QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 10 ta' Mejju, 2023

Numru 9

Appell Nru. 40/2022

John Buttigieg u Carmel Debono fil-kwalita taghhom rispettivament ta' Sindku u Segretarju Ezekuttiv u ghan-nom tal-Kunsill Lokali Mellieha
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kunsill Lokali Mellieha tal-14 ta' Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 li laqa' parzjalment l-appell tal-Kunsill Lokali filwaqt li ikkonferma l-hrug tal-permess ghal applikazzjoni PA5909/17 'proposed construction of mixed use complex, comprising a class 3B hotel including amenities, class 4B retail shops, 120 residential units with underlying basements for vehicle garaging' fil-Mellieha;

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

Rat ir-risposta ta' Daniel Refalo li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata, pero qabel dan in linea preliminari ressaq eccezzjoni ta' nullita billi sostna li l-aggravji tal-appellant huma limitati ghal parti tal-izvilupp fejn hemm propost hotel izda intalbet ir-revoka ta' dawk il-partijiet tas-sentenza. Skont l-artikolu 142(2) tal-Kap. 12 kellu jitlob varjazzjoni billi jindika fejn qed tintalab, u mhux tintalab ir-revoka fejn mhux indikat kap tas-sentenza li qed jintalab it-thassir taghha;

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 PA5909/17 fejn gie approvat il-bini ta' mixed use complex li jikkonsisti minn lukanda tat-tip Klassi 3B, hwienet tat-tip Klassi 4B, 120 residenza u garaxxijiet ghall-parkegg fil-livelli sotto terrani [Skont il-pjanti approvati a fol 186K, 186L, 186M, 186P, 198D sa 198H, 199B, 210B, 228B, 228C, 228C, 228F, 259B u 259C fl-applikazzjoni PA5909/17]. Is-sit tal-izvilupp jinsab gewwa l-iskema tal-Mellieha u hija wahda mdaqqsa b'erja ta' madwar 3,600 metru kwadru. Is-sit ghandu erba' faccati fuq toroq skemati li huma Triq Halq ic-Cawl, Triq l-Izbark tal-Francizi, Triq il-Fortizza u Triq in-Nases [Referenza ghas-site plan a fol ok 11Q fl-applikazzjoni PA5909/17].

L-appell kontra l-permess mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar gie ntavolat mill-Kunsill Lokali tal-Mellieha, fejn ressqu ssegwenti aggravji kontra l-izvilupp approvat:
1. Illi l-permess inhareg bi ksur lejn Policy NWUS3 tal-Pjan Lokali fejn din tippermetti biss hostels u new hotel beds bhala estensjoni ma' lukandi ezistenti;
2. Illi fis-sottomissjonijiet li ghamel il-Kunsill Lokali lill-Awtorita' tal-Ippjanar, gie mitlub li jitnehha l-parti tal-izvilupp li jikkoncerna l-bini ta' lukanda u l-facilitajiet ancillari minhabba li dawn huma kontra l-pjan lokali, izda dawn gew skartati bi ksur ghall-Artikolu 72(2)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Illi fil-Case Officer's Report gie ndikat li l-uzu ta' lukanda gdida f'parti minn l-izvilupp huwa accettabbli bl-applikabbilita' tal-Flexibility Policy. Fit-tielet, ir-raba' u l-hames aggravji, l-Kunsill appellant jaghmel referenza ghall-argumentazzjoni prezentata fil-Case Officer's Report f'dan ir-rigward, filwaqt li fis-sitt aggravju, l-Kunsill appellant jghid li l-applikazzjoni tal-policy dwar il-flessibilita' ma kelliex issir b'mod legger u l-Awtorita' kienet obbligata illi tikkunsidra l-kundizzjonijiet kollha ta' din il-policy;
4. Illi l-policy dwar il-flessibilita` `m'hijiex intenzjonata li twarrab il-pjan lokali u tissostitwieh imma biss li f'cirkustanzi specifici ddahhal element ta' flessibilita`, u ghalhekk f'cirkostanzi partikolari jkun possibbli li jkun hemm varjazzjoni fid-dettall, b'rispett shih u in konformita' mal-Pjan Lokali li jibqa' dejjem applikabbli;
5. Illi l-applikazzjoni tal-policy dwar il-flessibilita` u l-iskartar tal-Pjan Lokali imur kontra d-dettami tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabilixxi l-ordni tal-precedenza tal-pjanijiet u policies fejn hemm kunflitt materjali, kif qed jirrizulta ampjament f'dan il-kaz;

6. Illi l-policy tal-flessibilita` ma tippermettix zieda fl-gholi tal-bini li jaqbez il-height limitation u dan huwa specifikat b'mod car fil-policy stess;
7. Illi l-pjan lokali u Policy NWUS3 huma cari fuq il-fatt li lukanda m'huwiex permessibbli gewwa zona residenzjali, u ghalhekk l-approvazzjoni ta' dak propost imur oltre dak li tippermetti l-policy ta' flessibilita fejn dan jghid b'mod car li l-policy tal-flessibilita m'ghandiex tintuza "to supersede either the general thrust or the direction given by the specific policies in the Local Plan."
8. Illi l-varjazzjoni fl-gholi permessibbli ukoll ma kellux jigi accettat minhabba li l-policy tal-flessibilita' ma taghtix lok ghal zvilupp li jaqbez il-height limitation.

L-Awtorita' izzomm ferm mad-decizjoni li tapprova il-PA6128/18, u b'risposta ghall-aggravji imressqa f'dan l-appell twiegeb bis-segwenti:
1. Illi fir-rigward tal-ewwel u s-seba' aggravju, l-Awtorita' tghid illi:
a. l-izvilupp approvat m'huwiex kontra l-Pjan Lokali u Policy NWUS3 u dan fuq il-bazi li l-istess policy tippermetti konsiderazzjoni ghal uzi ta' zvilupp li m'humiex imnizzlin fil-policy meta jkun hemm overriding reasons ghal tali tip ta' konsiderazzjoni;
b. fil-paragrafi spjegattivi tal-istess policy tissemma l-Mellieha bhala lokalita' li hija kkaratterizzata b'mixed uses, filwaqt li ghalkemm l-izvilupp jinkludi mixed uses, uzu residenzjali jibqa l-uzu dominanti fl-izvilupp olistiku tas-sit;
c. uzu ta' lukanda huwa kkunsidrat bhala accettabbli gewwa zona residenzjali, dejjem meta jigi ppruvat illi l-uzu m'huwiex sejjer ikollu impatti detrimentali fuq l-amenita' taz-zona. Fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' tigbed l-attenzjoni ghall-fatt li saru diversi studji fir-rigward tal-izvilupp propost u gie stmat illi l-uzu propost mhumiex ser ikollu impatti sinifikanti fuq iz-zona.
2. Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita` tghid li m'huwiex minnu illi l-kummenti tal-Kunsill Lokali ma gewx ikkunsidrati, udan jista' jig kkonfermat fil-Case Officer's Report li jinkludi dettalji tar-rapprezentazzjonijiet li irceviet l-Awtorita' mill-Kunsill Lokali;
3. Fir-rigward tat-tielet u s-sitt aggravju, l-Awtorita' tghid li gialadarba l-Mellieha hija indikata bhala tourism locality, il-provvedimenti tal-Flexibility Policy japplikaw. L-Awtorita' tghid ukoll li gie kkunsidrat l-estent ta' commitment li hemm vicin is-sit, u ghalhekk il-Flexibility Policy ma gietx applikata b'mod legger minhabba li l-commitments taz-zona kienu jimmeritaw tali konsiderazzjonijiet. Fir-rigward tal-gholi tal-bini, l-Awtorita' tghid li dan huwa korrett ukoll minhabba li fejn huwa approvat zvilupp ta' lukandi, jista' jigi applikat il-Hotel Adjustment Policy u dan ma jfissirx illi z-zieda fl-gholi tal-bini m'huwiex konformi mal-height limitation, gialadarba l-kundizzjonijiet tal-Hotel Adjustment Policy jigu milhuqa, haga li gie ipprovat fl-assessjar tal-applikazzjoni;
4. Fir-rigward tal-hames aggravju, l-Awtorita' tghid li ma hemm ebda kunflitt mal-Artikolu 52 ta' Kap 552, u dan fuq il-bazi li l-pjanijiet sussidjarji huma ntizi sabiex jindirizzaw il-bidliet fl-ippjanar sussegwenti ghall-Pjan Lokali;
5. Fir-rigward tar-raba' aggravju, l-Awtorita' tghid li l-Flexibility Policy tippermetti konsiderazzjoni alternattiva minn dakindikat fil-Pjan Lokali fejn dan huwa ikkunsidrat bhala gustifikat u senssibbli fl-ippjanar ta' zona partikolari. L-Awtorita' tikkontendi li dan gie ippruvat matul l-assessjar tal-applikazzjoni u ghalhekk l-applikabbilita' tal-Flexibility Policy kienet wahda korretta, partikolarment minhabba li l-izvilupp sar b'mod komprensiv minflokk l-art gie parcelled fi plots.

L-appellat applikant ukoll irrisponda ghall-aggravji imressqa f'dan l-appell, fejn provda s-segwenti:
1. Illi l-parti tas-sit fejn huwa approvat il-bini ta' lukanda thares fuq triq principali, liema triq hija kkaratterizzata b'zvilupp kummercjali sostanzjali, fosthom supermarket u pompa tal-fuel;
2. Il-qari tal-Policy NWUS3 tal-Pjan Lokali u kif ukoll tal-Flexibility Policy iwassal ghall-konkluzjoni li l-izvilupp tal-lukandata' dak id-daqs hija accettabbli. Dan kien ikkonfermat fl-assessjar tal-applikazzjoni fil-Case Officer's Report;

3. Illi l-ispjegazzjoni ta' Policy NWUS3 stess jippermetti konsiderazzjoni ghal uzi non-residenzjali fiz-zoni residenzjali;
4. Illi fuq il-bazi ta' Urban Objective 1 tal-iSPED, il-Mellieha hija identifikata bhala Regional Urban Settlement, u dan jikkonferma li l-izvilupp ta' lukanda fuq is-sit odjern huwa accettabbli;
5. Illi l-argument tal-Kunsill appellant li r-rapprezentazzjonijiet ma nghatawx importanza jew kunsiderazzjoni hija wahda frivola u dan stante illi kull materja sottomessa fl-applikazzjoni nghata il-kunsiderazzjoni misthoqqa;
6. Illi issir referenza ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal fl-appell numru 114/18 fejn saret analizi ta' cirkostanza simili minkejja li din f'kuntest u policy framework differenti.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra:
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost kif approvat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar, fejn gie approvat il-bini ta' lukanda u facilitajiet ancillari, hwienet, residenzi fil-forma ta' appartamenti, u parkegg u garaxxijiet fil-livelli sotto terrani. Il-pjanti approvati jindikaw li l-izvilupp sejjer jinkludi:
●121 appartament; ·
●5 hwienet tat-tip Klassi 4B fil-pjan terran; ·
●Lukanda b'47 kamra; ·
●Amenitajiet ancillari mall-lukanda, konsistenti minn restaurant tat-tip Klassi 4D, spa, indoor pool u gym, li jinsabu fil-livelltal-pjan terran u fl-ewwel sular.

Is-sit tal-izvilupp propost jinsab fuq erba' toroq, fejn l-uzi residenzjali huma imqassmin b'faccata fuq kull triq. Il-parti tas-sit li hija proposta b'lukanda tinsab fuq parti mill-faccata tas-sit fuq Triq Halq ic-Cawl liema triq thares fuq Triq il-Kbira li hija triq frekwentati minn ammont konsiderevoli ta' karozzi bhala l-access principali ghal gewwa l-Mellieha. Il-facilitajiet ancillari tal-lukanda huma accessibbli minn forecourt pedonali li huwa accessibbli biss minn Triq Halq ic-Cawl.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet li saru mill-partijiet kollha, kemm dawk sottomessi fil-mori, kif ukoll dawk verbali li saru waqt is-seduti mizmuma quddiem dan it-Tribunal. L-aggravji imressqa minn l-appellant huma diversi, filwaqt li xi aggravji huma relatati ma' xulxin. It-Tribunal sejjer jikkunsidra dawn l-aggravji, skont is-segwenti paragrafi.

L-Ewwel, it-Tielet, ir-Raba', il-Hames, is-Sitt, is-Seba' u l-Hdax il-Aggravju flimkien;
Fl-ewwel aggravju l-Kunsill appellant jghid li l-izvilupp inhareg bi ksur lejn il-provvedimenti tal-Pjan Lokali u partikolarment Policy NWUS3, minhabba li din il-policy ma tippermettix il-bini ta' lukandi godda f'zoni residenzjali.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-Pjan Lokali tal-Mellieha, fejn Mappa 25 tassenja s-sit gewwa Residential Area, u ghalhekk fejn il-provvedimenti ta' Policy NWUS3 japplikaw. Policy NWUS3 tipprovdi lista ta' uzi li huma accettabbli ghall-konsiderazzjoni gewwa Residential Areas. Kif jindika tajjeb l-Kunsill appellant, l-uzu ta' lukanda m'huwiex inkluz f'din il-lista. Fir-rigward ta' akkomodazzjoni turistika, Policy NWUS3 tipprovdi f'kriterju (iii) illi huwa biss permessibbli "hostels and new hotel beds as extensions to existing operating hotels" gewwa Residential Area. L-izvilupp propost la huwa hostel u lanqas huwa estensjoni ta' xi lukanda ezistenti, izda l-bini ta' lukanda mill-gdid.
Nonostante dan, wiehed ma jistax jeskludi l-provvedimenti kollha ta' Policy NWUS3, fejn il-policy ma tieqafx biss fil-lista ta' uzi li huma kkunsidrati accettabbli gewwa zona residenzjali, izda tipprovdi wkoll li:

“Land-uses falling outside those mentioned above will not normally be considered favourably within the boundary of the RAs, unless there are overriding reasons to locate such uses within the RAs.”

Ghalhekk, minn dan il-provvediment ta’ Policy NWUS3 johrog car illi l-izvilupp propost li jinkludi lukanda u uzi ancillary kummercjali, m’huwiex kunfliggenti jew bi ksur mal-Pjan Lokali u Policy NWUS3, minhabba li l-Policy stess tipprovdi ghal tali tip ta’ konsiderazzjoni. Dan dejjem jekk jigi ppruvat illi hemm ‘overriding reasons’ sabiex l-Awtorita` taccetta t-tip u forma ta’zvilupp, anke jekk dan m’huwiex wiehed li jifforma parti mill-lista elenkata ma’ Policy NWUS3.

Fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita’ ikkunsidrat il-commitments tal-madwar u fil-vicinanzi tas-sit u applikat il-provvedimenti tal-Flexibility Policy. Fuq il-bazi ta’ dawn il-provvedimenti, l-integrazzjoni ta’ lukanda fuq is-sit tal-izvilupp gie meqjus bhala wiehed gustifikat.

Illi fit-tielet, ir-raba’, il-hames u s-sitt aggravju, l-Kunsill appellant jaghmel referenza ghal dak li ntqal fil-Case Officer’s Report ujghid li l-Flexibility Policy gie addottat b’mod legger, u dan fuq il-bazi li l-Kunsill appellant jghid li l-kundizzjonijiet kollha tal-Flexibility Policy ghandhom jigu analizzati. Il-Kunsill appellant jghid ukoll li l-Flexibility Policy m’ghandiex tintuza sabiex jigi skartat il-Pjan Lokali, izda ghandha tigi applikata b’tali mod illi l-Pjan Lokali xorta wahda jigi rispettat b’mod shih ghaliex il-Pjan Lokali ghandu jibqa’ dejjem applikabbli.

Fis-seba’ u l-hdax-il aggravju, l-Kunsill appellant jaghmel referenza ghall-kriterju (iii) tal-Flexibility Policy FL-GNRL-1 fejn dan jghid li l-izvilupp approvat m’ghandux johloq ambjent ‘which goes diametrically against the thrust of the local plan policy’ kif ukoll ghall-fatt li l-Flexibility Policy m’ghandhiex tintuza sabiex tissupera l-Pjan Lokali.

Kif gja diskuss fl-ewwel aggravju, it-Tribunal gja esprima l-pozizzjoni tieghu fir-rigward tal-Pjan Lokali, u gie konkluz illi dan ma giex skartat bl-ebda mod, u dan ghaliex il-Pjan Lokali stess jippermetti konsiderazzjoni lejn uzi mhux imnizzlin f’Policy NWUS3 fejn hemm overriding reasons sabiex jigi kkunsidrat tali tip ta’ divergenzi minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali. F’dan il-kaz, hemm partijiet minn l-izvilupp li mhumiex inluzi f’Policy NWUS2 bhala accettabbli gewwa zona residenzjali, izda l-Awtorita’ iddeterminat li ghaliex kien hemm overriding reasons, kellha tapplika il-Flexibility Policy u b’hekk waslet ghall-konkluzzjoni li l-uzi proposti huma accettabbli.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirreferi ghall-Flexibility Policy, fejn permezz ta’ Policy FL-GNRL-1 huwa permessibbli illi gewwa l-lokalita’ tal-Mellieha jigi applikat din il-Policy, minhabba li l-lokalita’ tal-Mellieha hija nkluza bhala Tourism Locality. Il-Flexibility Policy tghid li jista’ jinghata konsiderazzjoni flessibbli lejn zvilupp li m’huwiex in linja mal-Pjan Lokali, fejn dan m’huwiex mistenni li jkollu “cumulative adverse impacts on the locality”.

Apparti l-fatt li l-izvilupp huwa propost gewwa Tourism Locality, it-Tribunal ha konjizzjoni tas-sit u seta’ japprezza li ghalkemm is-sit u l-kuntest immedjat huma lkoll assenjati bhala Residential Area fil-Pjan Lokali, hemm diversi uzi gja prezenti madwar is-sitli huma ta’ natura kummercjali. Dawn jinkludu supermarket ta’ daqs konsiderevoli, diversi hwienet inkluz stabbilimenti tax-xorb ul-ikel, u kif ukoll fuel station. Dawn jinsabu fil-maggior parti taghhom fuq Triq il-Kbira u kif ukoll fuq in-naha opposta ta’ Triq il-Fortizza mis-sit.

It-Tribunal innota wkoll li l-element kummercjali tal-izvilupp jinsab fuq Triq il-Fortizza u huwa accessibbli biss minn Triq Halq ic-Cawl, bit-triq tal-ahhar iservi bhala service road li thares ghal fuq it-triq kummercjuza ta’ Triq il-Kbira. Ghalhekk, l-element kummercjali tal-izvilupp huwa limitat ghall-parti tas-sit li jinsab fil-kuntest ta’ uzi ohra gja ezistenti kummercjali. Barra minn hekk il-hwienet u l-uzi ancillari mal-lukanda huma accessibbli biss mill-faccata tal-bini fuq Triq Halq ic-Cawl u dawn l-uzi huma limitati biss ghall-ewwel zewg livelli tal-bini.

It-Tribunal innota wkoll li l-element residenzjali tal-izvilupp huwa l-uzu dominanti tal-izvilupp propost, minhabba li l-maggior parti tal-floorspace area tas-sit huwa wiehed residenzjali, filwaqt li l-propost lukanda hija biss porzjoni zghira minn l-izvilupp kollu tas-sit u porzjoni zghira mill-faccata tal-izvilupp fuq Triq Halq ic-Cawl.

Ghalhekk, tenut kont ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet u meta mqabbla mall-provvedimenti tal-Flexibility Policy FL-GNRL-1, it-Tribunal innota s-segwenti:

(i) Huwa biss porzjon zghir tas-sit fejn huwa allokat il-parti tal-lukanda fuq Triq Halq ic-Cawl li jaqbez il-height limitation, filwaqt li l-kumplament tal-izvilupp huwa konformi mal-height limitation skont il-Pjan Lokali. Fir-rigward tal-kwistjoni li jikkoncerna l-koncessjoni fl-gholi tal-bini fuq il-parti tas-sit okkupat bil-lukanda, dan sejjer jigi diskuss f'aktar dettal fl-ghaxaru t-tnax il-aggravju;
(ii) Is-sit tal-izvilupp ma jinsabx gewwa xi zona protetta skont kriterju (ii) ta' Policy FL-GNRL-1;
(iii) Il-porzjoni tal-izvilupp okkupat bil-lukanda u uzi ohra ancillari huma minimi meta kkomparati mal-estent ta' zvilupp residenzjali tal-kumpless totali. Barra minn hekk, kif gja innota t-Tribunal, hemm element qawwi ta' uzi ohra kummercjali vicin is-sit. Ghalhekk fuq il-bazi ta' dawn il-fatturi u in linja mal-Artikolu 72(2)(d) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta, l-uzi approvati fuq is-sit mhumiex ikkunsidrati li jistghu jirrizultaw f'ambjent 'which goes diametrically against the thrust of the local plan policy.' Lanqas ma jista' jitqies li l-izvilupp u l-uzi approvati fuq is-sit sejrin iwasslu ghal xi impatt fuq il-kapacita' tat-transportation network madwar is-sit, meta l-izvilupp huwa accessibbli b'mod dirett minn triq kummercjali u mhux minn qalb ir-residenzi. Ir-rekwiziti ta' parkegg ghall-uzi kollha fl-izvilupp huma akkommodati fl-izvilupp;
(iv) Il-parkegg rikjest ghall-uzi kollha tal-izvilupp qedin jigu akkommodati fl-izvilupp, partikolarment fil-livelli sotto terrani, u danhuwa sahansitra ikkonfermat fil-Case Officer's Report li jindika li hemm over-provision ta' 4 positjiet ta' parkegg fl-izvilupp;
(v) M'hemmx evidenza li l-izvilupp sejjer ikollu xi impatt fuq l-infrastruttura taz-zona, peress li s-sit jinsab fl-iskema tal-izvilupp u huwa assenjat ghall-izvilupp;
(vi) Dan il-kriterju ta' Policy FL-GNRL-1 m'ghandux relevanza ghall-kaz odjern, peress li s-sit huwa wiehed vakanti u m'huwiex kommess b'xi bini ezistenti jew xi permess validu.
Kif seta' jara t-Tribunal, meta gew meqjusa il-karatteristici specifici tas-sit u dawk tal-izvilupp propost, u dawn gew imqabla mall-kriterji tal-Flexibility Policy skont FL-GNRL-1, ma jistax jinghad li dawn il-provvedimenti gew applikati b'mod legger kif jallega l-Kunsill appellant u dan minhabba li l-kriterji imnizzla fil-Flexibility Policy huma lkoll indirizzati. Kif gja spjegat, lanqas ma jista'jitqies li l-izvilupp kif approvat m'huwiex jirrispetta l-Pjan Lokali, u dan meta l-maggioranza tal-izvilupp huwa wiehed residenzjali u dak kummercjali huwa wiehed minuri kkomparat mad-daqs tas-sit u l-izvilupp residenzjali fit-totalita' tieghu.
Nonnostante dan, ghalkemm it-Tribunal jirrikonoxxi li l-element ta' lukanda meta mqabbla mall-progett kollhu huwa wiehed minuri, it-Tribunal xorta ghandu r-rizervi tieghu fir-rigward tad-daqs tal-lukanda b'47 kamra ta' akkomodazzjoni u l-impatt li jista' jkollu dan fuq zona li hija assenjata bhala wahda residenzjali. Fl-istess waqt, it-Tribunal huwa favur li l-lukanda tkun ta' certu standard gholi u li dan jista' jkollu impatt ferm inqas minn dak ta' lukanda tip Klassi 3A, bhalama huwa hostel minhabba li dan it-tip ta' akkomodazzjoni huwa aktar intensiv.
Fl-isfond ta' dan it-Tribunal ha konjizzjoni tar-regolamenti tal-Malta Tourism Authority [L-Avviz Legali 351 tal-2012] fejn issir distinzjoni bejn dak li jikkostitwixxi uzu ta' akkomoddazzjoni turistika Klassi 3A u dak Klassi 3B [Uzu Klassi 3A u Klassi 3B qieghed jinftiehem ghal dawk l-uzi definiti skont l-Avviz Legali 74 tal-2014]. It-Tribunal innota li huwa biss fil-kaz ta' guest house li huwa uzu li jaqa' taht il-kappa ta' Klassi 3A, fejn hemm limitazzjoni fir-rigward tan-numru ta' kmamar, u ghalhekk fejn dan huwa definit bhala akkomodazzjoni turistika b'mhux aktar minn 30 kamra. Tenut kont ta' dan u l-fatt li guest house jaqa' taht l-istess klassi ta' uzu bhalma huwa hostel, it-Tribunal jara li jkun aktar idoneju f'dan il-kaz partikolari jekk issir limitazzjoni fir-rigward tan-numru ta' kmamar fil-lukanda proposta, u ghalhekk li dan jigi limitat ghal biss tletin (30) kamra ta' akkomodazzjoni.
Filwaqt li t-Tribunal qieghed jafferma li l-Awtorita' ma kienetx zbaljata illi tapplika l-Felxibility Policy f'dan il-kaz kif gja spjegat, it-Tribunal jara li l-Awtorita kellha wkoll tassigura li l-izvilupp ma jkunx wiehed intensiv u tara li l-koncessjoni tal-izvilupp approvat ikun kemm jista' jkun in linja mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali. Gialadarba huwa permessibbli akkommodazzjoni turistika tat-tip Klassi 3A gewwa zona residenzjali, it-Tribunal jara li l-Awtorita' kellha timponi limitazzjoni fuq l-uzu sabiex ikun limitat ghal dak simili ta' uzu Klassi 3A, anke jekk l-uzu ta'

akkomodazzjoni turistika huwa wiehed ta' standard u kwalita' aktar gholi bhalma huwa lukanda li taqa' taht Klassi 3B.
Ghalhekk, kif gja espress f'din id-decizjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp propost ma jistax jitqies bhala wiehed li jmur kontra il-Pjan Lokali, filwaqt li l-Flexibility Policy giet applikata b'mod korrett. Policy NWUS3 ma teskludiex konsiderazzjoni lejn uzi li mhumiex inkluzi fil-lista ta' acceptable uses, il-provvedimenti ta' din il-Policy ma gewx injorati jew skartati, filwaqt li gie ppruvat illi l-izvilupp huwa konformi mal-kundizzjonijiet tal-Flexibility Policy.
Izda, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita' naqset milli tara li l-izvilupp ma jkunx wiehed intensiv u l-Awtorita' kellha sa majtara li l-iskala tal-izvilupp ikun simili ghal dak li huwa permessibbli gewwa zona residenzjali. Ghalhekk, it-Tribunal huwa propensilli jilqa' limitatament dawn l-aggravji, izda biss fir-rigward tal-impatt tad-densita' tal-lukanda proposta, u ghaldaqstant it-Tribunal jara li jkun opportun li l-parti tal-izvilupp li jikkoncerna l-lukanda jigi limitat ghal mhux aktar minn tletin (30) kamra ta' akkomodazzjoni turistika.

It-Tieni Aggravju;
Fit-tieni aggravju l-Kunsill appellant jghid li l-ilmenti u s-sottomissjonijiet prezentati waqt l-proceduri quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar gew skartati u li dan huwa bi ksur ta' dak li jghid l-Artikolu 72(2)(e) ta' Kaptiolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-process kollhu tal-applikazzjoni PA5909/17 u ra illi l-prezentazzjonijiet tal-Kunsill Lokali kienu elenkati fil-Case Officer's Report, filwaqt illi l-Kunsill Lokali ghamlu sottomissjonijiet verbali wkoll quddiem il-Bord tal-Ippjanar waqt is-seduta tas-smiegh u d-decizjoni tal-Kaz [Referenza ghall-sezzjoni 2 'Representations' fil-Case Officer's Report a fol dok 242A fil-PA5909/17, u referenza ghall-estrat tal-Minuti mehuda fis-seduta tal-Bord tal-Ippjanar fit-28 ta' Frar 2019 u tal-21 ta' Marzu 2019].
It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-Artikolu 72(2), fejn dan jipprovdi illi:
"Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis:
(a) Pjanijiet;
(b) Policies;
Izda pjanijiet sussidjarji u policies m'ghandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ghall-izvilupp validu, jew licenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerc mahruga qabel l-1994;
(c) Regolamenti maghmula that dan l-Att; Izda l-Bord tal-Ippjanar ghandu jirreferi biss ghal pjanijiet policies jew regolamenti li gew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-kaz, u pubblikati;
(d) Kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commtiments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;
(e) Ir-rapprezentazzjonijiet li jsiru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' zvilupp; u
(f) Rapprezentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet maghmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta ghan-notifika ta' applikazzjonijiet."

Illi l-Artikolu 72 jipprovdi diversi aspetti li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jikkunsidra sabiex jasal ghad-decizjoni finali tieghu fir-rigward ta' applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp. L-istess Artiklu juza t-terminologija li l-Bord tal-Ippjanar irid 'iqis' dawn l-aspetti differenti, u fit-termini legali dan ifisser li l-Bord irrid jiehu konsiderazzjoni ta' dawn l-aspetti. Dan ma jfissirx illi kwalunkwe aspett imsemmi ghandu ghalhekk jigi implikatt b'mod awtomatiku, minghajr ma l-Bord jgharbel u jiddetermina l-validita ta' dawn l-aspetti jew aspett partikolari fid-decizjoni finali.
Dan qieghed jinghad fl-isfond ta' dak li jqajjem l-appellant, fejn jghid illi sar ksur tal-Artikolu 72(2)(e). Kif gja ra t-Tribunal, l-Awtorita' tal-Ippjanar hadet konjizzjoni tal-prezentazzjonijiet tal-Kunsill Lokali, sewwa dawk li saru bil-miktub u kif ukoll dawk li saru b'mod verbali. Il-Bord tal-Awtorita evalwat dak li prezenta l-Kunsill, qieset dawn mal-izvilupp propost u l-policies relevanti, u permezz tad-diskrezzjoni taghha waslet ghad-decizjoni finali. Il-fatt li d-decizjoni

finali ma tirreflettiex dak li esprima l-Kunsill Lokali fil-prezentazzjonijiet tieghu, ma jfissirx li l-Awtorita` ma qisietx dawn ir-rapprezentazzjonijiet, u ghalhekk hija l-fehma kkunsidrata tat-Tribunal li m'hemm ebda ksur tal-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk, dan l-aggravju wkoll m'huwiex fis-sewwa.

It-Tmien Aggravju;
Illi permezz tat-tmien aggravju, l-Kunsill appellant jghid li l-applikabbilita' tal-Flexibility Policy u l-iskartar tal-Pjan Lokali imur kontra d-dettami tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxi l-ordni ta' precedenza tal-Pjanijiet u policies fejn hemm kunflitt materjali kif qed jirrizulta ampjament f'dan il-kaz.
It-Tribunal jirreferi ghall-Artikolu 52 ta' Kaptiolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn dan jipprovdi ghall-preferenza ta' pjanijiet u policies fil-kaz ta' kunflitt, kif fis-segwenti:
"52. Fic-cirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy wahda japplikaw ghall-istess suggett jew zona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkw wiehed minnhom, il-precedenza ghandha tinghata fl-ordni li gejja: l-Istrategija Spazjali fuq pjan dwar suggett, il-pjan dwar suggett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta' immaniggjar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' immaniggar fuq il-Brief dwar l-Izvilupp u l-Brief dwar l-Izvilupp fuq policies ohra msemmija fl-artikolu 50."
Fuq il-bazi ta' dan l-artikolu, l-Kunsill appellant jghid li l-fatt li l-Pjan Lokali ma jippermettix lukandi gewwa din iz-zona residenzja li kellu jiehu precedenza fuq il-Flexibility Policy. It-Tribunal jaghmel referenza ghal dak gja diskuss supra f'din id-decizjoni, u l-fattli konsiderazzjoni ghal lukanda fuq is-sit u l-applikabilita' tal-Flexibility Policy mhuwiex qieghed isir bi ksur lejn il-Pjan Lokali. Kif gja spjegat mit-Tribunal, Policy NWUS3 tal-Pjan Lokali jippermetti konsiderazzjoni ghal uzi li mhumiex inkluzi f'din il-policy fejn hemm overriding reasons, kif gie ippruvat li huwa l-kaz tas-sit odjern peress li s-sit jinsab gewwa tourism locality.Ghaldaqstant, m'hemm ebda kunflitt bejn il-provvedimenti tal-Pjan Lokali u dawk tal-Flexibility Policy, u ghalhekk il-provvedimenti tal-Artikolu 52 m'ghandhomx relevanza f'dan il-kaz.
Ghalhekk, dan l-aggravju qed jigi michud.

L-Ghaxar u t-Tnax-il Aggravju;
F'dawn iz-zewg aggravji, l-Kunsill appellant jaghmel referenza ghall-fatt li zvilupp ikkunsidrat taht il-provvedimenti tal-Flexibility Policy m'ghandux jaqbez il-height limitation skont kriterju (i). Fuq il-bazi ta' dan, l-kunsill appellant jghid li fil-kaz ta' bini ta' lukanda ma kellux jigi accettat zieda u varjazzjoni fl-gholi permessibbli b'zieda ta' sulari addizzjonali.
Fir-rigward tal-gholi permessibbli ghall-bini, u partikolarment gholi addizzjonali minn dak permessibbli mill-Pjan Lokali, it-Tribunal innota li l-gholi eccessiv huwa limitat fuq il-parti tal-bini fejn hemm il-kmamar ta' abbitazzjoni tal-lukanda, filwaqt li hemm zieda ta' sular fuq kull naha ta' dan bhala mitigazzjoni ghall-blank party walls u sabiex dan l-gholi jittarrag minghajr ma jaghmel impatt negattiv vizwali bejn il-parti tal-bini bhala lukanda u l-kumplament tal-bini li huwa residenzjali.
Din iz-zieda fuq l-gholi permessibbli kien possibbli permezz tal-provvedimenti tal-Height Limitation Adjustment Policy for Hotels tal-2014, fejn din il-Policy tinkludi l-lokalita` tal-Mellieha bhala wahda turistika, u ghalhekk fejn lukandi gewwa din il-lokalita jikkwalifikaw ghal zieda ta' zewg sulari over-and-above il-height limitation. Hija l-fehma kkunsidrata tat-Tribunal illi gialadarba kien qieghed jigi accettat il-principju tal-bini ta' lukanda fuq is-sit, m'hemm xejn milli jeskludi l-applikabbilita' tal-Hotel Adjustment Policy. Permezz ta' dawn il-provvedimenti, il-height limitation fuq din il-parti tas-sit gie adjusted, u ghalhekk dak approvat ma jistax jitqies li mhuwiex konformi mal-height limitation. Ghalhekk m'hemmx kunflitt mal-provvedimenti tal-Felxibility Policy.
Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad dawn l-aggravji.

Decizjoni;

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, u in linja ma' Artikolu 31 ta' Kapitolu 551 tal-Ligjiet ta' Malta, qieghed jibghat lura l-applikazzjoni PA5909/17 lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga tikkunsidra l-izvilupp propost mill-gdid b'pjanti emendati fejn l-element tal-izvilupp propost bhala lukanda tigi mnaqqsa ghal wahda ta' mhux aktar minn tletin (30) kamra ta' akkomodazzjoni turistika.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ic-cahda tat-talba ghas-sospensjoni tal-permess pendenti l-appell quddiem it-Tribunal kienet bla bazi legali u mhux sufficjentement motivata;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra d-divjet ta' zvilupp ta' hotel kontenuta fil-pjan lokali NWUS3. It-Tribunal intrepreta hazin il-kliem 'overriding reasons' imsemmija fl-istess pjan biex jaghmel eccezzjoni ghad-divjet impost fil-pjan lokali. Ir-ragunijiet moghtija cioe li s-sit jinsab f'zona turistika jew li s-sit ser jigi zviluppat b'mod komprensiv, jew li vicin is-sit hemm supermarket u pompa tal-petrol mhux ragunijiet li jitqiesu 'overriding'. Ma hemm ebda hotel fil-vicinanzi. Il-commitment irid ikun estiz li jgib fix-xejn dak kontenut fil-pjan lokali li mhux il-kaz. Anzi l-istess Flexibility Policy uzata mit-Tribunal tghid li ghandu jkun 'already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not be in line with local plan policies'. Iz-zona tibqa' wahda residenzjali;

3. It-Tribunal naqas li jqis dak li jrid il-pjan lokali NWTO1 u ma setax jigi applikat il-Flexibility Policy kontra l-pjan strategiku Oggettiv Urban 3.5 li jehtieg li jkun hemm kontroll fuq il-prossimita ghal uzu mhux residenzjali f'zoni urbani. It-Tribunal naqas li jaghti raguni ghaliex skarta dawn il-provvedimenti;

4. It-Tribunal injora li l-istess Flexibility Policy tmur kontra dak li tghid hi stess cioe li ma ghandhiex tintuza biex tmur kontra l-'general thrust' tal-pjan lokali, u ma tressqux numru estensiv to 'commitments' li b'xi mod jiggustifikaw dan it-tip ta' zvilupp;

5. Il-Flexibility Policy tivjeta zvilupp oghla minn dak permess fil-pjan lokali tant li tghid:

"The following objectives shall also be observed in any development permit consideration for justifiable departures from the approved Subsidiary Plan policies;
i) The proposed development does not exceed the height limitation of the area as stipulated in local plans and as guided by the respective policies in the Policy and Design Guidance 2007"

It-Tribunal mar kontra dak provdut u approva z-zieda fl-isfond tal-Height Limitation Adjustment Policy for Hotels 2014 ghax tinkludi lil Mellieha bhala zona turistika. Dan

ma setax isir jekk l-izvilupp kien qed jigi approvat skont il-Flexibility Policy li tivjeta zieda fl-gholi.

Minghajr pregudizzju l-gholi tal-izvilupp kellu jkun dak stipulat fil-pjan lokali NWUS5 Building Height Limitations ghax il-pjan lokali jissupera policy bhal Height Limitation Adjustment Policy skont artikolu 52 tal-Kap. 552;

6. It-Tribunal mar oltre l-poter tieghu meta baghat lura l-applikazzjoni b'kambjamenti biex l-izvilupp jikkwalifika taht klassi ohra. Jekk l-izvilupp qed johloq 'cumulative adverse impacts on the locality' ma setax jagixxi ta' amicus curiae ghal applikant u joffrilu soluzzjoni billi jbiddel l-izvilupp ghal klassi 3A minn klassi 3B (li mhix accettabbli f'zona residenzjali) u jnaqqas l-ammont ta' sodod.

Di piu t-Tribunal mar kontra l-artikolu 31 tal-Kap. 551 meta qabel ma ta' d-decizjoni kellu jitlob ghal pjanti godda basta l-mertu prezentat ma jinbidilx. It-Tribunal ma ghamel xejn minn dan.

Eccezzjoni tan-nullita tal-appellat sollevata mill-applikant

Hu minnu illi l-appellant ma irreferiex fit-talba tieghu ghal riforma tad-decizjoni tat-Tribunal billi tigi revokata dik il-parti tal-permess li tirrigwarda l-hotel propost. Pero harsa lejn l-aggravji juru b'mod car li ma kien qed jintalab ebda revoka jew riforma tal-parti tal-izvilupp li mhix relatata ma zvilupp ta' hotel class 3b including amenities u din il-parti tal-permess illum hu jedd akkwizit mill-applikant. Il-Qorti hi tal-fehma illi fid-decizjoni tat-Tribunal ma hemmx kapi differenti izda konsiderazzjonijiet u decizjoni fuq il-partijiet differenti tal-izvilupp. Kien ikun ahjar jekk l-appellant uza d-dicitura ezatta billi talab riforma tad-decizjoni pero l-atti fejn hu possibbli ghandhom jigu salvati jekk jidher car x'inhu dak li qed jintalab. L-appellat applikant fehem sew x'qed jintalab billi irrisponda fid-dettall ghall-aggravji u jghid b'mod car li jirreferu biss ghall-izvilupp tal-hotel.

Ghalhekk il-Qorti ser tqis l-appell minn dan l-aspett biss u qed tichad l-eccezzjoni tan-nullita.

L-ewwel aggravju

L-appellant jissottometti li c-cahda ghal sospensjoni tal-ezekuzzjoni tad-decizjoni ma kellhiex bazi legali u ma kinitx motivata sew. Dan mhux minnu. It-Tribunal fid-digriet

tad-19 ta’ Lulju 2019 qies il-bazi legali li fuqha tista’ tigi msejsa talba ghal sospenzjoni u r-rekwiziti biex tigi milqugha u mcahhda b’referenza ghall-artikolu 33 tal-Att dwar it-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

It-Tribunal qies li f’dan il-kaz ma kienx hemm hsara sporporzjonata jekk l-applikant jiddeciedi li jibda bl-izvilupp pendenti l-appell u fl-eventwalita li jintlaqa’ l-appell fil-mertu dak li jkun sar mhux reversibbli tenut kont li l-mertu tal-appell ma kienx fuq l-izvilupp kollu izda biss fuq il-parti relatata mal-bini tal-lukanda. Id-decizjoni kienet qasira fil-konsiderazzjonijiet maghmula pero dan ma jfissirx li ma kinitx motivata. Taqbel jew ma taqbilx mal-motivazzjoni l-appellanti inghataw raguni fattwali b-referenza ghall-artikolu tal-ligi applikabbli ghaliex sospensjoni ma kinitx gustifikata.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni u r-raba’ aggravji

Huwa fatt illi skont il-pjan lokali NWUS3, l-izvilupp ta’ hotel gdid mhux permess fiz-zona fejn qed jintalab l-izivlupp. Il-pjan lokali pero jaghmel eccezzjoni wahda fejn ikun hemm ‘overriding reasons’ ghaliex l-izvilupp li normalment jigi rifjutat ghandu jigi approvat f’zona residenzjali. It-Tribunal donnu pogga l-kliem tal-pjan fil-genb u dahal fil-mertu jekk il-Flexibility Policy tistax tigi applikata biex issalva l-proposta fejn tirrigwarda l-hotel. Qies li l-policy tapplika ghax tapplika ghal ‘tourism localities’ bhalma hi l-Mellieha. Zied li l-flessibilita ghandha tigi applikata kemm-il darba l-izvilupp ma jkollux ‘cumulative adverse impacts on the locality’.

Apparti kwistjonijiet ohra t-Tribunal kellu jixtarr sew l-applikazzjoni tal-kliem ‘overriding reasons’ fil-pjan lokali u ‘cumulative adverse impact on the locality’. Minnhom infushom il-frazijiet huma indikazzjoni li huma ragunijiet eccezzjonali jew straordinarji li jippermettu mid-devjazzjoni ghal dak li jrid il-pjan lokali f’sit bhal dan. Il-kelma ‘overriding’ fil-pjan lokali ma intuzatx a caso. Kien hemm skop u dan hu limitazzjoni fuq l-eccezzjoni ghad-divjet. Fil-lingwa Ingliza ‘overriding’ tfisser ‘chief, major, determining, supreme, principal, prevailing, dominant’. It-Tribunal kellu ghalhekk jaccerta li r-raguni ghall-izvilupp ta’ hotel f’dak is-sit fejn hu intiz ghal uzu residenzjali kienet wahda determinanti mehud kont ic-cirkostanzi. Qari tad-decizjoni

pero ma taghtix din it-tifsira tal-‘overriding’. It-Tribunal qies li fil-vicinanzi hemm uzi kummercjali pero b’daqshekk ma jfissirx li ghax qed jintalab uzu kummercjali iehor gie sodisfatt l-element essenzjali li tali uzu kien fattur li jikkostitwixxi raguni dominanti biex zona residenzjali tigi ridotta ftit ftit fix-xejn u issir wahda predominantement kummercjali. Hu f’dak is-sens li kellhom jigu applikati l-pjan lokali u l-Flexibility Policy u din mhix kwistjoni ta’ interpretazzjoni ta’ policy jew apprezzament ta’ punt tekniku izda punt ta’ ligi li kellu jiggwida lit-Tribunal fid-determinazzjoni tal-aggravju. L-istess jinghad rigward il-‘cumulative adverse impacts on the locality’ li jsemmi l-Flexibility Policy. Li kieku z-zona hi gia mimsusa sew b’hotels ohra wiehed jifhem fejn ried imur it-Tribunal imma l-fatt wahdu li hemm supermarket u pompa tal-petrol ma jaghmilx l-izivlupp ta’ hotel per se ‘overriding reason’ ghaliex il-pjan lokali ghandu jigi skartat. Apparti dan bil-proliferazzjoni ta’ hotel fiz-zona, x’aktarx iz-zona residenzjali kif ghadha sallum ser tbati minn effetti hziena fuq il-komunita residenzjali minhabba z-zieda ta’ zviluppi kummercjali li l-pjan lokali ma ridux. Il-Flexibility Policy hi policy diskrezzjonali u generika u ghandha tintuza bhala ghodda mill-Awtorita fid-deteriminazzjoni ta’ zvilupp fejn din il-policy tista’ tigi applikata pero hi ghodda li ghandha tintuza b’mod meqjus hafna u ma ghandhiex tmur kontra ‘the general thrust’ tal-pjan lokali u tapplika biss fejn hemm ‘considerable level of legitimate commitment whose nature may not be in line with local plan policies’. Iz-zewg elementi jridu jigu applikati flimkien mhux singolarment.

Ghalhekk il-Qorti tilqa’ l-aggravji safejn kompatibbli ma’ dak kunsidrat. Il-Qorti tista’ tieqaf hawn pero ghal kompletezza ser tindirizza aggravju sitta li fil-fehma tal-Qorti jista’ johloq precedent mhux siewi.

Is-sitt aggravju

It-Tribunal qies li l-izvilupp tal-hotel, li din il-Qorti qed tqis li ma kellux jigi milqugh kif inghad aktar il-fuq f’din is-sentenza, kellu jigi limitat fl-ammont ta’ sodod u di piu assimila tali konsiderazzjoni ma’ zvilupp ta’ akkommodazzjoni turistika klassi 3A ghax tokkupa anqas kmamar u tista’ tigi approvata f’zona residenzjali. Baghat il-process lura lil Awtorita biex tqis l-izvilupp minn din l-ottika. Apparti d-differenza fil-kwalita bejn zvilupp ta’ akkommodazzjoni turistika klassi 3A u 3B, it-Tribunal mar oltre dak mitlub ghax din ma kinitx it-talba maghmula u fit-tieni lok iddecieda fuq kwistjoni mhux

imqajma minn ebda parti qabel id-decizjoni. Il-Qorti gia kellha okkazzjoni tiddeciedi fuq kwistjoni simili fl-appell Charles Ellul vs Awtorita tal-Ippjanar (29/11/2018) u tali decizjoni tirrendi d-decizjoni nulla ghaliex it-Tribunal kellu fic-cirkostanzi jichad it-talba la darba sabha mhix konformi ma' ligi, pjan jew policy. Dak deciz mit-Tribunal lanqas hu kopert bl-artikolu 31 tal-Kap. 551 fejn it-Tribunal jista' jitlob fi stadju qabel ma jiddeciedi, ghal dokumenti u pjanti godda sakemm il-mertu ma jinbidilx. F'dan il-kaz anki l-mertu tat-tip ta' akkommodazzjoni turistika qed taghti x'tifhem li qed tinbidel. Din hi raguni ohra ghaliex dan l-izvilupp ma kellux jinghata permess.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Kunsill Lokali tal-Mellieha fis-sens li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 fejn qed jinstab mill-Qorti li l-izvilupp ta' hotel bl-amenitajiet jippekka mill-pjan lokali, u tikkonferma l-bqija tal-izvilupp approvat u b'konsegwenza l-permess mahrug rigward PA5909/19 qed jig revokat limitatament ghall-izvilupp tal-hotel bl-amenitajiet u ghalhekk hu bla effett f'dan l-aspett tal-izvilupp. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur