



**QORTI TAL-APPELL**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 1 ta' Gunju, 2022**

Numru 3

**Appell Nru. 42/2021**

**Jonathan u Marthese Micallef**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar  
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u  
l-kjamat in kawza Ms Ursula u Dr Cory Greenland**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ms Ursula Greenland u Dr Cory Greenland tas-26 ta' Ottubru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Ottubru 2021 li biha laqa' in parte l-appell tat-terzi oggezzjonanti u ordna tibdil limitat ghall-izvilupp kif propost cioe PA4551/19 'alterations to existing single floor dwelling and extension to same with two additional floors' f'Marsascala;

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

Rat ir-risposta ta' Micallef et li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat min terzi kontra l-hrug tal-permess PA04551/19 fejn gie approvat alterazzjonijiet u estensjonijiet ta' bungalow ezistenti b'rizultat li din tigi estiza min residenza b'sular wiehed ghal residenza (villa fully detached) imqassma fuq tlett sulari. Is-sit in mertu jinsab f'zona residenzjali fi Triq il-Grigal, Marsascalea.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw disa` (9) aggravji kontra l-izvilupp approvat, fejn fihom jigi ndikat li:

1. Is-sit jinsab pozizzjonat fit-tarf nett ta' Villa Area u immedjatament magenb Bungalow Area, bl-gholi predominanti fizza huwa dak ta' wiehed u zewg sulari, u ghaldaqstant ma jinftiehm kif gie mahrug permess b'gholi ta' tlett (3) sulari, li anke jista iservi ta' precedenti ghal zvilupp ta' vilel ohra f'din iz-zona bl-istess gholi, bil-konsegwenza li l-karatteristici ta' din iz-zona jintilfu;
2. Skont mappa MS3 tal-Pjan Lokali, l-gholi massimu permessibli huwa ta' zewg (2) sulari u semi-basement, filwaqt li lizvilupp approvat huwa dak ta' tlett (3) sulari u jeccedi l-gholi massimu ta' 8.5 metri. Jigi ndikat ukoll li l-Kummissjoni tallppjanar ibbazat id-decizjoni taghha fuq valutazzjoni zbaljata tad-dispozizzjonijiet f'Policy P35;
3. Saret valutazzjoni zbaljata tad-dispozizzjonijiet f'Policies P35 u P36 f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp, b'accenn partikolari jsir ghal kejl li gie mehud mill-highest pavement level minflok offsetting tat-triq imzerzqa.
4. Skont id-dispozizzjonijiet f'Policy P35, il-livelli ezistenti tas-sit kellhom jigu determinati mill-Land Survey Unit fi hdan l-Awtorita`. Jigi rrimarkat li f'kazijiet ohra l-Awtorita` tal-lppjanar ghamlet referenza ghal contour data sabiex tiddetermina iz-zerzieq tas-sit, u li b'dan il-metodu applikat jirrizulta li l-izvilupp approvat huwa ferm ghola mill-massimu permessibli ta' 8.5 metri;
5. L-izvilupp approvat m'huwiex kompatibbli mal-karatteristici tal-bini fil-madwar, u ghalkemm fil-case officer report saret referenza ghal permess PA09984/17, dan is-sit ma jiffurmax parti mill-area of influence li ghandha tigi mehuda in kunsiderazzjoni fl-analizi tal-istreetscape, tant li s-sit kopert bil-permess PA09984/17 jinsab fuq triq ohra. Issir referenza ghal pjanta 1071 sabiex jigi rrimarkat li l-izvilupp approvat huwa wiehed li jiddomina il-vilel u l-bungalows adjacenti;
6. Is-sit jinsab pozizzjonat fit-tarf nett ta' Villa Area u immedjatament magenb Bungalow Area, u l-izvilupp approvat jonqos milli jipprovidi transition adegwata bejn dawn iz-zewg zoni kif mitlub min Policy P6, dan minhabba li l-izvilupp jonqos milli jinkludi stepping mandatorju ta' 3 metri fuq in-naha li thares lejn iz-zona tal-bungalows;
7. L-izvilupp approvat jinkludi biss zona ta' soft landscaping li tammonta ghal 9.5% tad-daqs totali tas-sit, dan meta Policy P31 tesigi li f'kaz ta' residenzi semi-detached ghandu jkun hemm zona ta' soft landscaping ta' mhux inqas min 20% tassit. Jigi ndikat ukoll li l-izvilupp approvat jinkorpora zona ta' soft landscaping implimentata bhala parti mill-permess PA03373/13;
8. Il-permess outline PA01643/18 m'ghandu l-ebda influwenza fuq il-merti tal-kaz odjern anke minhabba li kundizzjoni 2 ta' dan il-permess tesigi li l-gholi tal-izvilupp ma jaqbix 8.5 metri;

9. Issir referenza ghal Kapitolu 4 tal-linja gwida DC15, fejn b'accenn ghal aspekk ta' privatezza jigi ndikat li l-privatezza tal-appellanti ser tigi affetwata b'mod intrussiv minhabba l-verandi approvati, filwaqt li b'accenn ghal kwalita tad-disinn jigi ndikat li l-izvilupp jonqos f'dan ir-rigward;

Illi b'risposta ghal dan l-appell, l-Awtorita` tindika li t-thassib imqajjem mill-appellanti gie gia diskuss permezz tal-case officer report, filwaqt li jigi osservat li l-Awtorita` ma tistax tkun selettiva ghal liema policies ghandhom jigu applikati. L-Awtorita` tindika wkoll li l-aprocc mehud fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni kien wiehed flessibbli kif provdut f'Policy P1 tal-linja gwida DC15 u l-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552. Fir-rigward tal-livelli tas-sit, l-Awtorita` tindika d-dispozzjonijiet f'Policy P35 tal-linja gwida DC15 m'humiex applikabli ghaliex dawn jirrigwardaw zvilupp gdid fejn skavar estensiv li jista' jibdel drastikament il-livelli tas-sit. L-istess jinghad fir-rigward tal-bzonn ta' transition ghaliex Policy P6 ma tirregolax zviluppi ta' dan it-tip, filwaqt li fir-rigward ta' soft landscaping jigi ndikat li ma kien hemm l-ebda tibdil sinjifikanti fil-livell terran.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, l-applikant (illum permit holder) iqajjem zewg eccezzjonijiet preliminari kif gej:

- i. Giet applikata rata zbaljata tat-tariffa li hija dovuta ghas-sottomissjoni tal-appell odjern;
- ii. L-appellanti m'ghandhomx jigu rikonoxxuti bhala terzi persuni interessati;

Fir-rigward tal-aggravji imressqa, il-permit holder josserva li huwa kien objector fil-kaz tal-applikazzjoni sottomessa mill-appellanti fuq is-sit adjacenti PA04435/15 li kienet giet approvata, u eventwalment il-permess gie emendat abbazi tad-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal (kif diversament kompost), b'dawn iz-zewg decizjonijiet ikunu imsejsa fuq il-commitments talmadwar abbazi ta' dak pprovdut f'Artikolu 72 tal-Kapitolu 552. Il-permit holder ghaldaqstant jargumenta li huwa ironiku kif l-appellanti issa qed joggezzjonaw ghal hrug tal-permess odjern, dan ghaliex kien propju il-permessi mahruqa f'din iz-zona li wasslu ghal bzonn ta' dan il-permess. Jigi ndikat li l-kuntest tal-madwar jinkludi numru ta' bungalows li jeccedu l-gholi ta' 4.75 metri, u li d-differenza fl-gholi tal-bungalows u l-vilel hekk kif stipulat fil-linja gwida DC15 hija dik ta' 3.75 metri. Konsegwentament jigi argumentat li gieldarba l-gholi tal-villa approvata ma jeccediex l-gholi tal-bungalow approvata fil-PA04435/15 b'3.75 (iddifferenza fil-height limitation ta' bejn bungalow u villa), l-gholi tal-villa approvata huwa wiehed ggustifikat, dan anke in vista tal-villel approvati fil-permess PA09984/17 b'gholi li wkoll jeccedi 8.5 metri. Il-permit holder jipuntwalizza li din l-applikazzjoni giet approvata abbazi ta' commitments, u li fl-applikazzjoni odjern l-Awtorita` applikat il-kuncett ta' commitment bl-istess wzin li bieh gie moghti l-permess PA09984/17.

Bhala noti addizzjonali, il-permit holder josserva li l-gholi tal-izvilupp approvat hija konsegwenza tal-gholi permess f'kaz ta' bungalows u ta' vilel f'-zona . Izid li sar sforz biex ir-roof structures jigu nkorporati fil-building envelope u li ma saret l-ebda talba ghal penthouse, u li paragrafu 1.4.4 citat mill-appellanti jirrigwarda biss submission requirements.. Il-permit holder jikkonkludi li m'huwiex minnu li l-proposta hija bi ksur ta' l-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552, anke ghaliex l-applikazzjoni odjerna giet rakkomandata mid-Direttorat tal-lppjanar abbazi ta' Policy P1.

Ikkunsidra;

Eccezzjonijiet preliminari

Illi qabel ma dan it-Tribunal jibda biex jikkunsidra l-mertu ta' dan l-appell, fuq bazi preliminari ser jistharreg l-eccezzjonijiet preliminari imqajjma mill-permit holder.

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni, it-Tribunal josserva li r-rata tat-tariffa dovuta ghas-sottomissjoni tal-appell odjern hija kwistjoni amministrattiva regolata permezz tal-ligi sussidjarja 551.01, li tesigi li r-rikors tal-appell ghandu jkollu mieghu d-dritt dovut u tariffi

aministrattivi stabbiliti skont l-iskedi elenkati. Illi regolament (5) tal-ligi sussidjarja 551.01 jipprovdi s-segwenti:

“Rikors tal-appell li ma jkollux mieghu d-dritt dovut u t-tariffi amministrattivi kif previst dwarhom fir-regolamenti 3 u 4 ikun meqjus null u bla effett biss f'dawk il-każijiet fejn l-appellant jonqos milli jhallas tali dritt u tariffi f'dak iż-żmien, wara li jkun għamel appell, hekk kif it-Tribunal jista' jistabbilixxi.”

Illi fil-kaz odjern, ma jirrizultax li kien hemm estremi ta' ksur ta' dan ir-regolament tant illi fil-mori ta' dan l-appell saru pagament addizzjonali da parti tal-appellanti sabiex d-dritt dovut u t-tariffi amministrattivi jigu imhallsa. B'zieda ma' dan, it-Tribunal jipputwalizza li l-eccezzjoni tan-nullita hija sanzjoni estrema u ma ghandhomx jigu applikati bhala prassi generali, propju ghaliex dawn huma estrematijiet tal-ligi li ghandhom jigu applikati biss f'kaz ta' cirkostanzi eccezzjonali. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad l-ewwel eccezzjoni.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, it-Tribunal josserva li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna l-appellanti ghamlu sottomissjonijiet rispettivi tagħhom bil-miktub u dan skont l-Artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp [Skont dokument a fol 47A, 105A u 127A fl-inkartament tal-PA04551/19] filwaqt illi l-Awtorità tallppjanar irrikonoxxiet dawn bhala registered objectors. Ghaldaqstant u ai termini tal-Artikolu (11)(1)(e) tal-Kapitolu 551, it-Tribunal ghandu jisma' u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terza persuna interessata li tkun issottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-Artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp. Ghaldaqstant, it-Tribunal jichad ukoll din l-eccezzjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-Tribunal ikompli billi jikkunsidra l-merti tal-appell imressaq.

#### L-Ewwel Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp approvat, bl-appellanti jargumentaw li dan ma huwiex kompatibbli mal-gholi predominanti tal-bini f'din iz-zona. Illi dan l-aggravju m'huwiex fis-sew il-ghaliex hekk kif stess indikat mill-istess appellanti permezz tat-tieni aggravju, is-sit odjern jinsab f'zona denominata bhala Villa Area li tkompli testendi man-naha tan-Nofsinhar tassit, bis-sit adjacenti man-naha tat-Tramuntana denominat bhala Bungalow Area [Skont mappa MS3 tal-Pjan Lokali]. Illi skont Policy P35 tal-linja gwida DC15, l-gholi massimu permessibbli f'dawn iz-zoni huwa dak ta' 4.75 f'kaz ta' 4.75 metri u 8.5 metri f'kaz ta' villel, u m'huwiex marbut mal-gholi predominanti fiz-zona. It-Tribunal josserva ulterjorment li valutazzjoni tal-gholi predominanti tal-bini generalment isir f'kaz ta' zviluppi li jinsabu f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana hekk kif stabbilit fis-sezzjonijiet rilevanti ta' Policies P4, P35 u P39, u ghaldaqstant tali konsiderazzjonijiet m'humix applikabbli ghal kaz odjern.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

#### It-Tieni, it-Tielet, ir-Raba` u l-Hames Aggravji

Illi dawn l-aggravji principarjament jikkoncernaw l-gholi tal-izvilupp approvat, dan billi jargumentaw li l-izvilupp, jaqbez l-gholi massimu ta' 8.5 metri, li ma sarx offsetting tat-triq imzerzqa kif mitlub min Policies P35 u P36, u li l-permess uzat biex jiggustifika l-izvilupp ma jifformax parti mill-Area of Influence tas-sit odjern. Dan filwaqt li l-appellant jargumenta wkoll li l-livelli ezistenti tassit ma gewx ddeterminati mill-Land Survey Unit fi hdan l-Awtorita`.

L-Awtorita` ssostni li l-approvazzjoni ta' dan il-permess huwa wiehed msejjes fuq appocc flessibbli li jiehu in konsiderazzjoni lkuntest u l-commitments tal-madwar. Min-naha tiegħu, il-permit holder jargumenta li hekk kif indikat fil-Pjan Lokali, iz-zona hija wahda mtarrga li tibda bil-bungalows min fejn il-kosta, bis-sit odjern jinsab f'zona denominata bhala Villa Area u s-sit adjacenti f'zona denominat bhala Bungalow Area, u li ghaldaqstant dan ifisser li hemm differenza fl-gholi ta' sular shih jew 3 metri.

Illi kif gie ndikat tajjeb mill-Awtorita`, l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna ma jinkludix skavar tas-sit u ghaldaqstant ma jirrizultax li ser jinbiddu l-livelli tas-sit. Barra min hekk, is-sit in mertu huwa kopert b'diversi permessi precedenti, bl-ewwel permess ikun dak tas-sena 1989 [Skont il-case officer report a fol 113A fl-inkartament tal-PA04551/19 u decizjoni tat-Tribunal f'appell numru 506/17], u ghaldaqstant ghaladarba dan huwa fatt indisputat bejn il-

partijiet li l-izvilupp approvat fl- applikazzjoni odjerna ma jinkludi l-ebda tibdil fil-livelli ezistenti tas-sit, ikun ezercizzju inutli dawn il-livelli jigu determinati mill-Land Survey Unit fi hdan l-Awtorita. Dan anke minhabba l-fatt li l-izvilupp approvat huwa estensjoni vertikali tal-bini ezistenti, u ghaldaqstant il-livell finali tal-izvilupp huwa dipendenti mill-gholi tal-binja ezistenti u mhux il-livelli tas-sit.

Fit-tielet aggravju jinghad li l-kejl gie mehud mill-highest pavement level minflok offsetting tat-triq imzerzqa, kif mitlub min Policies P35 u P36 tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li f'kaz ta' bungalows u vilel, Policy P35 jesigi hekk kif gej firrigward tal-gholi massimu permessibli:

“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.” It-Tribunal josserva li din is-sezzjoni tal-policy taghmel referenza specifika ghal figura 47 li tipprovdi spjegazzjoni vizwali tad-dispozizzjonijiet ta' policy P35, b'din tindika li l-ebda parti mill-bini m'ghandu jeccedi l-offsetting ta' 8.5 metri.

It-Tribunal josserva ulterjorment li Policy P36 tirregola l-gholi tal-bini “along sloping sites or streets”, u hekk kif indikat fil-figura assocjata ma' din il-policy, ossia figura 49, huwa car li d-dispozizzjonijiet ta' din il-policy m'ghandhomx jigu applikati f'kaz ta' vilel u bungalows. Ghaldaqstant, huwa fil-kuntest ta' Policy P35 li dan it-Tribunal ser jikkunsidra l-gholi tal-izvilupp odjern.

Fit-tieni u t-tielet aggravji l-appellanti jindikaw li l-izvilupp approvat jeccedi l-gholi massimu b'2.1 metri min naha u b'metru minnaha ohra. Illi min analizi li dan it-Tribunal ghamel tal-pjanti approvati, jirrizulta li percentagg konsiderevoli tal-bini fit-tielet sular (second floor) jeccedi il-linja tal-offsetting ta' 8.5 metri. Di fatti jirrizulta li t-tielet sular approvat imur oltre dan l-offsetting, u ghaldaqstant dan huwa bi ksur ta' Policy P35.

Illi fl-evalwazzjoni tal-proposta da parti tac-Chairperson Ezekuttiv, l-gholi tal-izvilupp gie evalwat u ggustifikat hekk kif gej:

“--Height limitation

The height of a villa is stipulated as per policy P28 and P35. P35 states that the height of villa developments will be established by offsetting the gradient derived from the site by 8.5 meters in the case of villas excluding roof structures. Although the height of the proposed development is 9.03 meters (drwg.107D - front elevation) and is therefore considered to exceed by approximately 0.5 meters the above-mentioned parameter, it can be positively considered taking into consideration the existing streetscape and commitments higher than the established height limitation, hence the provision of Policy P1 of DC15 applies (ref. to min.73 and Architect’s letter at doc.107A with reference in particular to PA 9984/17 located on the perimeter block immediately adjacent to the proposed development approved with an height of 9.77m as per doc.69A in the relative file).” - [Skont il-case officer report a fol 113A fl-inkartament tal-PA04551/19]

Illi skont din l-evalwazzjoni, l-Awtorita` kienet ben konxja li l-gholi tal-izvilupp jaqbez l-gholi massimu permessibli ta' 8.5 metri stipulat f'Policies P28 u P35 tal-linja gwida DC15, izda ggustifikat dan l-gholi abbazi ta' commitments fiz-zona, inkluz il-permess PA09984/17. Illi ghaldaqstant it-Tribunal jehtieg li jikkonsidra wkoll il-commitments li ghalihom il-permit holder jaghmel accenn.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-maggiore parti ta' permessi citati, ghalkemm jinsabu bil-vicin tas-sit, jinsabu f'zona demoninata bhala bungalow area, bil-maggior parti ta' dan il-permessi jirrigwarda bini ta' roof structures fil-livell tal-bejt. Il-kaz odjern huwa ferm divers ghalix jirrigwarda estensjoni ta' bungalow ezistenti biex tigi ffurmata villa b'gholi ta' tlett sulari, u ghaldaqstant il-permessi citati tal-bungalows certament ma jistawx b'xi mod jigu kkunsidrati bhala precedent favur l-gholi ta' tlett sulari fuq is-sit odjern.

Illi madankollu l-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghal diversi permessi fiz-zona tal-vilel, liema permessi jinkludu l-PA09984/17 li ghalih l-Awtorita` ghamlet referenza fl-evalwazzjoni

tal-proposta odjerna. It-Tribunal josserva li l-permess PA09984/17 jirrigwarda “Demolition and reconstruction of 3 in number villas including basement garages and overlying levels and 3 in number swimming pools.” fuq sit li jinsab ihares fuq Triq is-Sajjieda kantuniera ma’ Trejget it-Torri. Illi minghajr ma’ dan it-Tribunal jidhol fil-merti tal-hrug tal-permess cittat, jippuntwalizza li s-sit kkwotat bhala precedent ma jinsabx fl-istess triq u wisq inqas fl-Area of Influence (hekk kif indikata fil-figura 18 (b) tal-linja gwida DC15) tas-sit mertu ta’ dan l-appell. It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif gie ndikat mill-appellanti, fuq in-naha l-ohra ta’ Triq is-Sajjieda il-Pjan Lokali jindika gholi massimu permessibli ta’ tlett sulari u semi-basement [Skont mappa MS3 tal-Pjan Lokali], li huwa ekwivalenti ghal gholi massimu ta’ 17.5 metri [Skont Annex 2 tal-linja gwida DC 15].

Fil-kaz odjern, il-kuntest huwa kemmxejn differenti ghaliex is-sit odjern ma jinsabx pozizzjonat f’kantuniera, izda propju bejn zewg siti ohra, bis-sit man-naha tat-Tramuntana inkluz fiz-zona tal-bungalows, u s-sit fuq in-naha tan-Nofsinhar inkluz fiz-zona talvilel. It-Tribunal josserva li s-sit fuq kull naha tas-sit odjern gew ricentament approvati permessi tal-izvilupp, bis-sit fuq in-naha tat-Tramuntana kopert bil-permess PA4435/15 ghal “Amended application (PA 478/15) - changes to approved levels, changes to facades/sections and some internal changes.” u s-sit fuq in-naha tan-nofsinhar kopert bil-permess PA00255/16 ghal “Demolition of existing villa and construction of 4 semi-detached villas and underground parking”. It-Tribunal huwa talfehna li huwa propju fil-kuntest tal-gholi tal-izviluppi approvat fil-permessi PA4435/15 u PA00255/16 li l-gholi tal-izvilupp odjern kellu jigi kkunsidrat, anke minhabba l-fatt li , kif gie nnutat mit-Tribunal supra, l-precedent citat mill-Awtorita` sabiex titbieghed mill-policy P35, ossia PA09984/17, ma jinsabx fl-istess triq, u wisq inqas fl-Area of Influence tas-sit odjern.

It-Tribunal josserva li skont il-lista ta’ commitments pprovduta mill-permit holder fil-mori ta’ dan l-appell, l-ghola bini fiz-zona tal-bungalows huwa propju fuq is-sit adjacenti man-naha tat-Tramuntana, ossia l-permess PA4435/15, bl-gholi ta’ dan il-bini jigi ndikat 7.6 metri. It-Tribunal ha konjizzjoni ta’ dak li gie ndikat fid-decizjoni datata 2 ta’ Ottubru tal-2018 moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost f’appell numru 129/17, fejn kien gie ndikat hekk:

“Illi fl-ewwel lok, jigi nnotat li fil-kaz odjern, il-profil u volum tal-bini ezistenti huwa gja approvat fil-permess precedenti PA 478/15, u ghaldaqstant il-kwistjoni in mertu tirrigwardja l-inalzament tal-bini b’madwar nofs metru ‘l fuq mill-profil gja stabbilit fil-permess precedent.

Illi huwa evidenti ukoll li l-Awtorita’, b’mod korrett, applikat il-parti ‘F’ tal-policy sucitata tenut li l-izvilupp kien originarjament ‘re-developmment’ ta’ villa gja ezistenti fuq is-sit. Illi dan it-Tribunal mhux tal-fehma li l-izvilupp huwa limitat bil-massimi ta’ 4.7metri u 6.7metri, b’dan illi fil-kaz odjern huwa car li l-policy tesigi tali massimi mis-site levels biss.

Dan mhux possibbli li jigi osservat f’kaz ta’ redevelopment ta’ vilel fejn is-site levels huma kompromessi, u f’tali kaz japplika massimu ta’ sular u semi-basement ‘il fuq mill-livell tat-triq.

Illi filwaqt li l-policy tispecifica l-gholi massimu tas-semi-basement, ossia ta’ zewg metri ‘il fuq mill-livell tat-triq sa taht is-saqaf, ma hemmx indikazzjoni dwar l-gholi ta’ sular, ghalkemm referenza ghal qies ta’ sular u semibasement skont il-Policy 2.1 tal-linja gwida, dan m’ghandux jeccedi 6.75 metru.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jista’ jikkonkludi li f’kaz ta’ redevelopment ta’ villa, f’dan il-kaz bungalow, l-gholi massimu tal-bini huwa dak ta’ 6.75 metri ‘l fuq minn kull livell tat-triq. Fil-kaz odjern, tali massimu mhux qed jigi eccedut minn kull livell ta’ Triq il-Griegal, ghajr ghal parti estrema tal-bini bil-faccata li thares fuq Triq is-Salini, li f’dan il-kaz il-bini huwa madwar 7 metri ‘il fuq mill-livell ta’ Triq il-Grigal. Madankollu, dan l-gholi jista’ jitqies li jinsab fl-gholi massimu ta’ metri tenut illi l-bini ghandu madwar metru (1) ta’ soqfa li qed jeccedi dak standard ta’ 0.29 metri ta’ saqaf skont l-istess linja gwida li tispjega hekk kif gej: “In cases where the roof slab is thicker than one course the allowable maximum heights in the table needs to be adjusted accordingly.”

Illi min dawn l-estratti huwa car li filwaqt li s-sit kopert bil-permess PA 4435/15 jinsab fiz-zona tal-bungalows, dawn is-sit kien originarjament bi zvilupp ta’ villa, bil-permessi PA 478/15 u PA 4435/15 propju japprovaw re-developmment ta’ din il-villa. It-Tribunal josserva b’mod ulterjuri li d-decizjoni mehuda min dan it-Tribunal kif diversament kompost (PAB 129/17) hija

msejsa fuq l-gholi massimu permessibbli specifikat fil-Pjan Lokali u Policy 2.1 tal-linja gwida DC2007, b'din tal-ahhar giet aggornata billinja gwida DC15. Illi barra min hekk, it-Tribunal josserva li l-gholi tal-izvilupp approvat fil-permess PA 4435/15 (magenb is-sit odjern fuq in-naha tax-xellug) meta mkejjel mill-higher street level jammonta ghal 5.65 metri [Skont pjanta a fol 376G fl-inkartament tal-PA04435/15], u l-gholi tal-vilel approvati fil-permess PA 255/16 fuq in-naha l-ohra tas-sit (man-naha tal-lemin) huwa limitat ghal offsetting ta' 8.5 metri [Skont pjanta a fol 145A fl-inkartament tal-PA00255/16] u ghaldaqstant huwa biss f'dan l-ambitu li l-gholi tal-izvilupp odjern jista tigi kkunsidrat ulterjorment.

Fil-kaz odjern, l-gholi massimu permessibbli ghandu jiehu in konsiderazzjoni dak l-gholi specifikat fil-Pjan Lokali u l-parametri stabbiliti fil-linja gwida aggorata DC15. Illi kif gie indikat mill-appellant, l-gholi tal-izvilupp approvat imur ben oltre l-offsetting ta' 8.5 metri applikabli skont id-dispozizzjonijiet ta' Policy P35, b'parti sostanzjali tat-tielet sular jeccedi dan l-gholi massimu permessibli, kif ukoll l-gholi tal-binjiet adjacenti

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali, il-permit holder jargumenta wkoll li d-direzzjoni moghtija mill-Kummissjoni tal-Ippjanar permezz tal-approvazzjoni tal-PA09984/17 ma setghatx tigi mehuda in konsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni PA 255/16, propju ghaliex din kienet tipprecjedi l-applikazzjoni PA09984/17. Jigi argumentat ukoll li l-commitments mehuda in konsiderazzjoni fl-approvazzjoni tal-PA09984/17 imorru ben oltre dawk is-sit li jaqaw taht paragrafu 1.4.4, u li l-imsemmi permess ma giex appellat.

Fir-rigward ta' dawn il-punti mqajjma, it-Tribunal jinnota li hekk kif gie osservat mill-permit holder, sezzjoni 1.4.4 tal-linja gwida DC15 ma hijiex Policy, ghaliex din is-sezzjoni sempliciment tipprovdi definizzjoni ta' dawk ir-rekwiziti ta' sottomissjonijiet x'dak li ghandu f'jaqsam ma' ritratti tal-inhawi, b'dawn intizi sabiex l-Awtorita` tkun tista` taghmel analizi tal-istreetscape li principarjament tintuza f'kaz ta' zviluppi fi hdan Zoni ta' Konservazzjoni Urbana.

Illi madankollu ghal darb' ohra dan it-Tribunal josserva li hekk kif gie aktar kmieni f'din id-decizjoni, is-sit kopert bil-permess PA09984/17 jinsab f'kuntest konsiderivolment differenti min dak tas-sit odjern u barra mill-area of influence tas-sit odjern u anke tas-sit PA 255/16. Ghaldaqstant isegwi li dan is-sular imur oltre dawk il-commitments li jistaw jigu kkunsidrati bhala materjal ta' sustanza hekk kif indikat f'Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitlu 552.

B'zieda ma' dan, it-Tribunal jaghmilha cara illi fejn jidhol precedent, il-hrug ta' permess wiehed zgur li ma jistax jintuza biex jxejjen il-policy jew isir il-bazi sabiex wiehed jinjora l-ligi. Dan johrog ferm car mill-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza datata 27 ta' Mejju tal-2021 (appell numru 5/2021) fl-ismijiet: Mario Said vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et., fejn il-Qorti indikat hekk kif gej:

“Dan l-aggravju jimmerita konsiderazzjoni ghax jitratta l-kwistjoni spinuza tal-valur u effett tal-element talcommitment ghal determinazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 72 tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried il-legislatur.”

Illi madankollu, kif indikat f'Policy P35, l-gholi ta' 8.5 metri jeskludi roof structures li huma permessibli skont kif indikat f'Policy P39, b'din il-policy tiddisponi hekk kif gej f'kaz ta' bungalows u vilel:

“With regard to roof structures on detached and semi-detached dwellings: a) No roof structures will be allowed on the roofs of bungalow developments located in Residential Priority Areas. Access to the roof of the bungalow will occur through an external staircase located within the side curtilage of the dwelling, in line with the provisions in Guidance G34. b) Roof structures for semi-detached or detached villas will be permitted beyond the building envelope as indicated within Policy P35 (Figure 47) and with a maximum floor area of 25% of the built footprint. In all cases roof structures will be integrated and designed as one structure and will not exceed a height of 3.4 metres measured externally. 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.”

Illi in vista ta' dawn il-provvedimenti, it-Tribunal qed jilqa` b'mod limitat l-dawn l-aggravji mressqa, filwaqt li jitlob emenda ghallizvilupp approvat billi l-estent ta' bini fil-livell tat-tielet sular jigi ridott ghal dak permessibli in linea ma' Policy P39, ossia 25% talimpront tal-izvilupp, li skont il-pjanti approvati jammonta ghal 368 metru kwadru. Dan ifisser li l-bini fil-livell tat-tielet sular ma' ghandux jeccedi 92 metru kwadru, u ghandu jkollu rtirar adegwat mill-faccata u s-side elevations , idisinn integrali mal-bqija talbinja u l-gholi limitat ghal mhux aktar min 3.4 metri.

#### Is-Sitt aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat jonqos milli jipprovdi transition adegwata bejn dawn iz-zewg zoni kif mitlub min Policy P6 tal-linja gwida DC15, liema policy tidisponi hekk kif gej:

“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.”

Illi skont l-estratti supra-cittati, soluzzjonijiet ta' transition f'kaz ta' zoni tal-bungalows u vilel japplikaw f'kaz fejn dawn iz-zoni imissu ma' zoni ohra tal-izvilupp fejn l-gholi massimu permessibli jaqbez l-gholi permessibli taz-zona tal-bungalows jew viljel. Illi kif gie ndikat aktar kmien, fil-kaz odjern is-sit jinsab pozizzjonat fiz-zona tal-viljel u direttament sit inkluz fiz-zona tal-bungalows man-naha tat-Tramuntana, u s-sit inkluz fiz-zona tal-viljel fuq in-naha tan-Nofsinhar. Illi ghaldaqstant, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, id-dispozizzjonijiet f'Policy P6 m'humix applikabbli ghall-kaz odjern stante li t-transition bejn iz-zona tal-viljel u l-bungalows hija gia riless fil-Pjan Lokali, b'din iz-zona hija wahda mtarrga li tibda bil-bungalows man-naha tal-kosta u tkompli bil-viljel fuq in-naha izjed il-gewwa. Illi ghaldaqstant fil-fehma ta' dan it-Tribunal, gialadarba l-policies rilevanti, ossia Policies P28 u P35, jigu applikati b'mod korrett kif diskuss fl- aggravji precedenti, it-transition bejn iz-zona tal-viljel u l-bungalows tkun wahda adegwata li tirrifletti l-pjanijiet u l-policies tal-Pjan Lokali.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

#### Is-Seba' Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-ammont ta' soft landscaping fuq is-sit, bl-appellanti jindikaw li dan jammonta biss ghal 9.5% taddaqs totali tas-sit. It-Tribunal josserva li hekk li kif gie ndikat mill-Awtorita`, l-izvilupp approvat ma jinkludi ebda tibdil sinjifikanti fil-livell terran, bl-izvilupp approvat jinkludi biss zewg porticos miftuha li jammontaw ghal impront kumplessiv ta' 70 metru kwadru. It-Tribunal josserva li l-kostruzzjoni ta' dawn il-porticos m'hijix qed taffetwa xi zona ezistenti okkupata b'softlandscaping [Skont analizi tal-pjanti approvati fil-permess odjern PA04551/19 u l-permess precedent PA04549/17], u li thassib simili kien gie mqajjem mill-istess appellanti f'appell precedenti kontra l-hrug tal-permess PA04549/17, bit-Tribunal kif diversament kompost jindika dan li gej fid-decizjoni tal-appell numru 506/17 datata l-1 t'Awissu tal-2019:

“Illi l-istess jista jinghad ghal landscaping tenut li dawn kienu gja approvati fil-permessi precedenti, bl-ewwel permess dak tas-sena 1989, b'dan illi fil-permess odjern gie biss sanzjonat caqliq minuri fil-konfigurazzjoni talplanter fil-front garden li pjuttost zdedu fid-daq minn dak indikat fil-pjanti tal-permess originali.”



Illi gialadarba is-soft-landscaping tas-sit kien approvat fil-permessi precedenti, u l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjern m'huwiex qed jaffetwa xi parti min dan is-soft-landscaping, ma' jirrizultax li l-estent ta' soft-landscaping huwa rekwiżit li kellu jigi evalwat fl-applikazzjoni odjerna. Dan hekk kif gie stess indikat mill-Awtorita` fil-kors tal-applikazzjoni odjerna:

“The provision of a minimum area of soft landscape as stated in Policy P31 of DC15 is a mandatory requirement in case of new villas / bungalows development however, in case of existing dwellings, the soft-landscape is based on the approved one on site and no removal of soft-landscape is proposed within this application” [Skont in-nota mid-Direttorat tal-Ippjanar f'sezzjoni 2 tal-case officer report a fol 113A fl-inkartament tal-PA04551/19]  
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

#### It-Tmien Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda kundizzjoni 2 tal-permess outline PA01643/18, bl-appellant jargumenta li l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna jeccedi l-gholi stipulat ta' 8.5 metri. It-Tribunal jiehu konjizzjoni tal-imsemmija kundizzjoni, li taqra hekk kif gej:

“The height of the proposed development shall not exceed 8.50 meters from the road level. Should the services be located at roof level, the 1 metre parapet wall is to be receded such that the services are concealed from view.”

Illi kif gie ndikat aktar kmien f'din id-decizjoni, l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna imur ben oltre l-gholi ta' 8.5 metri u ghaldaqstant imur oltre kundizzjoni 2 tal-permess outline PA01643/18. In vista ta' dan, l-gholi addizzjonali seta` biss jigi kkunsidrat f'termini ta' dak li jipprovdu l-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, kif ukoll il-commitments legali ezistenti hekk kif dispost f'Artikolu 72 tal-Kapitolu 552.

Illi gialadarba it-Tribunal qed jordna li l-izvilupp approvat jigi emendat biex ikun wiehed konformi ma' dawn il-provvedimenti, huwa inutli li dan l-aggravju jigi kkunsidrat b'mod ulterjuri.

#### Id-Disa` Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda kwistjonijiet ta' privatezza u kwalita` tad-disinn tal-izvilupp. It-Tribunal josserva li f'dan l-aggravju, lappellanti sempliciment jaghmlu referenza ghal Kapitolu 4 tal-linja gwida DC15, madankollu b'kuntrarju ghal l-aggravji l-oħra mressqa, jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku liema huma dawk ir-regolamenti li l-izvilupp approvat imur kontra. Barra min hekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kwalita` tad-disinn tal-izvilupp hija konsegwenza diretta tal-massa tal-bini b'gholi ta' tlett sulari, u li dan it-Tribunal qed jordna sabiex jigi ridott ghal bini ta' zewg sulari u roof structures irtirati mill-faccata u s-side elevations.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

#### Decide:

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet hawn moghtija, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, u jordna lill-applikant sabiex jipprezenta pjanti riveduti sabiex l-estent ta' bini fil-livell tat-tielet sular jigi ridott ghal mhux aktar min 92 metru kwadru, b'dan ghandu jinkludi rtirar adegwat mill-faccata skond policy P35 u b'mod adegwat mis-side u back elevations. It-tielet sular ghandha tinkludi disinn integrali mal-bqija tal-binja, filwaqt li l-gholi ta' din ghandu jkun limitat ghal mhux aktar min 3.4 metri.

#### Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ta applikazzjoni falza tal-policies P1 u P35 tad-DC2015. Il-policy P1 tirregola l-estent ta' commitments li ghandhom jigu kunsidrati mentri l-policy P35 tirregola l-height limitations f'zoni partikolari. It-Tribunal skarta ghal kollox kull

commitment ezistenti li jikkoncernaw 'bungalow' bhas-sit in kwistjoni u di piu l-istess pjan lokali gia jindika illi l-karattru taz-zona tharbtet b'mod partikolari bil-permess PA4435/15 adjacenti ghas-sit in kwistjoni. Il-policies P1 u P35 ma jillimitawx il-konsiderazzjoni ta' commitments. It-Tribunal naqas li jqis li s-sit soggett fil-permess PA4435/15 kien originarjament bungalow ukoll u sar l-izvilupp li sar. It-Tribunal kellu jqis li l-istess policy P35 tghid li 'particular regard is to be given to the roofs of surrounding buildings in order to tie in as closely as possible with these roofs';

2. It-Tribunal zbalja meta ma tax ragunijiet ghaliex skarta permessi ohra kwotati mill-appellanti Greenland bhal PA3205/13 u PA2168/13;

3. It-Tribunal applika hazin it-tifsira ta' dak li qies bhala 'kuntest' u li 'jaqa'fl-isfera ta' influenza' mertu tal-permess in kwistjoni skont il-policies applikabli fl-analizi tal-commitments mertu tal-istess permess. L-appellanti jsostnu li policy P1 tipprevali fuq kull linja gwida li hi intiza biex l-perit jindika r-raguni ghal devjazzjoni minn policy pero tibqa' tapplika l-policy cioe P1 fejn telenka car f'hiex ghandu jikkonsisti analizi ta' commitment. It-tifsira ta' kuntest fid-DC2015 tirreferi ghal stampa wiesa tal-madwar tal-izvilupp u mhux restrittiva ghal dak li jinsab biss biswit is-sit. Ghalhekk it-Tribunal ma kienx gustifikat jelimina l-izvilupp PA9984/17 mill-mertu tal-influenza ta' zviluppi ohra billi dan l-izvilupp tratta r-relattivita bejn bungalows u vilel u gie milqugh minhabba l-kuntest ta' commitments mahluqa minn bungalows mhux vilel simili bhal dan il-kaz;

4. It-Tribunal ta applikazzjoni falza tal-kuncett ta' 'commitment'. It-Tribunal naqas li jindaga c-cirkostanza partikolari tal-kaz li jiggustifikaw b'mod eccezzjonali izda kumplimentari ghal dak li jridu l-policies. Il-permessi citati taht il-provvedimenti P1 hi policy daqs il-P35 u ghalhekk it-Tribunal ma setax jeskludiha u billi gia hemm numru konsiderevoli ta' 'commitments' fiz-zona t-Tribunal ma setax jinjarahom inkluz ammont kbir ta' bungalows li jeccedu bil-bosta l-height limitation;

5. Id-decizjoni tat-Tribunal ghandha effett diskriminatorju fuq l-appellant peress illi l-Awtorita irrikonoxxiet illi kellu jigi adottat applikazzjoni flessibli tal-policies meta z-zieda fl-gholi hi wahda zghira u fejn l-istess Awtorita ikkonsiderat favorevolment applikazzjonijiet simili fl-istess triq bl-istess tolleranza. It-Tribunal bid-decizjoni tieghu ivvjola l-aspettativa legittima tal-applikant.

## **L-ewwel aggravju**

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-applikabilita tal-kuncett tal-commitment hu wiehed sekondarju ghall-applikazzjoni ta' ligi, pjan jew policy li huma cari fil-kelma tagghom. Hu minnu illi l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom iqisu dan l-element fost l-elementi l-ohra imsemminja fl-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 biex jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligi, pjan jew policy. Hu biss f'kazijiet eccezzjonali li commitment f'zona jirbah fuq ligi, pjan jew policy. Tali commitment irid ikun estiz b'tali mod li l-effetti tal-ligi, pjan jew policy fil-kaz konkret ikun biss kelma mejta, jew almenu estiz talment li ma hemmx gustifikazzjoni mod iehor kif wiehed jista' jichad zvilupp mhux strettament konformi mal-ligi, pjan jew policy. L-appellant jaghmel enfasi li t-Tribunal applika hazin policy P1 u policy P35. Din il-Qorti tqis illi aktar milli applikazzjoni hazina tal-policies, l-appellant qed jilmenta fuq is-sahha u valur moghti mit-Tribunal tal-policy P28, P35 abbinati ma' policy P1 u kif interpretahom flimkien fl-isfond tal-fatti li stabilixxa l-istess Tribunal. Din mhix kwistjoni li l-Qorti tista' tikkunsidra, billi mhix applikazzjoni hazina tal-ligi izda intepretazzjoni mill-punto di vista ta' ippjanar ta' kif ghandhom jigu kunsidrati zviluppi f'certu zoni ta' Marsascalea. Din il-Qorti ma issib xejn x'tincensura mar-ragunament tat-Tribunal billi interpreta l-policy P35 u ha in konsiderazzjoni policy P1 biex iqis jekk kienx hemm livell ta' commitment tali li bih l-izvilupp seta' jitqies accettabbli ghalkemm ma kienx isegwi l-policy rilevanti cioe l-policy P35 dwar il-height limitation li dan l-izvilupp kien jeccedi.

It-Tribunal qies, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant, il-permessi citati mill-appellant u ma qabilx mal-appellant, fis-sens ghalkemm hafna mill-permessi jirrigwardaw bini ta' roof structure fil-livell ta' bejt, ma qies li ma huma ta' ebda rilevanza izda irreleva li jinsabu f'zona ta' 'bungalaw area' mentri l-izvilupp in kwistjoni jirrigwarda estensjoni ta' bungalow ghal villa bi tlett sulari u ghalhekk il-permessi kwotati ma jistghux jigu imqabbla bl-istess mod.

In kwantu ghal permessi PA4435/15 u 255/16 li jinsabu wiehed f'kull naha tas-sit in kwistjoni, it-Tribunal spjega li l-izvilupp kellu jigi kunsidrat fil-kuntest taz-zewg zviluppi billi jinsabu fl-istess triq u 'area of influence' kif indikat fil-figura 18(b) tal-linji gwida DC15. Il-Qorti ma tistax tintrometti ruhha fuq l-apprezzament tat-Tribunal dwar fatti accertati in linea ma' policy jew policies applikabbli sakemm dawn il-policies huma kompatibbli ghal verifika jekk zvilupp jixraqlux permess. Ghalkemm linja gwida mhix

policy pero l-iskop taghha hu biex jghinu lil min hu awtorizzat jilqa' jew jirrifjuta applikazzjoni, biex japplika sew il-policy.

F'dan il-kaz, il-policies rilevanti jaghtu diskrezzjoni lit-Tribunal li fil-fehma tal-Qorti ma gietx applikata b'mod mhux xieraq. It-Tribunal qies li l-policy P35 u l-'area of influence' kellhom jiehdu precedenza ghad-determinazzjoni tal-aspetti teknici u ta' ippjanar tal-izvilupp u din id-diskrezzjoni ma tistax tigi investigata mill-Qorti billi hi fdata f'idejn it-Tribunal u ma jistax jinghad li giet abbuzata minnu.

In kwantu ghal permessi PA4435/15 u PA255/16 it-Tribunal ha konjizzjoni dettaljata taghhom u spjega ghaliex is-sit in kwistjoni kellu jigi trattat bil-mod kif ittrattah. Taqbel jew ma taqbilx din hi kwistjoni ta' fatt u ta' ippjanar, dan mhux punt legali.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

### **It-tieni aggravju**

Dan l-aggravju ma fihx mertu. It-Tribunal dahal fil-fond fil-kwistjoni ta' permessi ohra ezistenti u ma jistax jinghad li skarta l-aggravju. Ma jfissirx li kellu jqis kull zvilupp kwotat u jikkumenta dwaru sakemm id-decizjoni tieghu fuq il-kwistjoni partikolari, f'dan il-kaz, il-commitments allegatament ezistenti, hi motivata kif fil-fatt kienet f'dan il-kaz fuq policies rilevanti.

L-aggravju hu michud.

### **It-tielet aggravju**

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu bhala punt ta' dritt. Dak li l-appellant qed jissottometti hu li ma jaqbilx li l-interpretazzjoni tat-Tribunal rigward il-policy P1 abbinat mal-policy P35 u t-tifsira ta' 'kuntest' fid-DC2015 li fil-fehma tal-appellant tirreferi ghal stampa aktar wiesa tal-madwar mhix kif interpretata mit-Tribunal. Dawn ma jikkostitwux zball ta' ligi izda interpretazzjoni divergenti minn dak li jqis l-appellant kellha tkun l-interpretazzjoni ghal policy P1. Il-kwistjoni dwar PA9984/17 iddur mal-interpretazzjoni moghtija mit-Tribunal dwar 'area of influence' li qies li ghal fini ta' dan

L-izvilupp kellu jaghti interpretazzjoni aktar restrittiva tat-tifsira ta' commitment kif qal l-istess Tribunal fid-decizjoni tieghu.

Barra min hekk, il-Pjan Lokali jindika li "The built environment of Marsascala consists of a range of building forms - villas, terraced houses, maisonettes and apartments. It is important to protect the residential quality of all residential areas particularly the villa and bungalow areas." [Skont paragrafu 18.1.3 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta], u ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ghanijiet tal-Pjan Lokali jistaw biss jintlahqu gialadarba l-policies regulatorji jigu aderiti.

### **Ir-raba' aggravju**

Dan l-aggravju hu kontinwazzjoni tal-ewwel aggravju fejn il-Qorti sabet illi l-element tal-commitment gie trattat mit-Tribunal u din il-Qorti ma tiddesturbax l-apprezzament tekniku u fattwali marbut mal-izvilupp kif kunsidrat mit-Tribunal billi ma jirrizulta ebda fatt li hu zbaljat u li kien il-pern tad-decizjoni. L-interpetazzjoni tal-fatt mit-Tribunal mal-policies rilevanti mhix kwistjoni li din il-Qorti ser tintrometti fuqha billi ma jirrizultawx l-estremi ta' nuqqas ta' applikazzjoni tajba ta' ligi jew zball sostanzja li fil-fatti li waslu lit-Tribunal ghad-decizjoni mehuda.

L-aggravju qed jigi michud.

### **Il-hames aggravju**

Id-diskriminazzjoni percepita mill-appellant mhux wiehed li fil-fehma tal-Qorti jirrizulta mill-mod kif it-Tribunal ikkunsidra l-applikazzjoni skont il-policies vigenti. F'kull kaz jekk l-appellant iqis li saret diskriminazzjoni fil-konfront tieghu dan mhux il-forum idoneju biex jiehu rimedju.

L-aggravju qed jigi michud.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ms Ursula Greenland u Dr Cory Greenland u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Ottubru 2021.

Spejjez għall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur