15. Tiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt li policy P28 tal-Linja Gwida DC15 tirregola d-distanza rikjesta fis-side curtilage. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' tistqarr illi għall-kuntrarju ta' dak allegat, is-sit odjern ma jinsabx fiż-żona ta' Residential Area, iżda kif indikat fil-Case Officer Report [Vide Case Officer Report a fol dok 67a fl-inkartament PA7494/21] u fl-Updated Case Officer Report [Vide Updated Case Officer Report a fol dok 104a fl-inkartament PA7494/21], is-sit jinsab bejn żewġ żoni li jitrattaw ir-Residential Area u r-Residential Priority Area tant li l-faċċata tas-sit odjern fl-intier tagħha tinsab għewwa ż-żona Residential Priority Area. L-għoli eliġibbli għall-parti li tinsab għewwa Residential Priority Area isegwi l-provedimenti li jirregolaw żviluppi ta' vilel u mhux skond il-limiti t'Annex 2 tal-Linja Gwida DC15. In linea mal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta l-Awtorita' kkunsidrat li s-sit odjern huwa ġa kommess b'għoli ta' tliet sulari u għaldaqstant l-istess għoli tal-binja eżistenti kellu jinżamm għaladarba l-għoli ta' 8.5 metri rregolat skond policy P28 tal-Linja Gwida DC15 diġa kien qed jiġi maqbuż. Il-Kummissjoni talbet għal kjarifikazzjoni tad-deżinjazzjoni fuq il-pjanti iżda l-appellanta naqset milli tirribatti l-konsiderazzjonijiet meħuda fl-evalwazzjoni tal-Awtorita' u ma għustifikatx għalfejn l-għoli kellu jittiehed skond dak mgħoti f'Annex 2. L-appellanta saħansitra tonqos milli tindirizza din il-kwistjoni f'dan l-istadju, għaldaqstant l-appell m'għandux jiġi milqugħ.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanta terġa tagħmel referenza għall-permess tal-iżvilupp PA571/21 u l-Appell 390/21 fuq l-istess permess.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet magħmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

B'mod preliminarj dan it-Tribunal jiehu konjizzjoni tal-proposta skond l-aħħar pjanti [Vide pjanti a fol dok 57B, 57C, 57F, 57i, 99B-99 fl-inkartament PA7494/21] preżentati quddiem il-Kummissjoni, fejn jinnota illi l-proposta odjerna tinkludi twaqqiegħ ta' bini eżistenti fuq tliet sulari, b'għoli ta' 10.39 metri, u bini ta' żvilupp residenzjali li jikkonsisti minn 8 garaxxijiet fil-livell tal-basement, 2 maisonettes, 6 appartamenti u duplex penthouse imqassma fuq ħames sulari u basement li jgħola sa 0.9 metri l'fuq mil-livell talbankina. It-Tribunal jinnota illi fl-aħħar emendi ir-raba' u l-ħames sulari (third and fourth floor levels) huma ritirati mill-ġenb lemin bi 3 metri u 3.49 metri. L-għola sular huwa ritirat ukoll mill-faċċata ta' quddiem bi 3 metri.

Dan it-Tribunal jirreferi wkoll għall-Mapep MOM1 u MOM5 tal-Pjan Lokali għaċ-Ċentru ta' Malta fejn jinnota illi pressopoco l-faċċata kollha u l-maġġoranza tas-sit odjern fuq in-naħa tal-Grigal jinsabu f'Residential Priority Area b'għoli permessibbli ta' żewġ sulari abitabli, filwaqt li l-parti rimanenti li tinsab fin-naħa tal-Lbiċ tas-sit, taqa f'Residential Area b'għoli permessibbli ta' 3 floors plus semi-basement.

Għalhekk, dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji tal-appell odjern kontestwalment.

Illi l-kwistjoni ewlenija fil-każ odjern hija t-tranżizzjoni bejn Residential Priority Area u Residential Area. Fl-ewwel aggravju l-appellanta targumenta illi l-policy P6 ma kellha qatt tintuża għar-rifjut tal-applikazzjoni odjerna, għaladarba din tapplika biss meta s-sit jikkonfini side garden u mhux fil-każ odjern, kopert bil-permess PA571/21 u soġġett għall-Appell 390/21 fejn kienu permessi żviluppi fis-side curtilage li jmiss direttament mas-sit odjern. Fittieni aggravju, l-appellanta ssostni illi minkejja li policy P6 ma tapplikax għall-każ odjern, il-proposta odjerna nkludiet irtirar ta' tliet metri mill-ġenb f'kull sular propost sabiex jaċċerta li ma jkunx hemm hitan tal-appoġġ mikxufa u tranżizzjoni adegwata. Illi d-deċiżjoni ta' rifjut tmur kontra d-deċiżjoni res judicata tat-Tribunal diversiment kompost fl-Appell 390/21 li kkunsidra l-kuntest madwar is-sit mertu tal-imsemmi appell li jagħmel parti minn żona terraced okkupata minn bini ta' tliet sulari. Fit-tieni aggravju, l-appellanta ssemmi wkoll ilpermess RG2286/19.

Kif spjegat fis-suespost, is-sit odjern, għall-kuntrarju ta' dak li qed issostni l-appellanta, ma jaqax fiż-żona indikata bhala residential area fil-Pjan Lokali fl-intier tiegħu. Huwa ben ċar mill-Mapep MOM1 u MOM5 tal-Pjan Lokali kkonċernat, illi pressopoco l-faċċata kollha u l-maġġor parti tas-sit odjern tagħmel parti mir-Residential Priority Area, hekk kif aċċennat mill-Awtorita' fir-risposta tagħha għall-appell odjern, liema żona għandha għoli permessibbli ta' 8.5 metri skond il-policy P28 tal-Linja Gwida DC15 li tirregola dawn iż-żoni. Ir-Residential Area, li għandha għoli permessibbli ta' 3 floors plus semi-basement tradott għal 17.5 metri skond Annex 2 tal-Linja Gwida DC15, tagħmel biss porzjon żgħir mis-sit in kwistjoni u ma jinkludix il-faċċata. Għaldaqstant it-Tribunal jikkunsidra illi s-sit odjern minnu nnifsu huwa tranżitorju għaladarba japplikaw żewġ għolijiet permessibbli fuq żewġ żoni differenti fuq sit wieheh.

Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għal dak miġjub mill-appellanta fir-rigward ta' zoning kif diskuss fl-Appell 390/21 għall-villa adjaċenti, fejn issostni li t-Tribunal ikkunsidra li s-sit odjern jagħmel parti minn żona terraced u okkupat minn bini ta' tliet sulari. It-Tribunal jikkunsidra illi, qal x'qal it-Tribunal diversiment kompost fl-Appell imsemmi, dan ma jibdix iż-zoning kif indikat fil-Pjan Lokali. Barra minn hekk, huwa minnu li l-iżvilupp eżistenti fuq is-sit odjern għandu karatteristiċi ta' bini terraced fuq tliet sulari, cioè m'għandux side curtilage, jaqbez l-ammont ta' sulari abitabli u l-għoli permessibbli skond il-policies viġenti.

L-argument tal-appellanta huwa partikolarment imsewwes fuq policy P6 tal-linja gwida DC15, policy li tirregola t-tranżizzjoni bejn żoni b'deżinjazzjoni differenti jew b'għoli differenti. Fl-aggravji tagħha l-appellanta hi kemmxejn kontradittorja, għaliex għalkemm issostni li l-policy P6 m'hix applikabbli għas-sit odjern, issostni li l-proposta xorta waħda hija konformi mal-policy. Għaldaqstant, it-Tribunal jirrikonoxxi l-importanza li jagħmel referenza għat-tessut tal-policy P6 tal-linja gwida DC15 li għal siti bħal dak odjern, telenka s-segwenti:

"Transition design solutions may be required along the edge of transition zones/areas, at the interfaces between different Local Plan designations such as height and zoning, but also within the same designations where there are existing commitments.

A) Edges of transition zones/areas and interfaces

Such interfaces include the interface between the termination of an Urban Conservation Area (UCA) and the remaining development zone; the interface between some Residential Areas (RA) and villa/bungalow areas; the interface between non-residential enclaves and residential areas; and the interface between edge of the Development Zone (DZ) and Outside Development Zones (ODZ).

[...]

Transition solutions immediately outside villa/bungalow area

Where development adjoins a side garden in villa or bungalow area, it will be of an appropriate height in relation to the side garden wall. In this respect it will be allowed to reach the height limitation of the villa/bungalow area, above which each additional floor shall be set back by a minimum distance of 3 metres.

[...]” [enfasi miżjud]

Mis-suespost jirriżulta illi l-policy P6 tirrikjedi, b'mod spjegat, li jkun hemm tranżizzjoni bejn villa area u żviluppi terraced, fejn dan tal-aħħar ikun permess jilhaq l-għoli tal-hajt tas-side garden wall u jirtira bi 3 metri f'kull sular il-fuq mill-għoli tal-hajt. L-appellanta tinterpreta li l-policy suċitata tapplika meta hemm side garden, u ssostni li għaladarba hemm strutturi fisside curtilage, il-policy suċitata m'għandiex tapplika.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal iqis l-iżvilupp fis-sit adjaċenti kopert bil-permess PA571/21 u soġġett għal Appell 309/21. Illi skond il-pjanti approvati [Vide pjanti approvati a fol dok 1M, 10A-10E, 114A, 114B fl-inkartament

PA751/21], dan il-permess approva sanzjonar ta' kamra msaqqfa fis-side curtilage magħmula minn car lift, ensuite u store daqs 1.9 metru lura mill-linja tal-bini, apparti bidliet oħra. Fuq wara ta' din il-kamra hemm ġnien żgħir u garaxx li huwa aċċessat mis-side curtilage tan-naħa l-oħra, iżda li xorta waħda jmiss malappoġġ li jiddividi din il-propjeta' mis-sit odjern. It-Tribunal jinnota wkoll illi, simili għal kif kien approvat fil-permess preċedenti b'referenza PA6667/18, il-faċċata tal-ewwel sular hija estiża sabiex tmiss mal-ħajt tal-appoġġ imsemmi.

B'rabta ma' dan it-Tribunal jirreferi għall-policy P28 tal-Linja Gwida DC15 li tirrikjedi li vilel ġewwa l-Mosta, bħal dik adjaċenti mas-sit odjern, ikollhom side curtilage ta' 3 metri, mkejjel kif spjegat minn Figura 9 tal-istess Linja Gwida, fejn l-ispazju ndikat bħala side curtilage huwa ndikat bħala side garden ukoll.

Illi fl-Appell 309/21 li jirrigwardja l-istess applikazzjoni msemmija mill-appellanta, t-Tribunal diversiment kompost, minkejja li ta' mportanza għall-kuntest tas-sit imdawwar minn żviluppi terraced, dejjem għamel referenza għall-istrutturi tal-car lift u tal-garaxx bħala strutturi fisside curtilage, u saħansitra għamel kalkoli ta' site coverage li ma kinux jinkludu l-istrutturi fis-side curtilage, hekk kif rikjest mill-policy P28 tal-linja gwida DC15. Għaldaqstant it-Tribunal ma jaqbilx mal-appellanta illi ssostni li l-ispazju fis-sit adjaċenti m'huwiex side garden u li l-policy P6 tal-linja gwida DC15 m'għandiex tapplika.

B'rabta ma' dan it-Tribunal jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 19/2023) fl-ismijiet Dorianne Mifsud et. vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża CF Developers Ltd Attn. Mr Clifton Cassar, fejn ingħata l-insenjament segwenti:

"Il-policy P6 titkellem fuq żvilupp ma' genb side garden u f'dan il-kaz l-iżvilupp jithalla jilhaq il-livell permissibli ta' villa/bungalow u kull sular addizzjonali jigi irtirat tlett metri aktar ilgejwa. F'dan il-kaz it-Tribunal erronjament qies li ma kienx hemm side garden ghax jaqbel ma' dak li qalet l-Awtorita. Jirrizulta bħala fatt li dan l-ispazju fil-genb tal-villa biswit l-iżvilupp cioe s-side garden hu okkupat minn garage pero dan ma jfissirx li l-ispazju tilef iddefinizzjoni tiegħu tant li policy P22 tippermetti l-uzu ta' side garden għal garage."

Għaldaqstant huwa ben ċar li l-ispazju adjaċenti mas-sit odjern jibqa side curtilage, u għaldaqstant il-provedimenti tal-policy P6 għandhom jiġu segwiti.

It-Tribunal jiehu konjizzjoni wkoll ta' permess ta' regolarizzazzjoni msemmi mill-appellanta, b'referenza RG2286/19 u jinnota illi dan il-permess jew l-iżvilupp relatat m'għandu l-ebda effett fuq it-tranzizzjoni li policy P6 tirrikjedi li ssir. Dan għaliex il-permess RG2286/19 jikkonċerna regolarizzazzjoni ta' żvilupp fil-pjan terran ta' binja fi Triq il-Wej, cioe t-triq fuq wara tas-sit odjern. Għalkemm din il-binja wkoll hija adjaċenti mar-Residential Priority Area, m'għandu l-ebda effett fuq l-għoli tal-binja fl-intier tagħha u lanqas it-tranzizzjoni.

Hawnhekk it-Tribunal jaċċenna wkoll illi l-permessi ta' regolarizzazzjoni jirregolaw bini li ma jikkonformax mal-liġijiet u policies vigenti, għall-kuntrarju ta' żvilupp propost mill-ġdid kif inhu l-kaz odjern. Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-permess RG2286/19 m'għandu l-ebda piż fuq il-proposta odjerna.

It-Tribunal hawnhekk jerġa jaċċenna l-għoli permissibli fil-parti biswit il-villa adjaċenti li tagħmel parti wkoll mir-Residential Priority Area, m'għandux jaqbeż l-8.5 metri, u jkun kumparabbli mal-villa adjaċenti, skond policies P28 u P35 tal-Linja Gwida DC15. Iżda hekk kif muri mill-pjanti approvati fil-permess PA571/21 u r-ritratti sottomessi fil-mori talapplikazzjoni odjerna, il-villa adjaċenti mas-sit odjern, għandha estenzjoni tal-faċċata fit-tieni sular u struttura ta' car lift viċin tal-faċċata, li jgħatu l-impressjoni li l-binja tasal sal-ħajt talappoġġ. Hawhekk it-Tribunal jiehu konjizzjoni wkoll ta' dak magħdud mill-Awtorita' fl'Updated Case Officer Report, fejn ġie spjegat is-segwenti:

"The frontage of the site in question is zoned for villa development (Residential Priority Area).

Normally a transition is required where a development adjoins a side garden of a villa area. In this case, given that despite this zoning, the existing building has a three-storey frontage without the provision of a site curtilage, on both sides, the transition between the villa zoning and the terraced development (with a height limitation of three floors plus semi-basement) is to be carried out on this application site.

The height of the building is thus to be limited to the existing height of the building and stepped up, after a distance of 3m, resulting in a three storey building. No additional floors are allowed.

At doc. 49A the architect argued that the proposed setbacks as seen on section ZZ (doc 57i) are an adequate solution to the provisions of policy P6 of the DC15, and that no blank thirdparty walls will be created. Two side setbacks of 3m each are proposed at level 3 and at setback level 4 and although the lift shaft falls within the proposed setback, additional recessed areas are proposed for compensation. It is also argued that the existing structure has been approved and constructed at three full floors as approved per PB/00219/73 and it is compatible in height with the adjacent corner villa covered by PA/00571/21 (streetscape photos at doc. 57j).

However, although a transition is required, it should be noted that the site has a frontage on the villa zoning and therefore it cannot reach the maximum heights as requested in this application." [enfasi miżjud]

B'rabta ma' dan it-Tribunal jagħmel referenza għall-iżvilupp eżistenti fuq is-sit odjern, li skond ir-ritratti mill-ajru disponibbli fuq il-MapServer tal-Awtorita' kien mibni ferm qabel iddħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali, fatt li kien ikkonfermat saħansitra fil-formola tal-applikazzjoni [Vide formula tal-applikazzjoni a fol dok 10A fl-inkartament PA7494/21] fejn l-appellanta ndikat li l-binja eżistenti hija koperta bil-permess PB219/73. L-iżvilupp eżistenti fuq is-sit odjern, huwa magħmul minn bini ta' tliet sulari b'għoli ta' 10.36 metri mingħajr side curtilage, kif indikat mill-appellanta stess fil-pjanta [Vide pjanta a fol dok 57H fl-inkartament PA7494/21] sottomessa fil-mori talapplikazzjoni in kwistjoni.

Għalhekk it-Tribunal ikkunsidra wkoll illi d-disinn tal-villa adjaċenti kopert bil-permessi PA6667/18 u PA571/21 kien ikkundizzjonat mill-hajt tal-appoġġ eżistenti fis-sit odjern, u dan kif indikat fil-Case Officer Report [Vide Case Officer Report a fol dok 156A fl-inkartament PA6667/18] tal-permess preċedenti PA6667/18 li jaqra s-segwenti: "However, in this particular case, the existing building is already semi-detached with the terraced development and exceeds the allowable 40% site coverage (ground floor plan at doc.1B and photos at doc.1K). The development as proposed is considered to provide an adequate transition to the terraced development minimizing the creation of blank party walls and is similar to the existing one. The increase in coverage is minimal and acceptable in this context, as the zoned front garden is still being retained (reference also to min.82)."

B'hekk, it-Tribunal jifhem u jaqbel mar-raġunament tal-Awtorita' li kienet lesta tippermetti żvilupp sal-għoli tal-binja eżistenti, It-Tribunal huwa propens li jagħmel l-istess u jkunsidra żvilupp b'għoli ta' tliet sulari mal-faċċata li ma jaqbiżx l-għoli eżistenti ta' 10.39 metri.

L-iżvilupp propost, fiż-żewġ iterazzjonijiet imressqa quddiem il-Kummissjoni, l-għoli propost man-naħa tal-villa adjaċenti huwa ta' 10.66 metri, u għalhekk jeċċedi l-għoli tal-binja eżistenti b'0.3 ta' metru. Il-proposta odjerna tinkludi wkoll livell basement b'għoli ta' 0.9 ta' metru l'fuq mit-triq, sular ieħor, fir-raba livell li jasal sal-faċċata u rtirat mill-hajt diviżorju bi tliet metri u sular fil-hames livell, irtirat ill-faċċata ta' quddiem u mill-ġenb tal-livell sovrastanti li jasal sal-għoli ta' 17.5 metri.

Fil-fehma kkunsidrata tiegħu, dan it-Tribunal jaqbel mal-Awtorita' li dik proposta m'hijiex tranżizzjoni adegwata, għaliex primarjament taqbeż l-għoli permessibbli fuq il-maġġor parti tas-sit odjern, ġialadarba skond il-Pjan Lokali, l-għoli permessibbli ta' 17.5 metri japplika biss għal parti żgħira mis-sit, u mhux mal-faċċata. Għaldaqstant fiċ-ċirkostanzi odjerni, it-Tribunal huwa tal-fehma li s-sular basement għandu jitbaxxa sabiex ma jkunx viżibbli mit-triq, u biex b'hekk l-għoli tas-sulari mal-faċċata jkun limitat għal 10.39 metri, l-għoli tal-binja eżistenti, skond kif diskuss supra. Illi t-tielet sular (second floor level), li jaqbeż l-għoli talvilla għandu jkun irtirat mill-ġenb bi 3 metri skond dak rikjest minn policy P6 tal-Linja Gwida DC15, filwaqt li r-raba' sular (third floor level), li għandu jkun l-għola sular, ikun irtirat mill-faċċata ta' quddiem skond dak rikjest mill-policies P35 u P39 tal-Linja Gwida DC15 u rtirat mill-ġenb tas-sular sottostanti bi 3 metri addizzjonali. B'hekk ikun hemm tranżizzjoni adegwata bejn iż-żewġ żoni u ż-żewġ għolijiet permessibbli skond policy P6 tal-Linja Gwida DC15.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jilqa limitatament l-aggravji mressqa.

Decide

Illi fi' sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jilqa limitatament dan l-appell, iħassar id-deċizjoni u nnotifika tar-rifjut u jordna lill-appellanta sabiex fi żmien tletin gurnata mid-data ta' din id-deċizjoni tissottometti pjanti emendati li juru livell basement li ma jaqbiżx il-livell tat-triq, tliet sulari mal-faċċata li ma jaqbiżx l-għoli ta' 10.36 metri, bit-tielet sular (second floor level) irtirat mill-ġenb biswit il-villa adjaċenti bi tliet metri u r-raba' sular (third floor level), li jkun l-għola sular, irtirat mill-faċċata ta' quddiem b'distanza skond dik rikjesta minn policy P39 tal-Linja Gwida DC15, u bi tliet metri mill-ġenb tas-sular sottostanti.

Dan it-Tribunal jordna wkoll ir-reviżjoni tal-Engineer's Report li jikkonċerna d-dawl u l-ventilazzjoni tal-livell basement u bidla fid-deskrizzjoni tal-proposta li tirrifletti l-iżvilupp propost mill-ġdid skont iċ-Ċirkolari 4/16.

It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi żmien tletin (30) gurnata mill-prezentata tal-pjanti emendati joħroġ il-permess PA7494/21 skond l-istess pjanti emendati kif spjegat f'din id-deċizjoni u b'kundizzjonijiet standard li japplikaw għal dan il-ġeneru ta' żvilupp.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal għamel zball meta qies li l-policy P6 tapplika għal kaz billi din tapplika fejn hemm 'side garden' meta l-iżvilupp propost ma jikkonfinax ma' side garden. Ifisser li fil-kaz tal-iżvilupp adjaċenti jissemma kamra msaqqfa fis-side curtilage li mhux l-istess bhal side garden. Side curtilage hi msemmija fil-policy P22 u P28 mentri policy P6 issemma side garden;
2. Anki jekk applikabbli l-policy P6, it-Tribunal naqas li jqis l-iżvilupp kommess fuq is-sit ta' tliet sulari bla side curtilage skont PB219/73. It-Tribunal ordna irtirar fit-tielet sular ta' tliet metri biex izomm ma' dak li trid policy P6. Izzid li l-iżvilupp adjaċenti gie kunsidrat a bazi ta' dak li hemm eżistenti f'dan is-sit f'dik iz-zona. L-appellanti ma

qablitx mal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal rigward l-estent tal-parti tas-sit li jinsab f'residential u residential priority area. Tghid ukoll it-Tribunal naqas jikkonsidra l-hames livell meta qal li jehtieg isir irtirar min-naha tal-villa adjacenti biex isir bini fuq dik il-parti tas-sit delinjata bhala residential area.

L-ewwel aggravju

Dan strettament ma hux punt ta' ligi izda interpretazzjoni tal-kliem tekniku 'curtilage' kif uzat f'policies P22 u P28 u 'side garden' kif uzat f'policy P6. Madankollu l-aggravju mhux siewi billi t-Tribunal kif jidher mill-kunsiderazzjonijiet infushom qies li fid-definizzjoni ta' side curtilage fid-DC2015 issir referenza ghal figura 9 li jsemmu l-ispazju mehtieg bejn 'the outer skin of the nearest wall of the building and the nearest face of the boundary wall dividing properties or outer face of the boundary wall directly abutting a public or private street/road', kemm bhala side curtilage u side garden. Ghalhekk safejn l-appellanta taghmel distinzjoni il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-kelma side curtilage u side garden ghandhom l-istess tifsira fil-kuntest tal-policies imsemmija. Ghalhekk l-applikazzjoni tal-policy P6 kienet wahda korretta safejn l-aggravju qed isostni erronjament li din il-policy ma tapplikax.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla siwi. Fl-ewwel lok l-appellanti ghandha biss drittijiet kweziti sakemm l-izvilupp jibqa' kif inhu. Kemm-il darba qed jintalab demolizzjoni tal-istruttura prezenti, dan id-dritt jispicca u l-izvilupp ghandu jkun konformi mal-ligijiet, pjaniijiet u policies vigenti. Ghalhekk it-Tribunal filwaqt li ikkonsidra dak li jirrizulta bhala zoning u s-sit adjacenti, ikkonsidra wkoll il-permess tal-izvilupp adjacenti li hu kondizzjonat mill-hajt divizorju tal-izvilupp in kwistjoni u ghalhekk ikkonkluda li anki l-gholi ta' dan l-izvilupp jista' jigi permess sal-gholi tal-binja ezistenti. B'danakollu t-Tribunal kellu s-setgha jqis it-transizzjoni mehtiega u adegwata bejn iz-zewg proprjetajiet mehud in konsiderazzjoni z-zoning partikolari tas-sit. Din hi kwistjoni teknika ta' fatt kif inhu wkoll il-qies tas-sit li jinsab fir-residential u residential priority area u li dwarha billi mhix punt ta' ligi ma hemmx dritt ta' appell. It-Tribunal qies ukoll l-izvilupp tal-hames sular b'referenza ghall-izvilupp intier u kif dan kellu jigi irtirat biex

ikun hemm transizzjoni adegwata. Dawn huma kollha kwistjonijiet teknici li ikkunsidra u iddecieda t-Tribunal.

L-aggravju hu michud.

Decide

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

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur