



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' Mejjju, 2023

Numru 4

Appell Nru. 77/2022

**Priscilla Faenza Grima, Kevin Grima u Sandra Copperstone
vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Charles Camilleri
ghan-nom ta' Gemxija Crown Limited**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' terzi interessati tal-31 ta' Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru 2022 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-permess PA6747/18 'Renewal of PA/06236/08 - Redevelopment of Mistra Village - Construction of residential complex consisting of four blocks including supportive commercial activities with underlying basements for private parking. Development of public open spaces, landscaped gardens and communal pool", fil-fond li jinsab fi Mistra Village, Telghet ix- Xemxija, Triq il-

Mistra, Triq Katerina Vitale, Trejgħet il-Fuhhar, Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Bahar, Malta'

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll ssottometta r-ragunijiet tiegħu għaliex l-appell għandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell imressaq min terzi kontra l-hrug tal-permess PA06747/18 li permezz tiegħu gie mgedded il-permess PA06236/08 li fih kien gie approvat kumpless residenzjali li jinkludu facilitajiet kummercjali u parkegg fil-livelli sotterani. Is-sit in mertu huwa wiehed estensiv li kien okkupat b'kumpless turistiku magħruf bhala Mistra Village, bis-sit jinkludi faccata fuq hames toroq bl-ismijiet ta' Telgħet ix- Xemxija, Triq il-Mistra, Triq Katerina Vitale, Trejgħet il-Fuhhar u Triq Raddet ir-Roti, fil-lokalita ta' San Pawl il-Bahar.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw hdax-il aggravju kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:

1. Illi gew injorati għal kollox il-pjanijiet u policies li dahlu fis-sehh wara l-hrug tal-permess originali PA06236/08, bi ksur tal-Artikolu 72(4) fil-Kapitolu 552;
2. Illi l-proposta m'hijix konformi mar-regolament 2 fl-Avviz Legali 162 tal-2016 għaliex fil-formola tal-applikazzjoni ma hemmx indikat b'mod specifiku għal kemm zmien qed jintalab it-tigdid tal-permess. Issir referenza għall-Artikoli 72(4) tal-Kapitolu 552 fejn jigi ndikat li dan jipprovdil lill-Awtorita livell ta' flessibilita u deskrizzjoni sabiex applikazzjonijiet ma jibqawx pendenti b'mod indefinit;
3. Illi m'hemm l-ebda dokument li juri li bdew ix-xogħolijiet u l-unika dokument li jrendi l-permess originali ezegwibbli huwa l-hlas tal-mizati sottomess f'Lulju tal-2018, li huwa ferm oltre l-perjodu ta' sitt (6) xhur specifikat fir-regolament 18(7) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, u għalhekk l-imsemmi permess non-executable kellu jigi rtirat u l-applikazzjoni dismissed;
4. Illi għalkemm fil-kors tal-applikazzjoni kien hemm diversi kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji imqajjma mill-objectors u mill-konsultenti esterni, dawn ma gewx meqjusa, bi ksur tal-Artikolu 72(2)(d) fil-Kapitolu 552. Enfasi specifika ssir fuq in-nuqqas ta' aggrornament tal-istudji kif gie ndikat mill-EPD u l-ERA, u l-problema qawwija ta' traffiku li hemm fiz-zona, u jigi argumentat li anke meta saret l-applikazzjoni originali fl-2004 kien gie ndikat li hemm problema ta' traffiku li ma' gietx rizolta, u mingħajr ma' sar attentat li ikun hemm titjeb fl-infrastruttura gie approvat l-izvilupp bi ksut ta' policies tal-ippjanar specifikament artikoli 5.8 u 5.9 and FAR Policy.
5. Illi gew injorati mill-Bord tal-Ippjanar kunsiderazzjonijiet materjali li jirrigwardaw effiċjenza fl-energija u disinn adekwat kif specifikat f'Thematic Objectives 9.6 u 9.7 tal-iSPED.
6. Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur tad-dispozzjonijiet rilevanti tal-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta

7. Illi gew injorati mill-Bord tal-Ippjanar kunsiderazzjonijiet materjali minhabba li ma' gewx ikkunsidrati policies tal-linja gwida DC15.
8. Illi gew injorati diversi dispozizzjonijiet tal-FAR Policy tal-2014.
9. Illi kien hemm nuqqas ta' motivazzjoni mid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Ippjanar bbazata fuq interpretazzjoni zbaljata tal-Artikolu 72(4) fil-Kapitolu 552 minghajr kunsiderazzjonijiet ohra ta' pertinenza.
10. Illi l-valur tal-Planning Gain imposta ma jirriflettiex l-impatt ambjentali u infrastrutturali tal-prezenti u ma saret l-ebda kontribuzzjoni fl-Artistic Fund li hija mandatorja f'kaz ta' zviluppi high-rise.
11. Illi gie nrorat kompletament in-National Transport Strategy tal-2050.

Illi fir-risposta ta-Awtorita' tal-Ippjanar jigi ndikat li ghaladarba l-applikazzjoni odjerna hija ghal tigidid ta' permess kif definit fl-Avviz Legali 162 tal-2016, kellhom jigu segwiti d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552, u b'referenza ghal dak li gie ndikat fil-case officer report tindika li s-sit huwa wiehed kommess u konsegwentament it-talba ghal tigidid segwiet ir-rekwiziti kollha appikabli ghal applikazzjonijiet ta' rinovar ta' permessi. Ghaldaqstant targumenta li ma kienx possibli li jkun hemm kunsiderazzjoni ulterjuri ta' pjanijiet u policies godda li dahlu fis-sehh. Fir-rigward tal-pagament tal-Planning Gain u l-Bank Guarantee tindika li l-applikazzjoni originali PA06236/08 gie deciza qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal-2016, u li lpermess ezegwibli hareg skont il-qafas legali applikabli dak iz-zmien. Fir-rigward tal-allegat ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali targumenta li l-appellanti jonqsu milli jindikaw x'kienu n-nuqqasijiet u taghmel referenza ghall-evalwazzjoni maghmula mill-Awtorita fil-PA06236/08.

Illi fir-risposta tal-applikant (prezentament permit holder) jigi argumentat li l-Awtorita kienet marbuta li tohrog il-permess odjern ghal tigidid sottomessa taht il-provedimenti fl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552. Jindika wkoll li s-sit huwa regolat bil-Policy NWSP 25 tal-Pjan Lokali, u li l-parametri ta' din il-policy gew segwiti bil-permess tal-Master Plan approvat fl-applikazzjoni tat-tip outline li gie segwit fil-permess tat-tip full, u li dak stipulat fil-Pjan Lokali ma gie superat jew mibdul bl-ebda policy. Jishaq li l-applikazzjoni hija konformi ma' dak stipulat fl-Avviz Legali 162 tal-2016, u fir-rigward tal-FAR Policy, DC15 u n-National Transport Strategy jishaq li s-sit huwa regolat bil-policy ad hoc tal-Pjan Lokali. Finalment jindika li d-decizjoni hija cara u inekwivoka u li l-Awtorita ma setghetx timponi ebda hlas addizzjonali stante li l-applikazzjoni hija wahda ghal tigidid.

Illi gie sottomess ukoll rapport redat mill-perit inkarigat li fih gie ndikat li l-clearing tas-sit sehh fl-2008 bhala parti mill-permess PA06236/08, u li l-uzu tal-FAR Policy tfisser li l-izvilupp gie studjat, ddisinjat u approvat b'mod olistiku, b'tali approvazzjoni tinkludi t-twaqqiegh tal-kumpless kollu tal-Mistra Village minflok it-twaqqiegh u skavar tal-plots individwali f'kaz li kieku s-sit gie zviluppat b'mod konvenzjonali. Jindika li sabiex gie kkunsidrat l-izvilupp saru diversi studji hekk kif mitlub mill-awtoritajiet rispettivi u jgib ezempju tal-istudju maghmul dwar il-geologija tas-sit li abbazi tieghu gie inkluz buffer ta' 5 metri ta' blat li hemm fuq is-saff tat-tafal sabiex il-load tal-bini jkun adegwat. Jindika wkoll li dan l-approcc olistiku wassal ghal zvilupp li jinkludi 25% tas-sit bhala Public Open Space, kif ukoll il-protezzjoni u l-preservazzjoni ta' silos tat-Tieni Gwerra Dinjija li jinsabu fil-periferija tas-sit.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu tal-appell odjern u tas-sottomissjonijiet kollha li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-motivazzjoni li abbazi taghha l-Awtorita tal-Ippjanar approvat il-permess odjern, bl-appellanti jargumentaw li ghalkemm dahlu fis-sehh pjanijiet u policies

godda wara l-hrug tal-permess PA06236/08, ma kien hemm l-ebda kunsiderazzjoni ta' dawn u li dan huwa bi skur tal-Artikolu 72(4) fil-Kapitolu 552.

Illi l-Awtorita tal-Ippjanar tirispondi billi tindika li ghalkemm wara l-approvazzjoni tal-permess originali gew approvati numru ta' pjanijiet u policies godda, kif gie ndikat fil-case officer report ma kien hemm l-ebda bdil fl-izvilupp approvat jew fil-Pjan Lokali applikabli, kif ukoll li bdew ix-xogholijiet fuq is-sit u giet anke sottomessa commencement notice fil-permess originali PA06236/08. L-Awtorita tirmarka li gialadarba l-applikazzjoni odjerna tissodisfa r-rekwiziti kollha li jirregolaw tigidid ta' permessi ghal zvilupp (minhabba li s-sit huwa kommess bl-izvilupp), ma kien hemm l-ebda skop li ssir evalwazzjoni ulterjuri abbazi tal-pjanijiet u policies li gew fis-sehh.

Illi fir-risposta tal-permit holder wkoll jigi argumentat li l-Awtorita kienet marbuta li tohrog il-permess odjern skont iddispozzjonijiet tal-Artikolu 72(4), filwaqt li jindika li l-proposta ssegwi l-parametri kollha tal-policy ad hoc NWSP 25 tal-Pjan Lokali, u li din il-policy ma' giet superata jew mibdul bl-ebda policy ohra. Fir-rapport redat mill-perit inkarigat sottomess fil-mori tal-appell gie ndikat li l-clearing tas-sit sehh fl-2008 bhala parti mill-permess PA06236/08.

Illi kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, fl-evalwazzjoni maghmula fl-applikazzjoni odjerna gie ndikat dan li gej fir-rigward tal-Artikolu 72(4):

“The Planning Directorate notes that:

- This is a renewal application of Permit PA6236/08. The decision on PA6236/08 was taken on the 31st October 2013 and the decision notice is dated 09th January 2014 with a validity period of five years from the date of publication of the decision. The decision was published on the 11th January 2014 (refer to document 277 in PA6236/08).
 - Commencement notice was uploaded on the 10th December 2018 (document 315a in PA6236/08).
 - This renewal application PA6747/18 was submitted on the 12th July, 2018 (within validity period of previous permit) and validated on the 14th August 2018.
 - No changes in the applicable Local Plan following the issuing of Permit PA6236/08 to date.
 - No changes are being proposed to the development approved through the previous permit.
- In view of the above, the Planning Directorate considers that the application is in line with Regulation 72 (4) of the Development Planning Act 2016.” [Skont sezzjoni 4.6 tal-case officer report a fol 84A fl-inkartament tal-PA06747/18]

Illi mill-estratti supra-cittat jirrizulta li l-Awtorita kkunsidrat li l-proposta hija wahda konformi mal-Artikolu 72(4) stante li l-applikazzjoni odjerna ghal tigidid giet sottomessa fil-perjodu ta' validita tal-permess PA06236/08, giet sottomessa commencement notice u ma kien hemm l-ebda tibdil fil-Pjan Lokali applikabli u fl-izvilupp propost.

Illi b'raba ma' dan l-aggravu, l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Michael Zammit in rappresentanza ta' GO Fuels Ltd vs. L-Awtorita tal-Ippjanar moghtija fit-30 ta' April 2018 (appell numru 7/2018), u d-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 240/16.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn fejn seta' josserva li d-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 240/16 kienet tarrigwarda appell fil-konfront tal-Avviz ta' Nfurzar ECF 389/16 li jkolpi s-sit odjern bid-deskrizzjoni “Gie zarmat is-sit imsemmi u thalla fi stat ta' abbandun”. It-Tribunal josserva li d-decizjoni moghtija fit-3 ta' Mejju tal-2018 giet sussegwentament annullata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-27 ta' Gunju tal-2018 (appell numru 27/2018), filwaqt li l-kunsiderazzjonijiet mehuda f'dawn id-decizjonijiet m'huma ta' l-ebda relevanza ghal mertu tal-kaz odjern stante li l-imsemmi avviz jirrigwarda l-istat t'abbandun tas-sit u mhux il-validita tal-permessi mahruga u l-ezekuzzjoni taghhom. It-Tribunal seta' josserva wkoll li skont ir-ritratti annessi mar-rapport redatt mill-perit inkarigat il-maggior parti tat-twaqqiegh tal-kumpless tal-Mistra Village sar fl-2008, u jirrizulta li t-twaqqiegh kien gie approvat f'zewg permessi ohra, ossia PA06351/04 ghal phase 1 u PA02101/07 ghal phase 2.

It-Tribunal josserva ulterjorment li d-decizjoni l-oħra li għaliha jagħmlu referenza l-appellanti hija s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 7/2018 li fiha kienet giet ikkonfermata d-decizjoni mogħtija mit-Tribunal kif diversament kompost flappell numru 203/17. Illi f'din l-aħhar decizjoni gie ndikat dan li gej fir-rigward tal-Artikolu 72(4) tal-Kap 552:

“It-talba ta’ renova saret a bazi tal-artikolu 72(4) tal-Kap 552, li jipprovdi dan li gej:

“(4) Permess għall-iżvilupp jista’ jingħata għal żmien limitat, iżda għandu jispiċċa milli jkun operattiv jekk l-attività jew l-iżvilupp ma jkunx tlesta fil-perjodu speċifikat fil-permess ta’ żvilupp, jekk ikun hemm:

Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-permess għall-iżvilupp, iġedded tali permess, hekk kif jirċievi applikazzjoni valida għat-tiġdid fiżżmien li l-permess għall-iżvilupp preċedenti jkun għadu operattiv, għal dak il-perjodu jew perjodi ulterjuri li jikkunsidra raġonevoli:

Iżda wkoll fejn ikun hemm bidla fil-pjanijiet jew policies applikabbli għall-permess għall-iżvilupp li tiegħu jkun intalab it-tiġdid, dawn il-pjanijiet u policies ġodda għandhom jittieħdu f’kunsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx diġà marbut bil-permess għall-iżvilupp oriġinali firrigward ta’ dawn il-pjanijiet u policies:

Iżda wkoll jekk l-applikant jonqos milli jippreżenta l-avviż ta’ bidu fis-seħħ relattiv għall-permess, tali permess għall-iżvilupp għandu jiġi kkunsidrat bħala li qatt ma ġie utilizzat.”

Dan l-artikolu jindika li rinovar ta’ permess tal-iżvilupp għandu jintalab jekk l-iżvilupp ma jkunx tlesta fi żmien hames snin mill-hrug tal-permess għall-iżvilupp, u l-Awtorita’ għandha ttawwal l-istess permess, għal dak il-perjodu li l-Awtorita’ tqis li jkun raġonevoli, u dan sabieħ jitlesta l-iżvilupp permess.

Minn naha l-oħra, l-istess artikolu jipprovdi li f’kaz ta’ tibdil ta’ pjanijiet u policies godda fi żmien meta tidhol it-talba ta’ renova, dawn għandhom jiġu kunsidrati sakemm is-sit ikun għa marbut (fil-verżjoni bl-Ingliż tintuza lkelma ‘committed’) bil-permess oriġinali.

Illi fil-kaz odjern, l-Awtorita’ qed tirrileva li filwaqt li fuq is-sit huwa okkupat b’pompa wahda tal-fuel, ix-xogħol ta’ bdil tal-fuel tank għadu ma bediex, għalkemm tali permess kien ilu li hareg mis-sena 2006. F’dan ir-rigward l-Awtorita’ qed tinsisti li dment li s-sit għadu mhux committed bil-permess tal-iżvilupp preċedenti, il-Fuel Service Station Policy tas-sena 2015 hija għalhekk applikabbli u għandha tiġi kunsidrata fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni ta’ renova odjerna.

It-Tribunal huwa tal-istess fehma - Gjaldarba ma kien hemm ebda committment ta’ żvilupp fuq is-sit, allura japplikaw ir-regoli u policies vigenti.”

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell kien gie ndikat ukoll is-segwenti:

“Harsa lejn is-sottomissjonijiet tal-Awtorita juru li l-appellant ma għandux raguni fl-argumentazzjoni tiegħu. L-Awtorita issottomettiet li japplika l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 fl-intier tiegħu għax sostniet li skond l-istess artikolu kellhom jittieħdu in konsiderazzjonijiet pjanijiet jew policies li gew fis-seħħ wara l-aħhar permess approvat sakemm is-sit soġġett għall-applikazzjoni ma kienx għa kommess bil-permess oriġinali u dan kif jgħid listess artikolu. L-Awtorita argumentat illi l-permess li kien qed jintalab it-tiġdid tiegħu kien jirrigwarda ‘replacement of the fuel tank’ u l-Awtorita issottomettiet illi għalkemm ma kienx hemm kwisjoni fuq l-operat tal-pompa tal-petrol per se, pero l-iżvilupp li kien qed jiġi kunsidrat cioe t-tibdil tat-tank tal-petrol qatt ma nbeda mill-aħhar permess mahrug sat-tiġdid mitlub. Dan intitola lil Awtorita li tqis il-kwisjoni mill-perspettiva ta pjanijiet u policies li dahlu fis-seħħ wara l-aħhar tiġdid skond l-istess artikolu 72(4) qieset li l Fuel Service Station Policy (2015) kienet tirrigwarda fil-principju r-rilokazzjoni ta’ dawk il-petrol stations li kienu qed joperaw f’postijiet mhux kunsidrati idoneji u sostniet li in vista tal-oggezzjoni ta’ Trasport Malta kif ukoll kwisjonijiet ta’ ‘amenity, safety u transport’ kif delineati f’paragrafi 2.2 tal-istess policy l-iżvilupp propost ma kienx kompatibbli ma tali policy tenut kont li l-iżvilupp ma kienx kommess.”

Illi fl-isfond ta' din il-gurisprudenza, dan it-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-applikazzjoni odjerna wkoll hija wahda ghal tigidid ta' permess, u kif gie kkonfermant mill-istess Awtorita fil-kaz odjern jirrizulta li giet sottomessa commencement notice filpermess PA06236/08 [Skont dok a fol 315A fl-inkartament tal-PA06236/08]. Jirrizulta li din il-commencement notice giet sottomessa fl-10 ta' Dicembru tal-2018, bid-data ta' meta ser jibda l-izvilupp indikata bhala 17 ta' Dicembru tal-2018 [Skont sezzjoni 2 tal-commencement notice dok a fol 315A fl-inkartament tal-PA06236/08]. Jirrizulta wkoll li sussegwenti ghall-approvazzjoni tal-PA06236/08 gew mahruga zewg verzonijiet tal-permess, ossia l-verzjoni non-executable u l-verzjoni executable, b'dawn it-tnejn jindikaw li l-perjodu ta' validita tal-permess huwa ghal hames (5) snin mid-data tal-pubblikazzjoni [Skont kundizzjoni 9(a) tal-permess PA06236/08 – kopja ta' dan il-permess a fol 246A u 277A fl-inkartament tal-PA06236/08], li skont kif indikat fir-risposta tal-Awtorita kien fil-11 ta' Jannar tal-2014. Dan ifisser li l-permess PA06236/08 kien validu sal-10 ta' Jannar tal-2019 u ghalhekk il-commencement notice sottomessa a fol 315A kienet fil-perjodu ta' validita tal-imsemmi permess.

Illi kif specifikat fl-ahhar eccezzjoni tal-Artikolu 72(4), avviż ta' bidu fis-sehh ossia commencement notice, huwa necessarju sabiex permess ghall-izvilupp jigi kkunsidrat bhala wiehed utilizzat, u dan huwa rifless ukoll fil-kundizzjoni numru 9(g) tal-permess PA06236/08 li tistipola hekk kif gej:

“A Commencement Notice is to be submitted to the Planning Authority, by the perit on behalf of the applicant, at least FIVE DAYS prior to the date of commencement of works or utilisation of the permission. Failure to submit the Commencement Notice (with all fields correctly completed) or to submit it within the required timeframe shall invalidate the Notice and shall result in the imposition of fines according to Schedule D of Legal Notice 277 of 2012, or its amendments, or its replacements. In addition, if the applicant fails to submit the Commencement Notice or the Commencement Notice submitted is invalid, the relative permission shall be considered as never having been utilised - Article 72(4) of the Development Planning Act (2016).”

Illi kif specifikat ukoll fl-eccezzjoni ta' qabel l-ahhar tal-Artikolu 72(4), “pjanijiet u policies godda għandhom jittiehdu f'kunsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx diġà marbut bil-permess għall-izvilupp oriġinali firrigward ta' dawn il-pjanijiet u policies” (ENFASI MIZJUDA). Għaldaqstant, filwaqt li fil-kaz odjern huwa nkontestat li wara l-approvazzjoni permess PA06236/08 dahlu fis-sehh policies godda li jinkludu l-iSPED, l-FAR Policy tal-2014, u l-linja gwida DC15, jirrizulta li s-sit odjern soggett għall-permess odjern ghal tigidid tal-PA06236/08 kien ġia kommess b'dan l-imsemmi permess, u ghalhekk isegwi li kif jghid l-Artikolu 72(4) ma kienx hemm in-necessita li pjanijiet u policies godda jittiehdu in konsiderazzjoni.

In vista ta' dan, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni ta' procedura, bl-appellanti jargumentaw li fil-formola tal-applikazzjoni odjerna ma hemmx indikat b'mod specifiku ghal kemm zmien qed jintalab it-tigidid tal-permess odjern, u li dan huwa bi ksur tar-regolament 2 fl-Avviz Legali 162 tal-2016.

It-Tribunal josserva li regolament 2 citat mill-appellanti jirrigwarda t-tifsir tal-kliem inkluz f'dan l-Avviz Legali, bid-definizzjoni ta' applikazzjoni ghal renewal ta' permess indikata kif segwenti:

“applikazzjoni ta' tigidid” tfisser applikazzjoni għal żvilupp sottomessa fir-rigward tal-istess sit li għaliha jkun diġà ingħata permess u li jkun għadu validu u liema applikazzjoni titlob sabiex jiġi estiż il-perijodu ta' validità ta' dak il-permess b'dawk il-perijodi ulterjuri kif stipulati fl-istess applikazzjoni, mingħajr ebda tibdiliet fil-pjanti approvati, dokumenti u kondizzjonijiet fil-permess;”

It-Tribunal hawnhekk josserva li d-definizzjoni supra-citata ma tobbliha fl-ebda istanza li fil-formola tal-applikazzjoni għandu jkun specificat għal kemm zmien qed jintalab it-tigdid tal-permess odjern, u fil-fatt il-formola tal-applikazzjoni fil-kaz odjern ma tinkludi l-ebda sezzjoni li fiha għandu jigi specificat tali zmien [Skont dok a fol 13A fl-inkartament tal-PA06747/18]. It-Tribunal ikompli josserva li regolament 4(2) tal-istess Avviz Legali jindika b'mod specifiku x'għandha tinkludi applikazzjoni għall-izvilupp, bis-sub-inciz (a)(i) jistipola li din għandha tinkludi:

“(a) il-formola tal-applikazzjoni mimlija kif imiss fejn: (i) it-taqsimiet kollha tal-formola għandhom ikunu mimlija kif imiss fis-sottomissjoni elettronika. Barra minn hekk, ebda sezzjoni jew domanda ma jistgħujthallew vojta u fejn xi sezzjonijiet jew domandi jkunuirrelevanti, dawn għandhom ikunu hekk mmarkati. Metatkun meħtieġa risposta iva jew le, jew xi waħda simili, għandha tingħażel b'mod tajjeb waħda millalternattivi. Il-perit li ssottometta l-applikazzjoni għandu jżomm l-oriġinal tal-applikazzjoni iffirmata u kopja skannjata tal-oriġinal tal-applikazzjoni ffirmata għandha tiġi mtella' fuqis-sistema elettronika;”

Illi s-sezzjonijiet l-ohra ta' dan is-sub-inciz jispecificaw kif għandhom jigu ndikati d-dettalji relattivi tal-applikant, il-perit, it-tip t'applikazzjoni u d-deskrizzjoni tal-izvilupp propost, u min dan kollu ma jirrizultax li jezisti l-ebda obbligu sabiex f'kaz ta' tigdid ta' permess jigi specificat iz-zmien li għalih qed jintalab it-tigdid.

Illi kif jindikaw l-istess appellanti, l-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu jipprovdi lil Awtorita livell ta' flessibilita u deskrizzjoni billi jipprovdi dan li gej:

“Izda l-Bord tal-Ippjanar għandu, wara li ssir applikazzjonimill-persuna li tkun detentur tal-permess għallizvilupp, igedded talipermess, hekk kif jircievi applikazzjoni valida għat-tigdid fiż-żmien lil-permess għall-izvilupp preċedenti jkun għadu operattiv, għal dak il-perjodu jew perjodu ulterjuri li jikkunsidra raġonevoli”

Illi fil-kaz odjern il-permess għal tigdid tal-permess PA06236/08 huwa għal perjodu ta' hames (5) snin mid-data tal-pubblikazzjoni [Skont kundizzjoni 8(a) tal-permess odjern a fol 139A fl-inkartament tal-PA06747/18], u l-appellanti ma gabul-ebda argumenti fil-konfront ta' dan il-perjodu ta' tigdid. Fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, tali perjodu huwa wiehed raġonevoli partikolarment in vista tal-iskala kbira tas-sit u tal-progett in kwistjoni, u għaldaqstant jirrizulta li l-Awtorita applikat b'mod gust id-deskrizzjoni mogħtija fl-Artikolu 72(4).

In vista ta' dan, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-validita tal-permess ezegwibli mahrug fil-PA06236/08, bl-appellanti jargumentaw li m'hemm l-ebda dokument li juri li bdew ix-xogħolijiet u l-unika dokument li jrendi l-peremess originali ezegwibli huwa l-hlas tal-mizati sottomess f'Lulju tal-2018 li jmur oltre s-sitt xhur mid-data tad-decizjoni tal-imsemmi permess.

It-Tribunal jibda billi josserva li l-appell odjern huwa fil-konfront tat-tigdid tal-permess, izda mhux fil-konfront tal-PA06236/08, u jirrizulta li ma gie ntavolat l-ebda appell fil-konfront tal-permess PA06236/08, u konsegwentament l-imsemmi permess huwa wiehed validu u finali.

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif gie ndikat fl-ewwel aggravju, fil-permess PA06236/08 giet sottomessa commencement notice fl-10 ta' Dicembru tal-2018 [Skont dok a fol 315A fl-inkartament tal-PA06236/08], ossia fil-perjodu ta' validita tal-imsemmi permess. Illi madankollu jidher li l-ilment talappellanti huwa bbazat fuq il-permessa li l-hrug tal-permess ezegwibli kien dipendenti fuq il-hlas ta' mizati li skont huma kellhom jsiru fi zmien sitt (6) xhur, u gialadarba dan ma sehxx il-permess non-executable kellu jigi rtirat u l-applikazzjoni dismissed. Tali xenarju hekk kif pprezentat mill-appellanti jrendi l-commencement notice invalida.

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-Awtorita tirrispondi billi tindika li l-applikazzjoni originali PA06236/08 giet deciza qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal-2016 li qed jigi citat mill-

appellanti, u li konsegwentament il-permesss ezegwibbli hareg skont ilqafas legali applikabli dak iz-zmien. It-Tribunal josserva li l-Avviz Legali 162 tal-2016 dahal fis-sehh fid-9 ta' Mejju tal-2016 [Skont is-subregolament 1(2) fl-istess Avviz Legali 162 tal-2016], mentri l-approvazzjoni tal-PA06236/08 sehhet fil-31 t'Ottubru tal-2013, ossia ferm qabel il-dhul fis-sehh tal-imsemmi avviz legali. It-Tribunal jirreferi wkoll għall-Avviz Legali 162 tal-2016, f'liema Avviz Legal jirrizulta li ma hemm l-ebda klawnsola li permezz tagħha d-dispozzjonijiet tal-avviz ikunu applikabli għal permessi mahruġa qabel id-dhul fis-sehh tal-avviz. Id-dispozzjonijiet transitorji elenkati f'dan l-avviz kollha kemm huma jirrigwardaw applikazzjonijiet li jkunu pendenti quddiem l-Awtorita f'diversi stadji izda mhux għal permessi għall-izvilupp ġia mahruġa. Għaldaqstant, id-dispozzjonijiet fl-Avviz Legali 162 tal-2016 m'humix applikabli għal permess PA06236/08 approvat fis-sena 2013, u konsegwentament regolament 18(7) f'dan l-avviz cittat mill-appellanti m'huwix applikabli għal imsemmi permess. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-appellanti ma jagħmlu referenza għall-ebda dispozzjonijiet fil-ligi u regolamenti tal-ippjanar li kienu fis-sehh fil-mument tad-decizjoni tal-PA06236/08 li b'xi mod jindikaw li l-mizati dovuti għandhom jittħallsu fi zmien sitt (6) xhur, u li fin-nuqqas ta' dan l-applikazzjoni tigi dismissed.

It-Tribunal jirreferi wkoll għall-Avviz Legali 514 tal-2010 li kien jirregola l-procedura t' applikazzjonijiet qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal-2016, fejn seta' josserva li l-Artikolu 9(5) jiddisponi hekk kif gej:

“Jekk l-Awtorità jew il-Kummissjoni timponi l-ħlas ta' multa, obbligi tal-ippjanar jew xi kontribut ieħor, jew l-għoti ta' garanzija finanzjarja jew xi rekwiżit ieħor, b'ħala kundizzjoni għall-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni għall-izvilupp, l-applikant għandu, sakemm ma jkollux struzzjonijiet xort'oħra mill-Awtorità jew mill-Kummissjoni skond kif ikun il-każ, jagħmel dak il-ħlas jew jipprovdik il-ħlas ta' l-assigurazzjoni jew dokument fi zmien sitt xhur mid-data tan-notifika ta' avviz f'dan ir-rigward, u jekk dan ma jsirx, l-applikazzjoni għandha tigi awtomatikament meqjusa b'ħala li tkun giet miċhuda.”

Illi mis-suespost jirrizulta li għalkemm l-Avviz Legali 162 tal-2016 jinkludi l-perjodu ta' sitt (6) xhur, dan japplika biss f'każ li ma jingħatawx struzzjonijiet oħra, u kif gie ndikat mill-Awtorita, fil-każ odjern jirrizulta li sussegwenti għall-approvazzjoni tal-PA06236/08 kienet gie mibgħuta ittra fejn gie mitlub li jsir il-pagament tal-Planning Gain u l-Bank Guarantee, bl-aħhar zewg (2) paragrafi f'din l-ittra jindikaw kif gej:

“If this letter is requesting the settlement of a fine and/or submission of fresh plans, then these have to be submitted within 30 days from date of this correspondence. The requirement of a fine and submission of plans may not be contested through a reconsideration and unless settled decision shall be processed for dismissal.

The other fees that are required may be settled within 30 days or contested by submitting a reconsideration within

30 days from date of this letter. If not settled or contested, then a Non Executable permit will be issued. The Non Executable permit shall be valid from publication on the press. Once the remaining fees are settled, the Executable permit, together with the plans and commencement notice shall then be issued and shall be valid as per issue of the Non Executable permit.” [Skont dok a fol 240A fl-inkartament tal-PA06236/08]

Illi mis-suespost jirrizulta li din l-ittra tesigi li f'każ ta' multi u sottomissjoni ta' pjanti godda, dawn għandhom jigu sottomessi fi zmien 30 gurnata mid-data tal-ittra, u fin-nuqqas li jsir dan l-applikazzjoni tigi pprocessata għal dismissal. Izda l-istess ittra tindika li jekk mizati oħra dovuti ma jigux mħallsa fi zmien 30 gurnata, johrog il-permess non-executable, u l-permess executable ma jinharigx qabel jigu mħallsa dawn il-mizati.

Illi fil-permess PA06236/08 ma jirrizultax li kien hemm il-bzonn li jigu mħallsa xi multi u li jigu sottomissjoni pjanti godda, u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda sitwazzjoni li setgħat twassal għal dismissal tal-applikazzjoni. Jirrizulta wkoll li l-Planning Gain u l-ħlas Bank Guarantee indikati fl-ittra msemmija gew attwati [Skont dokumenti a fol 269A u 270A fl-

inkartament tal-PA06236/08] u kien biss sussegwenti ghal dan li l-permess executable gie mahrug [Skont dok a fol 275A fl-inkartament tal-PA06236/08]. Ghaldaqstant ma jirrizultaa li kien hemm xi sitwazzjoni fil-PA06236/08 li kienet tirrendi l-permess inezegwibli. In vista ta' dan, it-Tribunal jichad it-tielet aggravju.

Ir-Raba' sal-Hdax-il Aggravju

Dawn l-aggravji ser jigu kkunsidrati flimkien stante li dawn huma msejsa fuq il-premessa li kellu jkun hemm kunsiderazzjoni ulterjuri ta' diversi fatturi, inkluz kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji imqajjma mill-objectors u mill-konsultanti esterni, pjanijiet u policies godda li dahlu fis-sehh wara l-approvazzjoni tal-permess PA06236/08, dispozizzjonijiet rilevanti tal-Pjan Lokali, u kunsiderazzjonijiet dwar it-traffiku li ser jigi kkawzat bil-progett. L-appellanti jargumentaw li dan wassal ghal nuqqas ta' motivazzjoni fid-decizjoni tal-approvazzjoni moghtija mill-Bord tal-Ippjanar, u finalment jargumentaw li l-valur tal-Planning Gain imposta ma' jirriflettix l-impatt ambjentali u infrastrutturali tal-prezenti u ma' saret l-ebda kontribuzzjoni fl-Artistic Fund li hija mandatorja f'kaz ta' zviluppi high-rise. It-Tribunal jibda billi josserva li hekk kif gie kkunsidrat fl-ewwel aggravju, it-tigdid tal-permess PA06236/08 approvat fl-applikazzjoni odjern sar abbazi tad-dispozizzjonijiet fl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552, u ma jirrizultax li saret interpretazzjoni zbaljata ta' dan l-Artikolu stante li s-sit odjern huwa wiehed gia kommiss fl-izvilupp approvat fil-PA06236/08, u ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda htiega li l-progett jigi kkunsidrat ulterjorment abbazi ta' pjanijiet u policies godda.

It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm l-appellanti qed jargumentaw li l-izvilupp approvat huwa bi ksur tad-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Pjan Lokali, kif gie ndikat mill-Awtorita, l-appellanti jonqsu milli jindikaw x'kienu n-nuqqasijiet, filwaqt li kif gie ndikat min dan it-Tribunal fit-tielet aggravju, ma' gie intavolat l-ebda appell fil-konfront tal-permess PA06236/08, u konsegwentament limsemmi permess huwa wiehed validu u finali. Kif gie ndikat mill-Awtorita, il-permess PA06236/08 kien gie evalwat u kkunsidrat abbazi tal-Pjan ta' Struttura u tal-Pjan Lokali, bil-pjan ta' l-ahhar jinkludi policy ad hoc specifika ghas-sit in kwistjoni, ossia Policy NWSP25. Dan jirrizulta li sar kemm mill-kontenut tal-case officer report a fol 229A kif ukoll mill-estratti tal-minuti tal-laqgħa tal-Bord tal-Ippjanar kopja a fol 230 fl-inkartament tal-PA06236/08.

Illi gialadarba l-permess PA06236/08 huwa wiehed validu u finali, l-aggravji tal-appellanti li l-izvilupp huwa bi ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali huma rrelevanti ghal mertu tal-kaz odjern minhabba li l-permess kontestat f'dan l-appell huwa tigdid tal-permess PA06236/08 li gia gie attwat, u mhux permess ghal zvilupp gdid. Dan jinghad ukoll fir-rigward tat-thassib imqajjem kif kors tal-applikazzjoni odjerna mill-objectors u mill-ERA fir-rigward tal-kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, stante li dawn il-kunsiderazzjonijiet jinjoraw id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(4) u jitrattaw l-applikazzjoni bhal li kieku dan huwa zvilupp gdid, u mhux tigdid ta' zvilupp gia approvat u li s-sit huwa kommiss bih. Dan huwa ta' relevanza wkoll ghal kwistjonijiet imqajjma fir-rigward tat-traffiku li ser jigi kkawzat bil-progett, ghaliex ghalkemm mill-inkartament tal-PA06236/08 jirrizulta li kien gie mqajjem thassib f'dan ir-rigward, l-izvilupp finalment gie approvat mill-Bord tal-Ippjanar, u tali approvazzjoni hija wahda finali stante li ma kien tressaq l-ebda appell.

Illi fir-rigward tan-nuqqas ta' kontribuzzjoni fl-Artistic Fund, it-Tribunal josserva li ghalkemm qed jigi allegat mill-appellanti li tali kontribuzzjoni hija wahda mandatorja f'kaz ta' zviluppi high-rise, ma gew imressqin l-ebda provi f'dan ir-rigward.

Illi fir-rigward tal-valur tal-Planning Gain imposta, it-Tribunal jibda billi josserva li hekk kif specifikat fl-Avviz Legali 162 tal-2016, applikazzjoni ta' tigdid tista ssir biss minghajr ebda tibdiliet fil-pjanti approvati, dokumenti u kondizzjonijiet, u fil-kaz odjern jirrizulta li tali dispozizzjonijiet gew rispettati. Dan ma jfissirx li l-Awtorita ma tistax timponi jew temenda kondizzjonijiet fil-permess ta' tigdid, izda tali tibdil għandu jkun wiehed gustifikat. Di fatti jirrizulta li fil-permess odjern ghal tigdid zdiedu kundizzjonijiet li gew rakkomandati min diversi konsultanti esterni fil-kors tal-applikazzjoni odjerna [Skont sezzjoni 4.6 fil-case officer report a fol 84A fl-inkartament tal-PA06747/48 u kundizzjoni 6 tal-permess odjern kopja a

fol 139A fl-inkartament tal-PA06747/18]. It-Tribunal josserva wkoll li l-valur tal-Planning Gain imposta fil- PA06236/08 jammonta ghal 705,280 Euro, u kif gie ndikat precedentament, din il-Planning Gain giet imhallsa [Skont dok a fol 269A fl-inkartament tal-PA06236/08].

It-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Anton Camilleri vs l-Awtorita tal-Ippjanar (appell numru 41/2019) li fiha l-Qorti ndikat li: "il-Qorti tqis li l-impozizzjoni ta' planning gain ma għandha tkun sogħetta għal ebda prassi specifika izda tiddependi minn kaz għal kaz kont l-izvilupp propost, l-entita tiegħu u l-impatt tiegħu fuq il-madwar, dejjem sogħett li tali planning gain imposta titqies gusta cioe approprjata għal kaz." u tkompli billi tispjega li "X'inhu gust jew le hi kwistjoni li għandha tigi dibattuta u deciza mill-Bord tal-Awtorita wara li tkun xtarret il-fatturi kollha involuti inkluz dawk teknici, ambjentali u ohrajn relatati mall-izvilupp. Tali decizjoni mbagħad tista' jekk ikun il-kaz tigi riveduta mit-Tribunal li għandu l-poter li jqis jekk tali planning gain kinitx jew le gusta u jekk le jagħti ragunijiet sodisfacenti teknici u/jew legali biex jirrevoka jew jimmodifika d-decizjoni tal-Bord." In vista tas-suespost, il-valur tal-Planning Gain għandu jkun ikkalkulat minn kaz għal kaz skont l-izvilupp propost, l-entita` tiegħu u l-impatt tiegħu fuq il-madwar, filwaqt li għandhom japplikaw konsiderazzjonijiet dwar zviluppi simili sabiex wiehed jasal għal konkluzzjoni li r-rata imposta hija wahda gusta. Fil-kaz odjern, il-valur tal-Planning Gain imposta fl-approvazzjoni PA06236/08 ma giex ikkontestat, u għalkemm l-appellanti qed jargumentaw li l-valur tal-Planning Gain imposta ma jirriflettix l-impatt ambjentali u infrastrutturali tal-prezenti, ma gew imressqa l-ebda dettalji jew spjegazzjoni tat-tibdiliet li sehew fil-perjodu bejn l-approvazzjoni PA06236/08 u l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna. Għaldaqstant ma tezisti l-ebda raguni specifika li twassal sabiex sabiex tigi mposta Planning Gain addizzjonali għal dik imposta fil-permess PA06236/08. Barra min hekk, it-Tribunal għal darb'ohra josserva li s-sit in kwistjoni huwa wiehed ġia kommest bil-permess precedenti PA06236/08.

Konsegwentament, ġialadarba it-tigdid tal-permess PA06236/08 sar in konformita ma' dak specifikat fl-Avviz Legali 162 tal2016 u abbazi ta' dak pprovdut fl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552, jirrizulta li l-approvazzjoni mogħtija mill-Bord tal-Ippjanar għat-tigdid tal-permess PA06236/08 kienet wahda gusta u motivata abbazi ta' dawn id-dispozizzjonijiet. Għal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn aggravi.

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA06747/18.

Ikkunsidrat

L-aggravi tal-appellant huma s-segħenti:

1. It-Tribunal għamel applikazzjoni hazina tal-artikolu 72(4) ta-Kap. 552 billi l-appellanti isostnu illi l-permess vigenti ma giex utilizzat u t-talba għat-tigdid għalhekk kellha tiehu in konsiderazzjoni kull ligi, pjan jew policy li dahlu fis-seħħ mill-ahħar tigdid;
2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi zbaljata rigward il-mod kif il-Bord tal-Ippjanar naqas milli jimmotiva d-decizjoni tiegħu u gew skartati l-provvedimenti tal-iSPED, il-FAR policy 2014, id-DC2015 u r-rapprezentazzjonijiet ta' terzi.

L-ewwel aggravi

Din il-Qorti fl-ewwel lok tqis li din l-applikazzjoni hi talba ghal tigidid ta' permess full development PA6236/08 li gie deciz fil-31 ta' Ottubru 2013 u pubblikata fil-11 ta' Jannar 2014, validu ghal perjodu ta' hames snin. Jirrizulta mill-atti, skont ma fehmet il-Qorti, illi sakemm intalab it-tigidid odjern sar xi demolizzjoni. Ma jidhirx li saret id-demolizzjoni kompluta ghaliex fil-method statement gie dikjarat li xoghol ta' demolizzjoni kellu jibda f'Mejju 2022 li juri li s-sit ma kienx ghadu lest ghal bidu tal-izvilupp innifsu. Saru sottomissionijiet mid-difensur tal-applikant li fil-perjodu tal-hajja tal-permess saru wkoll xi studji dwar il-progett. Hu minnu illi dahlet commencement notice fl-10 ta' Dicembru 2018 bid-data tas-17 ta' Dicembru 2018 indikata meta ser jibdew ix-xoghlijiet. Ghalkemm il-permess kien validu ghal hames snin cioe sal-10 ta' Jannar 2019, il-Qorti hi tal-fehma illi l-applikabilita tal-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 trid tittiehed fl-isfond ta' meta intalab it-tigidid cioe fl-2018.

L-artikolu 72(4) tal-kap. 552 jistabilixxi bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet ghat-tigidid ta' permess il-prova dwar jekk l-izvilupp hux gia marbut ('committed' bl-Ingiliz) u dan sabiex il-permess jibqa' jigi kunsidrat skont il-ligijiet, pjanijiet u policies fis-sehh meta hareg il-permess jew l-ahhar tigidid tieghu. Dan hu punt ta' ligi. Din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal li ladarba saret il-commencement notice fih innifsu hu prova li s-sit marbut bi zvilupp. L-artikolu jimponi element iehor cioe il-verifika jekk l-izvilupp wasalx fi stadju li ma jistghux jitqiesu ligijiet, pjanijiet u policies sussegwenti ghal permess minghajr ma' jippregudikaw serjament l-izvilupp li lahaq sar. Din hi tifsira logika u ragonevoli ta' 'commitment' fl-artikolu 72(4). Il-Qorti tqis li t-Tribunal ma ikkunsidrax dan l-aspett b'mod approfondit mil-lenti fattwali ta' dak li sar fil-perjodu tal-hajja tal-permess u li skont ma jirrizultalu jasalx ghal fehma legali li l-izvilupp kien fil-fatt kommess mhux biss formalment izda wkoll sostantivament.

Ghalhekk it-Tribunal applika hazin dak li jrid l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 billi ma setax iqis li dan l-artikolu gie sodisfatt u l-konsegwenza hi li fid-determinazzjoni tat-tigidid kellhom jitqiesu il-fatturi kollha imsemmija fl-artikolu 72(4) qabel jasal biex jiddeciedi jekk it-tigidid setax jinhareg skont il-ligijiet, pjanijiet jew policies vigenti meta inhareg il-permess jew jekk isib li l-permess ma kienx kommess kienx hemm tibdil li seta' jaffettwa l-izvilupp mill-lat ta' ligijiet, pjanijiet jew policies.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh safejn deciz u billi d-decizjoni tat-Tribunal ser tigi revokata ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi interessati u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru 2022 ghar-raguni moghtija , u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex iqis jekk il-permess PA6236/08 li qed jintalab it-tigdid tieghu giex kommess b'dak li sehh mill-hrug tieghu u jekk le, ghadux kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti llum u relevanti ghall-izvilupp. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur