QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 3

Appell Nru. 62/2023

Matthew Aquilina

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Kris Calleja

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Kristian Calleja tas-6 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Ottubru 2023 li biha laqa' l-appell tat-terz interessat Matthew Aquilina u cahad l-applikazzjoni PA3812/21 'to sanction class 4C cafeteria ancillary to approved class 3A guest house in PA3850/18 including the installation of sign and proposed change to the facade finish' f'Tas-Sliema;

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

Rat ir-risposta tat-terz interessat li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell ġie ntavolat minn terzi kontra l-ħruġ tal-permess marbut mas-sanzjonar ta' użu ta' kafetterija Klassi 4C anċillari għal *guesthouse* Klassi 3A approvata bil-permess PA3850/18. L-applikazzjoni tinkludi wkoll l-installazzjoni ta' tabella u proposta ta' bdil talmaterjali tal-faċċata fi Triq Manuel Dimech kantuniera ma' Triq Santa Marija fil-lokalita' tasSliema.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellant qed iressaq s-segwenti aggravji.
1.Illi l-pjan lokali jispeċifika ż-żona illi jinsab fiha s-sit odjern bħala żona residenzjali fejntapplika l-*policy* NHHO01 u ma hemm l-ebda raġuni illi tiġġustifika dipartenza mill-*policy* u jiġi permess l-użu ta' Klassi 4C.
2.Illi l-Kummissjoni njorat l-Artikolu 72 (2) (a) (b) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta.
3.Illi l-proposta hija f'kunflitt mal-Objettiv Urban 3.5 u l-Objettiv Tematiku tal-i*Strategic Plan for Environment and Development* (SPED) stante illi dawn jitrattaw mill-limitazzjoni ta' użi mhux residenzjali u l-kreazzjoni ta' *noise pollution* f'żoni residenzjali.
4.Illi l-Klassi 4C mhux meqjus bħal użu aċċettabli skont l-NHHO01 u l-Klassi tal-Ordni 2014.
5.Illi l-proposta ta' Klassi 4C hija akbar minn dik proposta fil-permess PA3850/18 liemaproposta ġiet irrifjutata minħabba l-użu, pero f'din l-applikazzjoni, fejn l-użu huwa ikbar, ġie approvat.
6.Illi l-proposta hija bi ksur tal-provvediment tal-*policy* P18 tal-Linji Gwida DC15 fejn mhu qed jiġi pprovdut l-ebda parkeġġ u lanqas qed jiġi imħallas; lanqas favur is-CPPS skont lAnness1.
7.Illi l-proposta hija f'kunflitt mal-FL-GNRL-1 li speċifikament tispeċifika meta FL-GNRL-1 ma tapplikax ossia meta l-proposta tal-iżvilupp tkun sejra tikkreja ambjent illi jmur direttament kontra l-*policies* tal-pjan lokali partikolarment b'rabta mal-parkeġġ.
8.L-appellant jagħmel referenza wkoll għall-insenjament tal-Qorti fl-ismijiet "**Charles Ellul vs. L-Awtorita' tal-Ippjanar (gia l-Awtroita' ta' Malta dwar l-Ambjentu u l-Ippjanar**" (Appell 60/2018), kif ukoll għall-applikazzjonijiet rifjutati PA3850/18 u PA3906/16 u l-appell marbut miegħu PAB145/17.
9.Illi l-kundizzjoni numru 3 tal-permess PA3812/21 titratta min kif l-uzu approvat għandu jkunu anċillari għal użu tal-*guesthouse* u li l-użu m'għandux ikun segregat mill-użu approvat talKlassi 3A. L-appellant jargumenta illi għaldaqstant l-approvazzjoni tal-użu tal-Klassi 4C huwa kompletament kontra l-idea ta' użu Klassi 3A approvat f'żona residenzjali.
10.Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' hija f'kunflitt mal-Avviż Legali 74 tal-2014 fejn l-użu ta'kafetterija mhux wieħed mill-użi permissibli meta dan huwa kkwotat fil-kundizzjoni numru 3.

Illi fir-risposta tagħha l-Awtorita' ssostni illi l-appellant qed jinjora n-natura tal-applikazzjoni u dan għaliex il-kummenti sottomessi jagħmlu sens biss kieku l-proposta kienet għal użu separat. LAwtorita' tisħaq illi l-fatt jibqa li l-intrapriża hija waħda ta' *guesthouse* liema użu kuntrarjament għall-allegazzjoni tal-appellanti huwa użu meqjus bħala wieħed kompatibbli ma' żona residenzjali. Illi b'żieda ma' dan l-istess spazju jaghmel parti mill-intrapriża turistika eżistenti. Għaldaqstant huwa ampjament ċar li l-applikazzjoni qiegħda ttejjeb ilprodott turistiku ta' intrapriża eżistenti mingħajr ma jkabbar il-volum tal-binja. Minħabba dawn il-fatturi l-iżvilupp ġie ikklassifikat bħala wieħed ta' natura anċillari u għaldaqstant ċertu proviżjonijiet u eċċezzjonijiet dwar ir-rekwiżiti li japplikaw.

L-Awtorita' tinsisti illi fir-rigward tal-każijiet imsemmija mill-appellant issostni li qajla għandhom relevanza u dan għaliex l-użu legittimu tal-binja huwa dak ta' *guesthouse*. Lappellant jagħmel referenza għal-proċess tal-applikazjoni PA3850/18 fuq l-istess sit u jallega li bl-istess mod fuq is-sit ma kellhiex tiġi aċċettata kafetterija. Madankollu l-Awtoritá ssostni illi fl-applikazjoni suġġetta għal dan l-appell, kien evidenti li l-użu ta' kafetterija huwa parti mill-faċilitá tal-intrapriża bħala *guesthouse* filwaqt li tramite l-kundizjonijiet irrestrinġiet ilfatt li jiġu segregati. Għaldaqstant l-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li l-każijiet ikkwotati millappellant ma għandhom l-ebda relevanza għall-każ odjern.

Illi waqt is-seduta datata 22 ta' Novembru 2022 xehed taħt ġurament il-Perit Gilbert Bartolo fejn iddikjara illi, l-unika differenza li hemm fl-applikazzjoni odjerna hija li l-parti li tikkonċerna l-l-kafetterija, li kienet is-suġġett ta' din l-applikazzjoni, ma kienetx inkluża flewwel applikazzjoni PA3850/18, għaliex dak iż-żmien kien għadu ma ħax din il-parti tas-sit f'idejh u inizjalment kienu inkludew l-livell terran bi *breakfast area* u *coffee shop* Klassi 4C. Meta mistoqsi għaliex dan l-użu tneħħa huwa wieġeb illi jirizulta li eventwalment tneħħa, għax fl-*approved plans* ma jidhirx madanakollu wiegeb illi ma jiftakarx jekk kienx ilKummissjoni li talabhom inneħħuh.

Illi permezz ta' nota, l-appellant preżenta kopja tal-MTA *clearance* marbuta mal-PA3812/21, flimkien mal-pjanta tal-applikazzjoni preċedenti (dokument *a fol* 71D fl-inkartament PA3850/18) u pjanta approvata tal-permess odjern (dokumet *a fol* 106b fl-inkartment PA3812/21) kif ukoll kopja tal-*case officer report* marbuta mal-PA3850/18. L-appellant jirrimarka illi r-raba raġuni tar-rifjut marbuta mal-applikazzjoni PA3850/18 kienet marbuta ma' ksur tal-*policy* NHHO01 u fid-dokument *a fol* 154A tal-istess permess fejn il-perit kien sostna illi biddel il-pjanti kif kien mitlub u biddel l-uzu ta' Klassi 4C f'*breakfast area*.

Illi waqt is-seduta datata 28 ta' Frar 2023 kien xehed taht gurament il-Perit Kevin Fsadni fejn iddikjara illi *guesthouse* għandu jkollha *breakfast area* u li din tikkonsisti minn erja ghal preparazzjoni tal-ikel kif ukoll spazju fejn ikunu jistgħu ipoġġu n-nies. Iżid jgħid illi l*breakfast area* ġieli tkun accessibli ghal pubbliku pero ġeneralment *guesthouse* jirrestrinġu l-użu għal dawk li jkunu qegħdin fil-*guesthouse*. Illi b'rabta ma' dan isostni illi mhux stipulat metraġġ minimu. Il-perit imbagħad ġie mistoqsi dwar jekk użu ta' kafetterija Klassi 4C ikunx hemm bżonn ta' liċenżja separata mill-MTA u huwa kkonferma li iva w dana stante illi dan lużu huwa *over and above* il-minimu li huwa rikjest bil-liġi għal *guesthouse* u għaldaqstant ikun hemm bżonn ta' liċenzja separata u li jekk jkun l-kaz dan l-ispazju jkun aċċessibli għallpubbliku. Sussegwentement huwa ġie mistqosi liema policies jiġu kkunsidrati mill-MTA sabiex tinghata l-*clearance*, il-perit Fsadni ddikjara illi b'mod ġenerali l-MTA tara jekk s-sit huwiex qiegħed fiż-żona tal-bini, imbagħad jiġi analizzat it-tqassim intern, l-aċċessibilita' għal kamra tal-banju pereżempju, jekk hemmx *preparation area* jekk hemmx *kitchen area*, u jekk hemmx *seating*. Huwa stqarr ukoll illi l-MTA tipprovdi l-*clearance* pero hija l-Awtorita' tal-Ippjanar illi tapprova l-permess. Illi fl-eventwalita' li dan jiġi approvat fejn ġeneralment f'każijiet bħal dawn, ikun hemm klawsola li tghid li l-kafetterija tkun anċillarji għall-Klass3A *guesthouse*, allura imbagħad l-applikant japplika għal-liċenzja u tkun l-MTA li toħrog illiċenzja bl-istess kundizzjonijiet.

Illi l-*permit holder* sostna illi s-sit odjern ma kienx jagħmel parti mill-applikazzjoni PA3850/18 peress li din dak iż-żmien kienet tappartjeni lil terzi. Għaldaqstant wieħed ma jistax jikkumpara l-applikazzjoni odjerna ma' dik preċedenti għas-sempliċi raġuni illi s-sit ma kienx jagħmel parti minnha. Jisħaq illi l-kundizzjoni imposta fil-permess odjern l-użu ta' Klassi 4C kafetterija ma tisax topera bħal stabbiliment minghajr il-*guesthouse* approvat bilpermess preċedenti PA3850/18. Finalment jirrimarka illi ma jistax jifhem għalfejn lappellant talab lir-rappreżentant tal-MTA jixhed meta l-MTA ma sabet l-ebda oġġezzjoni ghall-proposta.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-partijiet;

Ikkunsidra

It-Tribunal jinnota illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed jikkontesta d-deċiżjoni talKummissjoni favur proposta għal użu ta' Klassi 4C, liema użu huwa anċillari għal dak tal*guesthouse* Klassi 3A approvata bil-permess preċedenti PA3850/18. It-Tribunal hawnhekk jikkonferma dak illi qal il-*permit holder* fis-sottomissjoni tiegħu illi is-sit odjern, dak iż-żmien ma kienx jagħmel parti mill-applikazzjoni u kien immarkat li jappartjeni lil terzi.

L-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, ir-Raba, il-Ħames, t-Tmien, id-Disa' u l-Għaxar Aggravju

Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant isostni illi s-sit odjern jagħmel parti miż-żona residenzjali fil-lokalita' ta' Tas-Sliema u li skont il-*policy* NHHO01 l-użu propost, ossia dak ta' kafetterija Klassi 4C mhux aċċettabli. It-Tribunal iqis illi s-sit odjern jagħmel parti millPjan Lokali tal-Port ta' Tramuntana ta' Malta u jaqa ġewwa żona residenzjali fejn kif qal fissewwa l-appellant tapplika l-*policy* NHHO01 – *Residential Area* skont il-Mappa SJ2. Il-*policy* NHHO01 telenka diversi tipi ta' użi li jistgħu jiġu kkunsidrati f'din iż-żona, suġġetta għalllimitazzjonijiet rispettivi sabiex tiġi ssalvagwardjata l-amenita' taż-żona residenzjali. Madankollu kif qal fis-sewwa l-appellant fir-raba aggravju, l-użu ta' Klassi 4C (skont il-Ligi Sussudjara 552.15) mhux wieħed mill-uzi elenkati f'din il-*policy*. L-appellant jisħaq ukoll illi ma hemm l-ebda raġuni illi tiġġustifka dipartenza mill-*policy* li permezz tagħha jigi approvat dan l-użu.

It-Tribunal jirreferi ghall-*block plan* [Dokument a fol 106A fl-inkartament PA3812/21] sottomessa fil-proċess tal-applikazzjoni u jqis illi l-eqreb permess elenkat, PA/8256/17, jinsab b'distanza ta' ċirka 79 metri l-bogħod mis-sit odjern u jirrigwarda minn użu ta' Klassi 3B *hotel*. It-Tribunal jagħmel referenza wkoll għallinsenjament tal-Qorti fl-ismijiet "**Charles Ellul vs. L-Awtorita' tal-Ippjanar (gia lAwtroita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" (Appell 60/2018) deċiża nhar id-29 ta' Novembru 2018 u jqis illi din id-decizjoni ikkwotata mill-appellant, kienet tirrigwarda *hotel u* l jisstolinea illi *hotel* taqa taħt Klassi 3B u għaldaqstant huwa differenti minn dik ta' *guesthouse* (Klassi3A) bhal fil-kaz odjern*,* stante illi r-rekwiżiti mhux identiċi. Nonostante dan, fiż-żewg istanzi ma hemm l-ebda referenza għal użu ta' Klassi 4C fi ħdan dawn l-użi u għaldaqstant it-Tribunal iqis illi dawn mhux komparabbli għas-sit odjern.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza wkoll għad-dokumentazzjoni sottomessa millappellant fejn jidher biċ-ċar illi fil-permess preċedenti PA3850/18, li kien jirrigwarda proposta ghall-izvilupp ta' *guesthouse* Klassi 3A, l-applikant kien ġja ippropona illi joħloq spazju għal użu ta' Klassi 4C fil-kumpless tal-*guesthouse. M*adankollu meta l-applikazzjoni telgħat quddiem il-Kummissjoni b'rakkomandazzjoni għar-rifjut, il-Kummissjoni ddifferiet lapplikazzjoni - filwaqt illi ma hemmx evidenza illi kienet il-Kummissjoni illi talbet għattneħħija ta' użu Klassi 4C, l-applikant biddel il-pjanti sabiex jindirizza r-raġuni tar-rifjut u minflok ikkre a *breakfast area* li hija spazju rekwiżti mal-użu tal-*guesthouse*. It-Tribunal iqis illi hekk kif qal il-Perit Kevin Fsadni fix-xhieda tiegħu kif ukoll il-provvediment tal-Liġi Sussidjarja 409.04, it-terminu *guesthouse* huwa definit bħala:

Guest house ghandha l-istess tifsira bħal "guest house" fl-Att, imma fi kliem aktar speċifiku, tfisser kull bini jew parti minn bini; li jkollu entratura indipendenti; ikun hemm persuna responsabbli tattendi fih; jipprovdi akkomodazzjoni f'mhux aktar minn 30 kamra tas-sodda; joffri breakfast u servizzi limitati ta' reception għall-pubbliku kif hawn fi standards liejjin; guest houses li jkollhom l-operatur taghom jirrisjedi fil-fond tista' ssirilhom ukoll promozzjoni bħala 'akkomodazzjoni B&B'.

Minn dak succitat huwa ampjament ċar illi l-*breakfast area* huwa rekwizit tal-*guesthouse* iżda l-użu ta' Klassi 4C mhuwiex, oltre dan kif joħroġ ċar mix-xhieda tal-Perit Fsadni, dan lużu ikun jirrikjedi ukoll liċenzja separata wara l-approvazzjoni tal-proposta mill-Awtorita' tal-Ippjanar. It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għall-argument tal-appellant fil-ħames aggravju, fejn sostna illi l-qies tal-użu ta' Klassi 4C propost huwa ikbar (ċirka 29metri kwadri) minn dak illi kien ippropona fil-proposta inizjali tal-permess preċedenti (ċirka 15.85 metri kwadri). Illi filwaqt illi jifhem dak illi qiegħed isostni l-appellant, it-Tribunal jissottolinea illi l-kwistjoni primarja hija marbuta mal-fatt illi l-użu nnifsu mhux wieħed aċċettat skont l-*policy* u għaldaqstant il-qies huwa irrelevanti f'dan il-każ.

It-Tribunal jinnota ukoll illi l-Awtorita' approvat l-applikazzjoni konxjament illi dan l-użu mhux wieħed aċċettat f'din iż-żona stante illi l-użu huwa marbut direttament u b'mod anċillari għal *gueshouse*, hekk kif jixhed id-DPA report [Dokument a fol 75A fl-inkartament PA3812/21]:
The North Harbour Local Plan designates the site as part of a residential area. Policy NHHO 01 does not list Class 4C catering establishment as one of the permitted uses within the designated residential area. However, the proposal involves the sanctioning of ancillary cafeteria (with a total floorspace of approx. 20sqm) with an approved Class 3A guesthouse in previous permission PA3850/18. Therefore, the proposal can be deemed acceptable.

Għaldaqstant l-Awtorita' imponiet il-kundizzjoni numru 3, imsemmija fid-disa' u l-ghaxar aggravji, fejn tispecifika illi dan l-użu huwa biss anċillari għall-użu tal-*guesthouse.*
Nonostante dan, minn analiżi tal-pjanti sottomessi it-Tribunal seta` jikkonstata illi apparti laċċess intern mill-*guesthouse*, dan l-istabbiliment għandu aċċess separat u indipendenti mill-*guesthouse* accessibli mit-triq u għaldaqstant dan jista' effettivament jopera b'mod indipendenti. Konsegwentement dan ser ikun qiegħed jirriżulta f'impatt fuq l-amenita' u lkarattru taż-żona residenzjali u għaldaqstant f'kunflitt mal-provvedimenti tal-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qed jilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba, il-ħames u ttmien, id-disa' u l-għaxar aggravji.

Is-Sitt u s-Seba' Aggravju
Illi permezz tas-sitt u s-seba' aggravji l-appellant jargumenta illi l-proposta hija bi ksur talprovvedimenti tal-*policy* P18 tal-Linji Gwida DC15 stante illi l-proposta mhux qed tinkludi żieda ta' parkeġġ pero lanqas qed tħallas il-kontribuzzjoni favur s-CPPS. L-appellant jorbot din il-kwistjoni ukoll mal-*policy* FL-GNRL-1.
It-Tribunal fl-ewwel lok iqis illi r-raġuni illi ma ġiet imposta l-ebda kontribuzzjoni favur isCPPS u propju peress li l-użu ġie meqjus bħala wiehed anċillari għal użu eżistenti. ItTribunal iqis illi hekk kif fil-prinċipju l-użu mhux aċċettabli ikun inutli illi t-Tribunal jikkunsidra ulterjorment dawn l-aggravji.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, qed jilqa lappell tat-terzi, u konsegwentament qiegħed iħassar il-permess tal-iżvilupp PA 3812/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja fid-decizjoni ghax skarta provi li kienu jwasslu ghal decizjoni differenti. Isemmi li f'zona f'cirkonferenza ta' 250 metru mill-fond hemm diversi permessi u ghalhekk iz-zona hi gia wahda kummercjali. L-applikant akkwista l-fond mid-Dipartiment tal-Artiijiet bhala hanut. Is-sanzjonar hu ta' uzu gia kummercjali. Il-policy NHHO 01 tas-sena 2006 tirreferi ghal klassijiet ta' uzu precedenti d-dhul fis-sehh tal-L.S. 552.15 u ghaldaqstant il-klassi 4C li jirreferi ghaliha l-permess qatt ma seta' jkun rifless fil-policy. Il-Bord tal-Awtorita kien kawt meta talab l-applikant ghal provi ta' 'similar commitments fiz-zona' u ha decizjoni informata. It-Tribunal injora l-case officer report li ikkonferma li l-izvilupp hu skont l-Urban Objective 4.2 tal-iSPED;

2. It-Tribunal naqas li jaghti ragunijiet motivati ghal gustifikazzjoni tar-rifjut. Jghid li t-Tribunal skarta referenza ghal sentenza imsemmija mill-appellant ghax kienet tirrigwarda hotel mhux guest house. L-appellant jissottometti l-principju li jirrigwarda akkommodazzjoni baqa' l-istess. It-Tribunal ukoll ghamel suppozizzjoni dwar il-permess PA3850/18 fejn l-applikant nehha parti mit-talba ghal inkluzjoni ta' spazju klassi 4C fil-kumpless tal-guest house meta din l-applikazzjoni hi differenti u ma kellha issir ebda referenza ghal permess precedenti. Izid illi t-Tribunal donnu qies element ewlieni fic-cahda li l-izvilupp in kwistjoni kien jippekka billi kellu access separat mill-guest house. Fl-ahhar nett it-Tribunal naqas li jiggustifika ghaliex f'zona b'diversi stabbilimenti kummercjali dan l-izvilupp ma kellux jinghata l-istess mertu.

L-ewwel aggravju

Ghalkemm l-appellant isostni illi n-nuqqas tat-Tribunal li jqis xi provi wasluh ghal decizjoni zbaljata l-Qorti issostni illi hu biss fejn ikun hemm zbalji materjali sostanzjali li waslu lit-Tribunal jiehu decizjoni zbaljata li jiggustifika lil Qorti tirrikunsidra dak li wassal lit-Tribunal ghad-decizjoni billi appelli quddiem il-Qorti jistghu jsiru biss minn punt ta' ligi mhux punti ta' fatt. Jekk it-Tribunal qies certu fatti determinanti fuq ohrajn ma tirrendix id-decizjoni zbaljata izda biss li l-appellant ma jkunx ikkonvinca bizzejjed fil-provi tieghu. It-Tribunal fil-fatt qies zviluppi fil-vicinanzi u sab li l-aktar stabbiliment fil-vicin hu klassifikat 3B u jinsab 79 metru boghod. Ha qies ukoll li l-uzu klassi 4C mhux wiehed mill-uzi permissibbli skont l-L.S. 552,15. In kwantu ghas-sottomissjonijiet l-ohra li saru mill-appellant dawn huma biss fehmiet imma mhux fatti li messhom iwasslu lit-Tribunal ghal decizjoni differenti fuq il-fatti quddiemu.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla siwi. It-Tribunal qies sew ir-ragunijiet ta' ippjanar ghaliex wasal ghal decizjoni ta' rifjut. Hu qies l-uzu residenzjali taz-zona fejn qed jintalab l-izvilupp u li dan imur kontra zvilupp klassi 4C li lanqas hu wiehed mill-uzi li tippermetti l-L.S. 552.15. Qies li ma jistax jitqies li hemm 'commitment' sostanzjali fiz-zona li jimmerita li t-Tribunal ma josservax dak li jrid l-uzu permess mill-pjan lokali NHHO 01. Irrefera ghal permess partikolari li pero jinsab 79 metru boghod u f'kull kaz l-izvilupp ma kienx jirreferi ghal uzu klassi 4C kif mitlub. Qies ukoll li l-permess PA3850/18 kien ghal guest house li skont il-provvedimenti tal-L.S. 409.04 tfisser akkommodazzjoni kif hemm imsemmi li wkoll toffri breakfast u servizz limitat ta' reception ghal pubbliku. Il-breakfast area hu r-rekwizit ghal guest house, mhux uzu klassi 4C. Il-fatt ukoll li din il-proposta ghalkemm ancillari ghal guest house ghandha access separat u indipendenti mill-guest house accessibbli direttament mit-triq ikun qed ibiddel mhux biss in-natura tal-izvilupp izda jimpatta negattivament fuq il-karattru taz-zona u jmur kontra l-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED. Dan kollu bla dubju juri li t-Tribunal ghamel motivazzjoni dettaljata u spjegata skont il-policies relevanti ghaliex dan l-izvilupp ma kellux jigi approvat.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Kristian Calleja u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Ottubru 2023, spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur