QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 30 ta' Jannar, 2019

Numru 2

Appell Nru. 66/2018

Silvan Agius, Allan Callus, Marcelle Callus Fsadni u Jenny Mifsud

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Albino Sacco

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti tad-19 ta' Novembru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Novembru 2018 rigward il-PA 8075/17 'to demolish existing, retaining facade, prposed restaruant class 4D at basement and ground floor plus overlying maisonette. Proposal incldues conversion of existing window into a door and restoration of existing timber balcony' fi Triq San Pawl, Rabat Malta;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 l-aggravji huma s-segwenti:
1. Illi l-Awtorita' njorat l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u approvat alterazzjonijiet fil-faccata bi ksur taddispost tal-Artikolu 72(2)(f) tal-Kap 552;
2. Illi l-izvilupp jinkludi demolizzjoni estensiva tal-bini ezistenti bi ksur tal-objettivi tal-iSPED UO 2.1 u UO 2.2; bi skur tal-Pjan Lokali NWCM 1 u bi ksur tal-Policies P 4 u P5 fil-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp tas-sena 2015;
3. Nuqqas ta' parkegg bi ksur tal-Policy P18 tal-linja gwida;
4. L-izvilupp ser jimpingi b'mod negattiv fuq l-amenita residenzjali tal-madwar bi ksur tal-objettivi tal-iSPED UO 3.5 u l-Policy NWCM1 tal-Pjan Lokali;
5. Illi r-residenza bi tlett kmamar tas-sodda mhux qed tilhaq il-floorspace minimu ta' 115 metru kwadru skont id-dispost talPolicy P32 tal-linja gwida.

L-ewwel aggravju:
Illi l-ilment mressaq f'dan l-aggravju jirrigwardja l-bdil fl-apertura ezistenti fuq il-faccata b'dan illi t-tieqa ezistenti ser tigi konvertita f'bieb. Illi t-tieni bieb huwa necessarju sabiex jaghti access ghar-residenza fl-ewwel sular b'mod separat mill-access ezistenti ghall-istabbiliment kummercjali propost fil-pjan terran.

Illi l-appellanti qed jishqu li b'tali alterazzjoni ser jigi mittiefes l-armonija u simmetrija arkitettonika ta' tali dar li kontwestwalment taghmel parti integra mill-istreetscape konsistenti minn townhouses identici f'din il-parti ta' Triq San Pawl, fiz-zona ta' Konservazzjoni Urbana tar-Rabat.

Illi l-appellant qed jishqu li l-Awtorita' ma setghatx tinjora l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali li kien qed joggezzjoni ghal tali tibdil fil-faccata, u f'dan ir-rigward l-appellanti qed isostnu li l-Awtorita' aggixxiet hazin bi ksur tad-dispost talArtikolu 72(2)(f) tal-Kap 552.

Illi dan l-Artikolu huwa s-segwenti:
(2) Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
(a) pjanijiet;
(b) policies: Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw

minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida talpulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;
(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att: Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u pubblikati;
(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;
(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u
(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet.

Illi fil-fhema ta' dan it-Tribunal, id-decizjoni tal-Kummissjoni hija fil-limiti tad-dispost tal-Artikolu 72(2) tenut illi bhala Bord talIppjanar ghandu, fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, jqis diversi konsiderazzjonijiet minn pjannijiet u policies, konsiderazzjonijiet materjali u ta' sustanza sa raprezentazzjonijiet kemm minn terzi persuni nteressati kif ukoll minn konsultenti esterni u bordijiet diversi.

Illi fil-kaz odjern, il-Kummissjoni kellha quddiema konsiderazzjonijet ta' ppjanar, ossia bdil fl-uzu u alterazzjonijiet, kif ukoll rakkomandazzjonijiet varji fuq id-disinn tal-bini, fejn minn naha l-wahda hemm l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza ghal bdil tat-tieqa minhabba li tali bdil jista' jimpingi b'mod negattiv fuq l-istreetscape, u minn nahal l-ohra l-Kumitatat Konsultattiv dwar id-Disinn li ma sabx oggezzjoni ghal tali proposta.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni strahet fuq ir-rakomandazzjoni tal-case officer li nnota li l-intervent fuq il-faccata huwa wiehed mininu u dan kien necessarju sabiex ikun hemm divizjoni bejn l-istabbiliment kummercjali fil-pjan terran u r-residenza fissulari sovrastanti.

Illi minn ezami tal-pjanti u ritratti tal-faccata tal-bini odjern u dak adjacenti, dan it-Tribunal huwa tal-fhema li l-bdil fl-apertura mhux ser iwassal ghal xi mpatt sinifjikanti fuq id-dehra tal-istreetscape jew fuq l-armonija arkitettonika dment li l-istess profil arkitettoniku u proporzjon ser jinzamm kif fil-fatt huwa ndikat fil-pjanti approvati.

Ta' minn izied illi l-fatt li hemm oggezzjoni tas-Sovrintendenza mhux bizzejjed sabiex iwassal ghal decizjoni ta' rifjut kif qed jesigu l-appellanti f'dan l-aggravju, meta kif gja ndikat supra, l-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 jaghti fakolta lill-Bord tal-Ippjanar sabiex jiddeciedi fuq applikazzjonijiet ta' zvilupp wara li jqis diversi konsiderazzjonijiet kif elenkat fl-istess Artikolu. Ghalhekk dan laggravju mhux fis-sewwa u qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju:
Illi l-appellanti qed isostnu li l-izvilupp jinkludi twaqqiegh ecessiv minghajr rispett lejn il-valur storiku u kontestwali tal-istess bini u tal-madwar, u minghajr ma gie kunsidrat l-uzu tal-bini ezistenti flok it-twaqqiegh u bini mill-gdid, fid-dawl tal-principji ta' ppjanar tajjeb kif qed jesigi l-iSPED, b'mod partikolari fl-objettiv UO2.

Illi fil-fhema ta' dan it-Tribunal, filwaqt li huwa tajjeb u mportanti li bini ta' valur arkitettoniku u storiku jigi preservat u rijabilitat, madankollu, kull kaz ghandu jigi

meqjus fuq il-fattispeci partikolari tieghu. Jidher illi fil-kaz odjern kien hemm analizi tal-istess talbini u l-karaterristici arkitettonici u strutturali tieghu, b'dan illi tenut il-kuntest tal-istreetscape kif necessarju li jinzamm il-faccata tal-bini, filwaqt li l-istruttura interna ma tesponi ebda karaterristici arkitettonici partikolari li jimmeritaw preservazzjoni jew rijabilitazzjoni. Kien biss it-tarag f'nofs id-dar li l-Kummissjoni esigiet li jigi preservat b'mod adegwat ghall-uzu mill-gdid f'sit u progett adattat.

Illi prezunzjoni kontra t-twaqqiegh ta' bini fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana kif identifikat fil-Policy P5 tal-linja gwida tapplika fil-kaz odjern, ghalkemm kif indikat supra, tali prezunzjoni gie applikat fil-kaz tal-faccata tal-bini fejn ser tinzamm insitu (u mhux terga tinbena bhala replika) – u ghaldaqstant l-istreetscape mhux ser tigi mittiefsa, imma ma gie nnotat ebda 'significant elements' fl-istruttura interna li kien jimmerita preservazzjoni tal-bini fit-totalita' tieghu. F'dan ir-rigward tali aggrajvu mhux sostnut u qed jigi michud.

It-Tielet aggravju:
Illi dan l-aggravju ma giex sostnut, b'dan illi huwa evidenti li l-bini attwali ma jipprovdiex parkegg, filwaqt li l-importanza talpreservazzjoni tal-istreetscape ma huwiex possibbli li jigi provdut parkegg fuq is-sit, u ghaldaqstant il-kontribuzzjoni ta' hlas favur il-UIF ghan-nuqqas ta' parkegg huwa fil-limiti tal-Policy P18 tal-linja gwida.

Ir-Raba' aggravju:
L-aggravju jirrigwardja l-uzu tal-istabbilimnet tal-ikel u xorb fil-pjan terran. L-appellanti qed jishqu li l-uzu ma jirrispekkjax izzona tal-madwar li hija predominantament residenzjali, u ghaldaqstant ser inaqqas u mhux jizdied l-amenita u l-livability taz-zona, b'zieda ta' uzu kummercjali.

Illi dan it-Tribunal jinnota li bhala uzu fi Klassi 4D huwa wiehed mill-uzijiet accettabli f'zona ta' Towncentre fejn jinsab is-sit odjern skont il-Policy NWCM 1 tal-Pjan Lokali tal-Majjistral [Vide mappa numru 63 tal-Pjan Lokali], u ghaldaqstant f'termini ta' ppjanar il-permess ghall-uzu ta' stabbiliment tal-ikel u xorb huwa fil-limiti ta' tali pjan.

Minn naha l-ohra l-appellanti qed jaghmlu referenza ghall-objettiv tal-iSPED UO3.5 li jahseb sabiex jikkontrolla 'the proximity of non-residential uses in urban areas'. Madankollu, tali objettiv irid jigi moqri fil-kuntest tal-objettivi strategiku tal-iSPED li qed jahseb sabiex jiddentifika, jipprotegi u jimmiljora l-kuntest u l-amenita taz-zona urbana, ghalkemm tali objettiv mhux qieghed f'kunflitt mal-policies tal-Pjan Lokali li ghadhom in vigore, u li huma ntizi li jikkontrollaw l-izvilupp f'diversi zoni identifikat fiz-zona urbana, fejn fil-kaz odjern hija zona ta' Towncentre, fejn qed jigi mahsub mix of uses and activities. F'dan ir-rigward, laggravju ma giex sostnut u qed jigi michud.

Il-Hames Aggravju:
Illi l-appellanti qed jirrilevaw illi l-maximun gross floor area tal-maisonette mhux qed jintlahaq kif tesigi il-Policy P32 tal-linja
gwida. Dan jirrizulta b'mod korrett fejn l-gross floor area (GFA) [Gross Floor Area (GFA) of a development is the total area of the whole unit measured from the external face of the development's walls (or in the case of party walls measured up to half the width of such walls), including all internal and usable external spaces, such as balconies and terraces, which go beyond the statutory sanitary requirements and excluding the net area of any service shafts contained within such development.

In the case of usable external spaces, the floor space which shall be considered as part of the minimum dwelling size shall not exceed 10% of the estabilished threshold for the relevant dwelling size] kif defenit fil-linja gwida mhux ser jintlahaq ghal residenza bi tlett kmamar tas-sodda li ghandu jkollha minimu ta' 115 metru kwadru ta' GFA. Fil-kaz odjern ma jidhirx illi minn naha talAwtorita' kien hemm gustifikazzjoni ghal tali nuqqas, filwaqt li l-eccezzjoni fl-istess Policy tapplika f'kaz ta' 'palazzino' li ma jirrizultax it-tip ta' bini fil-kaz odjern.

Madankollu, mhux il-kaz li tali nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-permess tal-izvilupp, u jkun biss necessarju li r-residenza tkun limitata ghal dar b'zewg kmamar tas-sodda sabiex tkun fil-limiti minini ta' floorspace skont il-linja gwida.

Decide
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni favur il-hrug tal-permess, ghajr ghal kobor tar-residenza li ghandha tigi limitaat ghal dar b'zewg kmamar tas-sodda, u ghaldaqstant qed ihassar in-notifika tal-permess talizvilupp tal-21 ta' Gunju 2018, u jordna lill-permit holder sabiex fi zmien tletin (30) jum mil-lum jipprezenta pjanti godda li juru maisonette ta' zewg kmamar tas-sodda b'konformita mar-regolamenti tas-sanita', u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' talIppjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti johrog il-permess tal-izvilupp PA 8075/17 mill-gdid.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni skartat dak li jipprovdi l-pjan strategiku u linji gwida tal-istreetscape dwar uniformita u integrita fid-disinn u l-presunzjoni kontra d-demolizzjni f'zona ta' konservazzjoni urbana senjatament policy P4, P5 u DC 2015, u dan minghajr ebda gustifikazzjoni. In oltre zbalja meta qies li l-faccata tal-bini ser tinzamm in situ u ghalhekk l-istreetscape mhix ser tigi mittiefsa u dan ghaliex il-faccata ser tinbidel ghax flok tieqa ser issir bieb u in oltre naqas milli jiehu in kunsiderazzjoni l-elementi favur l-preservazzjoni tal-binja fl-intern taghha skond policy P15. Dan kollu jinghad meta l-istess Sovraintendenza tal-Wirt Kulturali oggezzjona ghat-tibdil. It-Tribunal zbalja meta qies jekk il-binja gdida hiex ser ikollha impatt negattiv fuq l-integrita vizwali tal-istreetscape meta l-ewwel kellu jqis jekk kienx hemm ragunijiet serji bizzejjed biex il-binja timmerita demolizzjoni;

2. It-Tribunal skarta dak li jippovdi policy P18 ta' DC 2015 rigward il-bzonn ta' parkegg li jghodd kemm ghall-izvilupp residenzjali u mhux, u li jigi enforzat b'mod aktar strett f'zoni residenzjali. L-appellanti jishqu li t-triq fejn ser isir l-izvilupp hi residenzjali nonostante xi stabbilimenti zghar kummercjali. Restaurant ser izid il-bzonn ta' parkegg u fl-Annex 1 tad-DC 2015 hemm bzonn ta' spazju ta' parkegg ghal

staff residenti u nofs spazju ta' parkegg ghal staff non residenti. It-Tribunal kien kontradittorju meta qal li jekk jigi provdut spazju ta' parkegg ser jigi pregudikat l-istreetscape meta qal b'mod differenti meta qabel li tieqa tigi sostitwita b'bieb;

3. It-Tribunal mar ultra vires il-poteri tieghu meta ma qabilx mal-proposta tal-applikant li l-maximum floor area ma kinitx ser tintlahaq kif tesigi policy P32 u mbaghad ikkunsidra li l-floor space skont il-policy seta' jintlahaq jekk il-maisonette propost ikollu zewgt ikmamar tas-sodda flok tlieta meta dan ma ntalabx mill-applikant;

4. It-Tribunal naqas li jiggustifika d-decizjoni tieghu meta mar kontra l-parir tas-Sovraintendenza tal-Wirt Kulturali ghal preservazzjoi tal-binja meta qies li ma gie notat ebda 'significant elements' fl-iskrittura li timmerita preservazzjoni, u dan kontra dak li jipprovdi artikolu 72(e) u (f) tal-Kap. 552;

5. It-Tribunal applika u interpreta hazin urban objective 2 u 3 tal-pjan strategiku ghal zoni urbani fejn hemm il-prezunzjoni tal-preservazzjoni tal-bini li jimmerita konservazzjoni b'kontroll fuq id-disinn, l-iskala, il-forma u tip ta' zvilupp u li jigu protetti u ameljorati zoni urbani billi jigi valutat il-karattru, l-amenitajiet u dak li jiddistingwi ambjenti urbani, kif ukoll jigi kontrollat il-prossimita ta' uzi non residenzjali f'zoni urbani.

L-ewwel aggravju

L-ilment fuq punt ta' ligi li din il-Qorti tista' tikkonsidra in mertu ta' dan l-aggravju hu jekk it-Tribunal qies il-pjan strategiku u linji gwida tal-istreetscape u l-policies rilevanti biex wasal ghad-decizjoni tieghu. L-appellanti isemmi policies P4 u P5 tad-DC 2015 kif ukoll policy P15 b'mod partikollari. Din il-Qorti hi prekluza milli tidhol fil-mertu dwar jekk l-izvilupp hux accettabbli jew la mill-punto di vista tekniku. Dak li jispetta lil Qorti taghmel hu biss li tqis jekk it-Tribunal hax in konsiderazzjoni ligijiet u policies u pjanijiet rilevanti ghall-izvilupp propost u inghatatx decizjoni ragonata ghal approvazzjoni jew rifjut tal-proposta. Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li dan ma sehhx. It-Tribunal qies il-principji regolaturi b'mod korrett u qies li l-faccata ma kinitx ser tintmess hlief ghal tieqa li kienet ser issir bieb biex takkomoda l-ftuh ta' restaurant b'bieb separat mill-maisonette u fejn ikkonstata li tali bidla ma kinitx ser taffettwa l-istreetscape billi l-faccata baqghet pratikament l-istess. Din hi konsiderazzjoni teknika mhux legali. Ikkunsidra pero illi l-parti interna tal-binja hiex fiha ebda mertu li tisthoqq preservazzjoni kif inhi hlief ghat-tarag li ma kellux jntmess fl-izvilupp. Dawn

ukoll huma kunsiderazzjonijiet fejn it-Tribunal interpreta kostatazzjonijiet ta' natura teknika ma' dak li jghidu l-pjanijiet u policies. It-Tribunal korrettament sahaq illi l-prezunzjoni ghandha tkun favur il-preservazzjoni pero qies li f'dan il-kaz, apparti l-faccata u t-tarag intern, il-binja setghet tigi demolita u sostitwita bi zvilupp addatat ghall-istreetscape. L-appellanti jsostnu illi d-decizjoni ittiehdet kontra l-parir tas-Sovraintendenza tal-Wirt Kulturali. Hu minnu illi wiehed mill-elementi li t-Tribunal kellu jikkonsidra hu l-parir tal-istess pero tali parir ma jorbotx lit-Tribunal basta li t-Tribunal ikun ta r-ragunijiet tieghu ibbazati primarjament fuq ligijiet, pjanijiet u poteri tenut kont ta' dak li jipprovdi l-artikolu 72, ghaliex iddipartixxa mill-parir. F'dan il-kaz l-oggezzjoni tal-SCH kienet rigward il-ftuh tal-bieb flok tieqa fil-parti ta' isfel tal-faccata u mhux fuq id-demolizzjoni tal-parti interna tal-binja. Ghalhekk it-Tribunal kellu jqis jekk l-oggezzjoni tal-SCH kinitx wahda tant serja li kienet timmerita li tigi mizmuma mit-Tribunal. Id-dehra tal-istreetscape f'dawn ic-cirkostanzi partikolari u limitati dwar ftuh ta' bieb flok tieqa jaghti lok ghall-interpretazzjoni soggettiva teknika ta' dak li jhassar jew ma jhassarx l-istreetcape. Fil-fehma tat-Tribunal tali alterazzjoni kienet zghira u ma tbiddilx minn natura tat-triq. Din il-Qorti ma ghandhiex il-jedd li tissandika tali interpretazzjoni fattwali u teknika.

Ghalhekk dan l-aggravju kif maghmul ma jistax jigi akkolt.

It-tieni aggravju

Dan l-ilment hu aktar aggravju fuq il-mod kif giet interpretati l-policy P18 u l-effett taghha fuq l-izvilupp kif propost milli applikazzjoni hazina tal-policy. Il-policy P18 ma taghmilhiex mandatorja li jkun hemm parkegg izda li ghandu jsir sforz li jkun hemm parkegg. Iz-zona qeghda meqjusa bhala wahda mhux residenzjali u ghalhekk l-ilment tal-appellant ma jsibx gustifikazzjoni fil-kliem uzat fil-policy P18 li l-isofrz ghall-parkegg konness ma' zvilupp ghandu jigi applikat b'mod aktar rigoruz f'zoni residenzjali. Di piu l-Awtorita u t-Tribunal qiesu illi la darba kienet ser tinzamm il-faccatta tal-binja hlief ghal alterazzjoni ta' tieqa ma' bieb, ma kienx possibbli li jkun hemm parkegg on site. Is-sottomissjonijiet tal-appellanti dwar staff residenti u non residenti u l-effett fuq l-amenitajiet ta' parkegg ta' residenti fit-triq meta jinfetah ir-restaurant huma kollha ipotesi bla ebda fondament fattwali pruvat. In oltre ma hemm ebda kontradizzjoni fir-ragunar tat-Tribunal meta qal li l-impozizzjoni ta' parkegg kien

ser jippregudika l-faccata tal-binja. Biex isir parkegg fis-sit, il-faccata kienet ser tigi kompromessa u ghalhekk l-Awtorita u t-Tribunal huma tal-istess fehma illi l-preservazzjoni tal-faccata kienet ta' aktar importanza milli n-nuqqas ta' parkegg fuq is-sit.

Ghalhekk l-aggravvju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. It-Tribunal ghandu kull jedd li f'decizjoni jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa fic-cirkostanzi (ara artikolu 31 tal-Kap. 552). Hawn non si tratta ta' proposta maghmula ghal skop partikolari u t-Tribunal ghamel decizjoni fejn issuggerixxa jew approva skop iehor biex l-applikazzjoni tigi approvata. Kull ma ghamel it-Tribunal hu illi ikkonstata li l-kobor tal-maisonette ma kinitx tiflah tlett ikmamar tas-sodda skont il-policy rilevanti izda kienet tiflah maisonette b'zewgt ikmamar tas-sodda. L-izvilupp baqa' l-istess u b'applikazzjoni tal-istess policy izda d-dimensjonijiet biss ikunu mibdula biex ikun kompatibbli mal-policy. Il-fattispecie tal-kaz Grech vs Awtorita tal-Ippjanar deciza fit-30 ta' Novembru 2017 msemmija mill-apppellanti kienu ghal kollox differenti mill-kaz in kwistjoni.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jistax jigi milqugh. It-Tribunal ghandu jqis diversi fatturi in linea mal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 principalment dak li jridu l-pjanijiet u polilcies rilevanti kif ukoll fost affarijiet ohra opinjonijiet esperti fil-materja in kwisjtoni. Pero ma hemmx l-obbigu fl-ahhar kaz li jsegwi tali opinijonijiet sakemm tinghata raguni valida u ragonevoli ghaliex opinjoni giet skartata jew ma gietx segwita. F'dan il-kaz it-Tribunal ghazel fid-diskrezzjoni tieghu u dan fil-limiti tar-ragonevolezza tal-uzu ta' tali diskrezzjoni, illi l-alterazzjoni ta' tieqa ghal bieb ma kinitx ser tikkomprometti la l-faccata u anqas l-istreetscape. Din hi kwistjoni ta' fatt tekniku li l-Qorti ma ghandhiex jedd tbiddel.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju ma hu xejn hlief sommarju ta' hafna mill-aggravji l-ohra maghmula li l-Qorti gia ikkunsidrat u iddecidiet dwarhom. Il-kwistjoni ma hiex jekk it-Tribunal

applikax sew il-principji generali wara l-objective 2 u 3 tal-pjan strategiku izda jekk interpretax sew l-ispirtu tal-pjan strategiku ghal kaz in kwisjtoni. Il-Qorti wara li qieset l-fatti kollha marbuta mal-kaz u senjatament l-izvilupp propost, in-natura taz-zona fejn l-izvilupp qed jigi propost, u l-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet tat-Tribunal fuq l-istess zvilupp, tenut in konsiderazzjoni dak li ser jigi preservat u dak li mhuwiex, u r-ragunijiet ghal dan, din il-Qorti ma ghandhiex tiddisturba l-konkluzjonijiet tat-tribunal li huma fil-limiti tad-diskrezzjoni tieghu abbinati mal-principji generali fil-pjan strategiku.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Silvan Agius et u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Novembru 2018. Spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur