QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 3

Appell Nru. 26/2021

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Noel Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Din l-Art Helwa tal-5 ta’ Lulju 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta’ Gunju 2021 li approvat bil-kondizzjonijiet imposti l-izvilupp PA8151/18 ’demolition of existing terran and mezzanin and construction of six apartments’ fi Triq San Patrizju kantuniera ma’ Triq San Frangisk Saverju, Birzebbuga;

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 ukoll li l-appell ghandu jigi michud ghar-ragunijiet indikati minnu;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess PA8151/18 fejn gie approvat it-twaqqiegh ta' dar u minflokk il-bini ta' blokka b'sitt appartamenti [Skont il-pjanti approvati a fol 172A, 172C u 172C fl-inkartament tal-PA8151/18]. L-izvilupp approvat jinsab fuq kantuniera bejn Triq San Patrizju u Triq San Frangisk Saverju, fil-lokalita' ta' Birzebbugia.

L-appell kontra l-izvilupp approvat gie intavolat minn organizzazzjoni non-governattiva, fejn gew imressqa s-segwenti sitt aggravji:
1. Illi l-izvilupp kif approvat mhuwiex konformi ma' Policies MB08 u MS06 tal-Pjan Lokali minhabba li m'huwiex jigi rispettat il-height limitation;
2. Illi l-izvilupp kif approvat huwa kunfliggenti ma' P35, P6, G3 u G23 tal-linja gwida DC15, minhabba l-izvilupp ma jirrispettax il-height limitation, sejjer johloq blank party walls, u ser ikollu impatt negattiv fuq id-Design Priority Area u l-bini skedat li jinsab fil-vicinanzi immedjati tas-sit;
3. Illi l-izvilupp huwa bi ksur tal-Artikolu 72(2)(f) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, minhabba li gew injorati rrakkomandazzjonijiet tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali;
4. Illi ma inkisibx kunsens minghand is-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali u dan bi ksur tal-Artikolu 49 tal-Kapitlu 445 tal-Ligijiet ta' Malta;
5. Illi l-izvilupp huwa kontra Thematic Objectives 8.1 u 8.7 u Urban Objective 2.4 tal-iSPED minhabba li ma jirrispettax ilbzonn li jigi salvagwardjat il-wirt kulturali u skylines storici;
6. Illi d-decizjoni finali tal-Kummisjoni tal-Ippjanar jikkontradixxi r-rakkomendazzjonijiet tad-Direttorat tal-Ippjanar liema decizjoni m'hijiex gustifikata.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mad-decizjoni taghha, u tispjega li l-izvilupp kif approvat huwa konformi malkundizzjonijiet ta' zoning kif delinjat fil-Pjan Lokali. L-Awtorita' tispjega wkoll li l-ammont ta' sulari li gew approvati huwa skont l-interpretazzjoni ta' building heights li johrog mill-linja gwida DC15. Fir-rigward tal-kummenti konsultattivi tas-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali, l-Awtorita' tghid li filwaqt li l-Artikolu 72 jirrikjedi li jittiehed konsiderazzjoni taghhom, l-istess artikolu ma jimponiex veto ta' dawn il-kummenti fuq id-decizjoni finali tal-applikazzjoni. L-Awtorita' tispjega wkoll li l-Kummissjoni talIppjanar ghandha kull dritt skont il-Ligi li ma jzommx mar-rakkomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar, meta jinghata gustifikazzjoni ghal tali u fejn f'dan il-kaz, il-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni sussegwenti ghall-prezentazzjoni ta' pjanti emendati.

L-appellat applikant ukoll prezenta l-argumentazzjoni tieghu fil-konfront tal-appell li gie intavolat minn terzi. L-argumentazzjoni pprezentata minn l-applikant huma in linja ma' dak prezentat minn l-Awtorita', favur l-izvilupp kif approvat.

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, danit-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp approvat li jikkonsisti minn alterazzjonijiet ma' bini ezistenti, fejn sejra Titwaqqa' il-fibra urbana intern tal-bini, u jithallew il-hitan esterni taz-zewg faccati tal-bini ezistenti. L-izvilupp kif approvat jinkludi l-inkorporazzjoni ta' garaxx fil-livell terran u one bedroom unit, filwaqt li huwa propost appartament 2 bedroom fil-livelli sovrastante minn l-ewwel sar-raba' sular, u appartament 3 bedroom duplex bejn il-hames u s-sitt sular irtirat. L-izvilupp approvat ikopri l-bini ta' total ta' sitt sulari shah fuq il-faccati tal-bini, u sular iehor sovrastante irtirat. L-gholi tal-bini kif approvat jikkwantifika bhala 20.6 metru fuq il-faccati tal-bini, u gholi totali ta' 23.5 metru.

Illi skont Figura 4 tal-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk, is-sit jinsab biswit u fil-vicinanzi immedjati ta' Design Priority Area, u dan separate min tali desinjazjoni b'binja ohra. Fuq in-naha opposta ta' Triq San Frangisk u gewwa d-Design Priority Area hemm bini li huwa skedat bhala Grade 2 Listed Buildings. Skont Figura 7 tal-Pjan Lokali, il-bini li jinsab gewwa d-Design Priority Area huwa denominat b'height limitation ta' zewg sulari, filwaqt li s-sit suggett ghal dan l-appell u l-bini l-iehor fuq Triq San Patrizju huwa suggett ghal height limitation ta' erba' sulari li skond l-Anness 2 tal-Linji Gwida tad-DC15 huwa tradott f'gholi massimu ta' 22m u gholi ta 18.5m fuq il-faccata.

Illi permezz tal-access mizmum mit-Tribunal, fl-imsemmi access kien gie nnotat li fuq Triq Patrizju kien hemm bini li jvarja fl-gholi tieghu bejn zewg sulari hames sulari b'sular iehor irtirat. It-Tribunal kien innota wkoll li l-bini skedat li ghandu wkoll faccata fuq Triq San Patrizju u jinsab fuq in-naha l-ohra ta' Triq San Frangisk huwa bini skedat u mibni fuq zewg sulari, simili ghal dak tal-bini prezenti fuq is-sit suggett ghal dan l-appell.

It-Tribunal innota li l-kuntest tas-sit huwa wiehed specifiku, sewwa minhabba l-prezenza ta' bini skedat fil-vicin immedjat, il-fatt li s-sit jinsab fil-vicin immedjat tal-konfini ta' Design Priority Area li hija kkaratterizata min bini fuq zewg sulari. Il-bini l-iehor biswit u fil-vicin immedjat tas-sit fuq Triq San Patrizju jikkonsisti minn bini fuq erba' sulari u binja ohra fuq tlett sulari fuq il-faccata tal-bini, fejn dawn iz-zewg binjiet jinkludu wkoll sular irtirat fil-livell ta' fuq nett.

It-Tribunal huwa koncernat bl-impatt tal-bini approvat u dan partikolarment meta kkunsidra li nghata gholi aktar min dak indikat f'Anness 2 tal-Linji Dwida DC15, ghalkemm dan minhabba li z-zamma tal-faccata u l-gholi ezistenti taghha. Filwaqt li hija prassi normali li f'dawn ic-cirkustanzi jinghata koncessjoni ghal madwar metru fuq l-gholi, it-Tribunal huwa tal-fehma li fil-kuntest sensittiv tas-sit, l-gholi tal-bini fuq is-sit odjern kellu jigi mnaqqas u mhux mizjud. Ghalkemm is-sit tal-izvilupp approvat jinsab barra mill-konfini tad-Design Priority Area u huwa suggett ghall-height limitation ta' erba' sulari, dan ma jfissirx li l-izvilupp ma kellux ikun wiehed limitat u disinjat b'tali mod li jirrispetta l-kuntest u l-integrita' vizwali ta' din iz-zona.

Il-height limitation kif stipulat fil-Pjan Lokali m'huwiex dritt awtomatiku ghaz-zieda fl-gholi ta' bini fuq sit. Sewwa l-Awtorita' tal-Ippjanar u sewwa dan it-Tribunal

ghandhom jiehdu konjizzjoni tal-valur tal-kuntest ta' kwalunkwe sit, partikolarment fejn dan ikun jinsab vicin ta' bini li huwa sugett ghal xi grad ta' protezzjoni, u fejn is-sit jinsab qrib zona f'linmitazzjoni ta' gholi inqas, kif inhu l-kaz tal-kuntest tas-sit odjern. Huwa l-oneru tal-Awtorita' u ta' dan it-Tribunal li jaraw li kwalunkwe zvilupp ma jaffetwax b'mod negattiv il-valur tal-kuntest tal-istess sit fejn dan partikolarment huwa sensittiv u ta' valur storiku u arkitettoniku. Dan huwa lemfasi li jimponi Thematic Objective 8 tal-iSPED, fejn tishaq fuq il-bzonn li ssir reappraisal ta' siti li jaffetwaw il-kuntest ta' siti li ghandhom valur arkitettoniku u storiku, u partikolarment ghal siti li jinsabu fil-kuntest ta' bini skedat.

Fid-dawl ta'dawn il-konsiderazzjonijiet, hija l-fehma tat-Tribunal li l-izvilupp kif approvat m'huwiex wiehed xieraq fil-kuntest vizwali tas-sit. Ghalhekk, sabiex jigi rispettat il-kuntest vizwali tas-sit, hija l-fehma tat-Tribunal li jkun aktar xieraq jekk id-disinn u l-gholi tal-bini kif approvat jigi emendat sabiex il-bini ma jidhirx aktar gholi minn hames sulari fuq il-faccati tas-sit u li s-sular iehor sovrastanti jkun irtirat mill-faccatai kollha tal-binia. Dan l-gholi, li huwa inqas mill-gholi massimu ndikat fil-Pjan Lokali u DC15 ghandu jservi biex jghatti hitan esposti li jigu kreati bl-izvillupp tas-sit adjacenti fit-Triq San Patrizju filwaqt li ma ghandux jkollu mpatti esagerati fuq il-bini skedat li jinsab fuq in-naha opposta tat-triq. L-gholi tal-bini fuq Triq San Frangisk ghandu jigi disinjat b'mod sensittiv li jinkludi rtirar tas-sular ta' fuq anke min-naha tal-apogg sabiex dan joffri transizzjoni tajjeb bejn is-sit u dDesign Priority Area. It-transizzjoni li tibda f'dan is-sit ghandha eventwalment titkompla fuq is-sit adjacenti fi Triq San Frangisk li tinsab ezattament biswit id-Design Priority Area.

In vizta ta' dan, it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni u l-hames aggravji mressqa mill-appellanti, izda limitatament ghall-fatt li lgholi tal-bini kif approvat huwa wiehed eccessiv fil-kuntest u integrita' vizwali tas-sit. L-gholi tal-bini tal-izvilupp tas-sit odjern ghandu jkun skont il-parametri indikati supra minn dan it-Tribunal.

Fir-rigward tat-tielet u r-raba' aggravji imressqa f'dan l-appell, l-appellanti jressqu l-argument li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra r-rakkomandazzjoniet tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali, filwaqt li l-izvilupp huwa kunfliggenti mal-Att tal-protezzjoni tal-Wirt Kulturali skont Kapitolu 445 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kwalita' arkitettoniku tal-bini ezistenti fuq is-sit odjern u kif ukoll ha konjizzjoni tal-kummenti konsultattivi li gew prezentati mis-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali skont id-dokument a fol 52A fil-process talPA8151/18. Is-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali kien innota li ghalkemm is-sit jinsab barra mill-konfini tad-Design Priority Area, il-valur arkitettoniku tal-binja jimmerita l-inkluzjoni ta' din il-binja ghal gewwa l-konfini tad-Design Priority Area. IsSovratendenza wkoll sahqet fuq il-bzonn li jinzammu l-faccati tal-binja ezistenti. Jidher ukoll li skont minuta 123 fil-process talPA8151/18, il-Kummissjoni tal-Ippjanar waslet ghad-decizjoni li tapprova l-izvilupp bil-kundizzjoni li jinzammu l-faccati tal-bini ezistenti u dan minhabba li gie rikonnoxut il-valur arkitettoniku tal-bini.

Minn dak li seta' josserva t-Tribunal, ghalkemm l-izvilupp kif approvat jinkludi z-zamma tal-faccati tal-bini, hemm diversi alterazzjonijiet u interventi proposti fuq il-faccati b'tali mod li dan qieghed ibiddel il-karratru u l-kwalita' arkitettoniku tal-faccati esterni tal-bini. Hija l-fehma tat-Tribunal li l-alterazzjonijiet relatati mal-ftuh ta' bieb ta' garaxx u l-bieb biswit li jaghti access ghallparti komuni intern huma biss gustifikati.

Ghalhekk it-Tribunal jitlob ukoll li d-disinn estern tal-bini jigi modifikat sabiex jinkludi zzamma u restawr tal-faccati esterni tal-bini kif inhuma fil-prezent, ghajr ghall-propost fetha ta' garaxx u l-bieb biswit fuq il-faccata fuq Triq San Frangisk bil-propozzjonijiet u disinn kif approvati.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' it-tielet u r-raba' aggravji, izda limitatament ghal dak li jirrigwarda z-zamma talproporzjonijiet u disinn tal-faccati esterni tal-bini.

Fir-rigward tas-sitt aggravju imressaq minn l-appellanti, dan m'huwiex fis-sewwa u dan minhabba li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ghandha s-seta' li tbiddel ir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar skont il-proceduri ta' Regolament 13 tal-Avviz Legali 162 tal-2016. Ghalhekk, ma kien hemm xejn iregolari fil-procedura li adotat il-Kummissjoni tal-Ippjanar sakemm dan wasal ghad-decizjoni finali fuq l-applikazzjoni odjerna.

Decide:
Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-argumenti kollha imressqa f'dan l-appell u l-fatti speci kollha ta' dan il-kaz, qieghed jaqta' u jiddeciedi li jilqa' limitatament dan l-appell u jordna lill-applikant sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati hekk kif gej:
1. L-gholi totali tal-bini m'ghandux jkun aktar minn hames sulari shah fuq il-faccati tal-bini b'gholi massimu ta' 17.7m, u sular iehor sovrastante irtirat mill-faccata tal-bini li thares ghal fuq Triq San Patrizju u fuq Triq San Frangisk Saverju;
2. Is-sular rtirat ghandu jkun rtirat mill-appogg sal-punt fejn tispicca l-kamra tal-lift u ghanda titnehha l-opramorta ta' fuq dan issular irtirat sabiex tinholoq transizzjoni adegwata bejn is-sit u s-sit adjacenti li tinsab biswit id-Design Priority Area fi Triq San Frangisk Saverju;
3. Il-faccati esterni tal-bini ghandhom jinzammu u jigu restawrati u integrati fl-izvilupp propost, fejn alterazzjonijiet fuq il-faccati ghandhom ikunu limitati ghall-faccata tal-bini fuq Triq San Frangisk Saverju u li jinkludu biss il-ftuh ta' bieb ta' garaxx u bieb li joffri access ghall-parti kommuni tal-bini fil-pjan terran.
It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata minn din id-decizjoni johrog ilpermess PA 8151/18 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, liema permess ikun soggett ghallkundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta' zvilupp u biz-zieda tal-kundizzjoni segwenti:
"Services are to be located solely at lower roof level, in the receded floor terrace, and strictly not at the highest roof level, and this in order to ensure adequate screening."

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal cahhad lit-terz oggezzjonant mid-dritt tad-doppio ezame billi fid-decizjoni ordna emendi fil-pjanti biex jirriflettu d-decizjoni tieghu bla ma ta l-opportunita lit-terz oggezzjonant li jivverifika jekk il-pjanti emendati jikkonformawx mal-policies vigenti;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra l-pjan lokali u policy MSO6 kif ukoll policy MB08 dwar building height limitation. It-Tribunal filwaqt li jaqbel li l-limitazzjoni fil-pjan lokali ghas-sit in kwistjoni hi ta' erba' sulari pero jghid li l-gholi 'jigi tradott f'massimu ta' 22 metru skont Anness 2 tal-linji gwida tad-DC2015. Dan hu skorrett ghax Anness 2 ma jghidx hekk ghal binjiet ta' erba' sulari. L-appellanti izid illi l-izvilupp imur kontra policy P6 billi s-sit jinsab bejn zewg toroq li jestendu u jaghmlu parti minn Design Priority Area li hi karatterizzata b'binjiet ta' zewg sulari u ringiela ta' djar skedati grad 2. Il-policy trid li jkun hemm 'transition solution' f'dawn ic-cirkostanzi u l-fatti juru li ma hemm ebda transizzjoni bejn l-izvilupp fuq sitt sulari ma' dawk ta' tnejn;

3. L-appellanti jsostnu illi d-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra artikolu 31 tal-Kapitolu 551 billi dan jitlob li pjanti riveduti jigu sottomessi qabel id-decizjoni mhux wara, u apparti li jaghti ragunijiet ghal dan, il-mertu tal-izvilupp ma jinbidilx;

4. Id-decizjoni tat-Tribunal skartat ir-rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u l-process li kellu jigi segwit skont cirkolari 3/20. Is-Sovrintendenza oggezzjonat ghal dan l-izvilupp ghax hemm prezunzjoni kontra t-twaqqiegh ta' bini skont Urban Objective 2 u Thematic Objective 8.7 tal-iSPED 2015, billi zvilupp f'siti simili kellu jirrispetta 'the historic sites skyline u streetscape'. In oltre l-faccati tal-binjiet kellhom jinzammu u t-transizzjoni bejn id-Design Priority Area u d-Development Zone kellu jigi mitigat skont policies P6 u P42 tad-DC2015 u l-pjan lokali ghaz-zona b'mod li zvilupp fit-trufijiet ta' zoni ma jkunx oghla mill-gholi minimu tal-binjiet predominanti fil-priority area. It-Tribunal fid-decizjoni tieghu ma tax opportunita lis-Sovrintendenza tati l-veduti taghha wara li jigu emendati l-pjanti skont kif ordnat mit-Tribunal.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tibda billi tqis dan l-aggravju. L-izvilupp, kif jikkonferma t-Tribunal hu ta' sitt sulari shah u iehor irtirat mill-faccata. L-gholi tal-bini hu ta' 20.6 metru fuq il-faccata u 23.5 bhala gholi totali. Izid illi s-sit hu suggett ghal height limitation ta' erba' sulari li skont Anness 2 tal-linji gwida tad-DC2015 hu tradott f'gholi massimu ta' 18.5 metri fuq il-faccata u 22 metru bhala gholi totali. Ghalkemm it-Tribunal qies li l-volum tal-binja kif proposta kienet eccessiva, approva l-izvilupp billi ordna pjanti godda bl-ahhar zewg sulari irtirati.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal qies hazin mill-punto di vista legali l-gholi massimu ta' binja bhal din in kwistjoni billi meta qies li l-gholi massimu seta' jkun ta' 22 metru skont Anness 2 tal-DC2015 (l-izvilupp propost hu ta' 23.5 metri meta ha in konsiderazzjoni li l-izvilupp kellu semi basement kif irid l-istess Anness 2). Dan l-izvilupp ma fih ebda semi basement u ghalhekk japplika ghalih l-ewwel kolonna tal-Anness 2 fejn l-gholi totali tal-izvilupp ma jistax jeccedi 19.9 metri li hu ferm anqas mill-izvilupp propost. Din il-parti tal-aggravju jisthoqqilha tigi milqugha u ghal din ir-raguni biss id-decizjoni tat-Tribunal tigi revokata billi d-differenza fl-gholi ser ibiddel sostanzjalment l-izvilupp propost.

In kwantu ghat-tieni parti ta' dan l-aggravju u cioe li ma giex rispettat policy P6 cioe 'transition solution' bejn il-bini skedat u dan in kwistjoni, din il-Qorti tqis illi t-Tribunal ikkonsidra din il-kwistjoni u ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu riflessi fid-decizjoni mehuda. Il-Qorti tqis illi l-aggravju hu fis-sens illi t-Tribunal ma ikkunsidrax sew il-kwistjoni. Pero din mhix kwistjoni ta' ligi izda apprezzament tekniku tal-izvilupp fl-isfond ta' dak li jinsab fil-madwar b'referenza ghal policy P6. Il-fehma tal-Qorti fuq kwistjoni simili ma hiex rilevanti ghaliex dan ma jinkwadrax ruhu f'punt ta' ligi izda apprezzament tekniku tal-izvilupp fl-isfond ta' dak li jrid policy P6. Ghalhekk din il-parti tal-aggravju qed jigi michud.

L-ewwel, it-tielet u r-raba' aggravji

Dawn l-aggravji ser jigi trattat flimkien billi huma relatati ma xulxin f'certi aspetti.

Il-Qorti qies illi l-fehma tas-Sovrintendenza fi zvilupp simili li b'mod jew iehor imissu jew jaffettwaw anki indirettament zviluppi ohra skedati, storici jew ta' valur arkitettoniku jew kulturali hi wahda li l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom jaghtuha piz. Ma jfissirx li ghandha tigi akkolta kull opinjoni jew fehma tas-Sovrintendenza imma ghandha tinghata widen b'mod effettiv u mhux fuq il-karta biss. F'dan il-kaz is-Sovrintendenza oggezzjonat ghall-izvilupp minhabba li kellu jirrispetta l-'historic skyline u streetscape', kellha tinzamm il-faccata, u illi l-izvilupp fit-trufijiet ta' zoni differenti ma kellux ikun oghla minn dawk li jiddominaw dawk li jezistu fi priority area.

Hu minnu li t-Tribunal indirizza diversi aspetti li ghalihom sabet oggezzjoni s-Sovrintendenza pero flok ha l-pass ghaqli u legalment korrett li jitlob lill-applikant jerga' jissottometti pjanti riveduti quddiem l-Awtorita, liema pjanti jigu skrutinizzati wkoll mis-Sovrintendenza biex l-Awtorita ikollha stampa cara quddiemha dwar il-kwistjonijiet kollha involuti, ghazel li jinjora dan kollu u wasal ghal soluzzjoni bla ma hadd seta' jivverifikaha u jikkummenta dwarha. It-Tribunal kellu jkun aktar attent ghal-konsegwenzi tad-decizjoni tieghu. Il-Qorti ma ghandhiex dubju li d-decizjoni tat-Tribunal kienet imnebbha minn pratticita pero f'dan il-kaz il-kwistjonijiet involuti kienu delikati wisq biex wiehed jaqta' ghad-dritt bla ebda verifika u possibilita ta' rimedju, specjalment kif inghad, f'zoni sensittivi. La darba kienu ser jigu emendati b'mod sostanzjali u mhux purament kosmetici certu aspetti tal-izvilupp, kellu jinghata l-opportunita lis-Sovrintendenza biex taghmel il-kummenti taghha u bl-istess mod it-terz interessat iqis l-izvilupp bil-pjanti emendati, u dan kollu isir quddiem l-Awtorita biex tqis l-izvilupp emendat u jekk tibqax issostni l-pozizzjoni originali taghha.

Dan kollu jhalli dubju li ma jistax isib serhan tal-mohh ghal din il-Qorti u ghalhekk qed jigu milqugha dawn it-tlett aggravji strettament in linea ma' dak kunsidrat mill-Qorti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Gunju 2021, u fic-cirkostanzi terga' tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-appell mill-gdid u jiehu dawk il-passi necessarji biex tigi attwata din is-sentenza. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur