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 2

Appell Nru. 58/2023

Matthew Aquilina

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Andre Scerri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Andre Scerri tat-23 ta’ Ottubru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Ottubru 2023 li irrevoka l-permess mahrug favur l-appellant PA3338/22 ’change of use from class 4B to class 4C at ground floor level, sanctioning of mezzanine level and proposed internal alterations’, f’San Giljan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell kellu jigi milqugh;

Rat ir-risposta tat-terz interessat Matthew Aquilina li sostna li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess ghall-izvilupp PA 3338/22, li jikkoncerna talba sabiex isir tibdil fl-uzu minn Klassi 4B ghal Klassi 4C fil-livell terran, inkluz sanzjonar ta' mezzanin u proposta ghal alterazzjonijiet interni. Il-fond *de quo* jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana], fi Triq Gorg Borg Olivier, fil-lokalita' ta' San Giljan.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant terz qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi l-Pjan Lokali specifikament jindika z-zona bhala wahda residenzjali skont il-*Policy* NHHO01 u liema policy ma tippermettix l-introduzzjoni ta' stabbilimenti ta' Klassi 4C filwaqt li ma jezistu ebda *commitments* simili madwar l-istess propjeta' izda livell gholi ta' *commitment* residenzjali.
2. Illi l-Kummissjoni injorat il-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tenut li l-proposta tmur direttament kontra l-pjanijiet u l-*policies* taz-zona.
3. Illi kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoni ghal *Urban Objective* 3.5 u *Thematic Objective* 6.3 tal-iSPED li jillimitaw uzi mhux residenzjali u nkonvenjenza ta' storbju f'zona residenzjali.
4. Illi dawk l-uzi permissibli huma ben dokumentati fil-*Policy* NHHO01 u huma riflessi fl-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu tal-2014, fejn l-uzu ta' Klassi 4C m'huwiex wiehed minn dawn l-uzi.
5. Illi t-tnehhija tar-*reservoir* kif rikjest fil-*policy* P47 tal-linja gwida DC15 hija devjazzjoni li ma kienetx approvata b'mod esplicitu mill-Kummissjoni jew il-*case officer*.
6. Illi Skeda 1 tal-Avviz Legali 44 tal-2002 mahruga taht l-*Occupational Health and Safety Authority Act* 2000 tistipula numru oghla ta' konvenjenzi sanitarji.
7. Illi l-proposta tmur kontra r-rakkomandazzjoni tas-CRPD. Illi l-izvilupp kien approvat fl-2022 u mhux fl-2000 u ghalhekk ic-Cirkolari 2/14 tapplika u l-proposta ghandha timxi mal-gwidi tas-CRPD, iktar u iktar meta l-proposta ser tippermetti access ghall-pubbliku.
8. Illi l-proposta tmur kontra l-*policy* FL-GNRL-1 li telenka numru ta' eccezzjonijiet fejn tali *policy* ma tapplikax, b'referenza partikolari ghal kriterji (iii) u (iv). Illi l-ghan tal-*policy* m'huwiex intenzjonat li jissusstitwixxi d-direzzjoni gernerali moghtija b'*policies* specifici filPjan Lokali.
9. Illi fil-PA4046/15 u l-PAB154/16 f'Tas-Sliema giet irrifjutata proposta ghal stabbiliment ta' Klassi 4D b'dana li l-Pjan Lokali inghata precedenza, iktar u iktar meta wiehed jikkonsidra li z-zona talmadwar ghadha ntensita' gholja ta' uzu residenzjali li ghandu jigi protett. Illi b'rabta ma' dan issir referenza ghas-sentenzi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Raymond Cassar vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (47/2015), **Carmelo Calleja vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (8 ta' Ottubru 2014), u **Jonathan u Marthese Micallef vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Ms Ursula u Dr Cory Greenland**.
10. Illi l-pjanti inkluzi mar-rapport tal-Inginier m'humiex l-istess pjanti li gew approvata millKummissjoni. Illi r-rapport tal-Inginier specifikament jitlob ghal ammont ta' ventilazzjoni li tnehhiet fil-pjanti riveduti u approvati mill-Awtorita'.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u ssostni li l-applikazzjoni kienet ikkonsidrata kompatibbli maz-zona tal-madwar ladarba hija eligibbli ghall-invokazzjoni tal-*General Policy relating to Regeneration/Consolidation*

Initiatives, tenut kont li l-lokalita' ta' San Giljan hija kjarament identifikata bhala *Tourism Locality*. L-Awtorita' tirriileva li l-istess *policy* telenka numru ta' objettivi li l-Awtorita' ghandha tikkonsidra biex tiggustifika divergenza mill-pjanijiet u *policies* fosthom li l-izvilupp propost ma jikkrejax ambjent li jmur kontra l-ispirtu tal-Pjan Lokali. Jinghad li dan it-tip ta' ambjent m'huwiex jigi kreat bil-proposta odjerna ladarba l-uzu ta' Klassi 4C ma jawtorizzax tisjir fuq is-sit. Oltre dan, il-proposta giet meqjusa in linea mal-provvedimenti sanatorji, filwaqt li l-Awtorita' tistrieh ukoll fuq ir-risposta ta' konsulatzzjoni mid-Direttorat ghas-Sahha Ambjentali [Dok. 49A fl-inkartament tal-PA3338/22] li kkonsidra l-applikazzjoni b'mod favorevoli suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet. Barra minn hekk, l-Awtorita' tirrileva li l-approvazzjoni tal-permess kienet suggetta ghal numru ta' kundizzjonijiet ulterjuri. L-Awtorita' ssostni li kull kaz huwa differenti u ghandu jitqies fil-merti tieghu u taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17. Oltre dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Michael Debrincat vs l-Awtorita' talIppjanar** (55/2018). Illi b'referenza ghall-*policy* P47 tad-DC15 kwotata mill-appellant, lAwtorita' taghmel referenza ghal wahda mill-kundizzjonijiet generici 8A(e) imposta malpermess li titlob li kull zvilupp gdid fuq art vakanti jew sit zviluppat mill-gdid ghandu jkun provdut b'bir. Illi l-Awtorita' targumenta li l-izvilupp propost huwa wiehed ta' bdil ta' uzu u ghalhekk ma jorbotx ma' zvilupp gdid. L-Awtorita' ssostni wkoll li skont ic-Cirkolari 2/14 ilproposta hija eligibbli ghal ezenzjoni mill-provvedimenti t'accessibilita' ladarba r-rekwiziti skont punt 1.6 tal-istess Cirkolari qed jigu sodisfatti. Hawnhekk l-Awtorita' ticcara li s-sit huwa munit bil-permess precedenti PA 5505/07 (wara s-sena 2000), l-uzu propost huwa wiehed kummercjali simili ghal dak approvat fil-PA 5505/07 u l-interventi qed isiru kollha gewwa l-konfini tas-sit. L-Awtorita' tkompli tishaq li l-proposta mhux ser tohloq impatti sostanzjali ta' parkegg u traffiku fuq iz-zona ladarba l-bzonn ghall-parkegg mac-cirkostanzi ezistenti huwa ta' wiehed addizzjonali biss. Illi ghalhekk ikompli jigi sostnut li l-invokazzjoni tal-*Policy* FL-GNRL-1 kienet wahda gusta. B'referenza ghall-PA 4046/15 u l-appell sussegwenti PAB 154/16 kwotat mill-appellant, l-Awtorita' tirrileva li l-proposta kienet ghal Klassi 4D u mhux Klassi 4C kif propost fl-applikazzjoni odjerna, liema tip ta' uzu jawtorizza tisjir gewwa s-sit, b'dana li jopera taht cirkostanzi ferm differenti mill-kaz odjern. LAwtorita' tikkonkludi li r-referenza ghas-sentenzi mill-Qorti tal-Appell kwotati mill-appellant ukoll jirrigwardaw cirkostanzi totalment differenti kemm tal-proposta kif ukoll tas-sit.

Illi waqt is-seduta tal-31 ta' Jannar 2023 l-applikant iddikjara li qieghed jistrieh fuq irrisposta tal-Awtorita'.

Illi f'nota ta' sottomissjoni ulterjuri, l-appellant jirrileva li kif jidher mill-Mappa Strategika u r-risposta ta' l-Awtorita' fis-sena 2000 ghat-talba tar-residenti, f'Sezzjoni 3 '*Public Representations for St. Julian's*', l-Awtorita' qalet li bars u restaurants ser jigu direzzjonati fit-*town centre* skont il-*Policy* NHRE01. Jinghad li ghalhekk huwa f'dawn iz-zoni fejn ghandhom jigu kkunsidrati uzi ta' Klassi 4C u mhux f'zoni residenzjali tenut li dan ikun qed jiddevja kompletament mill-ispirtu tal-Pjan Lokali u l-fiducja li l-pubbliku pogga fl-Awtorita' fir-risposti taghha. L-appellant jaghmel referenza ghall-PAB 165/20 fejn it-Tribunal iddecieda li jirrifjuta permess ta' Klassi 4C minhabba li San Giljan igawdi minn *town centre* vast.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell, mizmuma waqt is-seduta tat-13 ta' Gunju 2023, l-applikant jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell Nru. 33/22 fl-ismijiet: **Halim Ibrahim vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** moghtija fid-9 ta' Novembru 2022, kif ukoll ghall-PA 878/17.
\Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji tal-appell odjern skond is-segwenti:

L-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, ir-Raba', it-Tmien u d-Disa' Aggravji:

Illi dawn is-sitt aggravji huma kollha b'xi mod relatati u ghalhekk ser jigu trattati kontestwalment. Illi principarjament, l-appellanti qed jikkontestaw il-mod ta' kif l-Awtorita' applikat il-*Flexibility Policy* sabiex tiggustifika t-tibdil ta' l-uzu propost f'zona li m'ghandhiex tkun kunsidrata bhala wahda kommessa bi zvilupp simili li jimmerita dipartenza minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghal zoni residenzjali.
It-Tribunal jibda billi josserva li ghalkemm fiz-zoni ta' San Giljan u tas-Sliema hemm zvilupp konsiderevoli relatat mas-settur turistiku, jidher car li fl-approvazzjoni tal-Plan Lokali izzona li jinsab fiha l-fond mertu ta' dan l-appell giet indikata bhala wahda residenzjali, li fiha skont *Policy* NHHO01 tal-Plan Lokali jistaw jigu permessi diversi uzi kummercjali, inkluz hwienet u ufficini ta' skala zghira, u *guesthouses* Klassi 3A. Madankollu l-uzu propost flapplikazzjoni odjerna, *ossia* wiehed ta' Klassi 4C, m'huwiex wiehed mill-uzu elenkati f'din il*policy*, u ghaldaqstant jidher li r-rieda ta' dan il-pjan hija li zvilupp f'din iz-zona jirrispetta lamenita` taz-zona residenzjali.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li saret rakkomandazzjoni favorevoli da parti tad-Direttorat talIppjanar fejn fl-evalwazzjoni tal-uzu propost gie indikat is-segwenti:
The proposed Class 4D Use is not listed as an acceptable use in Policy NHHO 01 of the North Harbours Local Plan. Notwithstanding this, given that San Giljan is a tourism area, the flexibility Policy FL-GNRL-1 (particularly proviso A) of the Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration / Consolidation Initiatives can be applied for this proposal on this particular site. Therefore, the Class 4C Use is acceptable.
Illi ghaldaqstant huwa ben car u inkontestat bejn il-partijiet li filwaqt li l-uzu approvat m'huwiex konformi mal-*policies* u pjanijiet tal-Pjan Lokali, dan gie approvat abbazi tal-*Policy* FL-GNRL-1 tal-'*Partial Review of Subsidiary Plan: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives*' tal-2013, *ossia* l-*Flexibility Policy*, ghar-raguni li zzona ta' San Giljan hija identifikata bhala '*tourism area*'.

Illi l-*policy* FL-GNRL-1 tesigi li kemm il-darba zvilupp ikun meqjus bhala '*neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality but may not be in line with the detailed provisions of approved Subsidiary Plans'*, l-Awtorita` tista tikkunsidra '*justifiable departues from policies which can be adequately justified from a planning perspective*'. Illi ghal dan il-ghan il-*policy* telenka seba' (7) istanzi fejn din l-istess *policy* tista' tigi applikata. F'dan il-kaz l-izivlupp gie meqjus skont il-kriterju (a) li jipprovdi cirkostanza skont is-segwenti:
Areas within Tourism Localities as identified by the Structure Plan for the Maltese Islands and the Local Plans through the following policies:
(i)Structure Plan Policy TOU 4 (Mellieha, St. Paul's Bay/Bugibba, St. Julian's/Paceville,Sliema, Marsascala, Marsaxlokk and Birzebbuga in Malta and Marsalforn, Xlendi and Mgarr in Gozo) and
(ii)Tourism and Entertainment Priority Areas as designated in respective Local Plans whichare also located within the Development Zone Boundary;

Nonostante dan, l-istess *policy* tinkludi diversi objettivi elenkati fil-paragrafi numru 'i' sa 'vi' li jipprovdu s-segwenti:
i)The proposed development does not exceed the height limitation of the area as stipulatedin local plans and as guided by the respective policies in the Policy and Design Guidance 2007; and
ii) In the more sensitive locations (eg. Ridge Lines, Ridge Edges Development ZoneEdges, in scheduled property or in properties identified as qualifying for scheduling as indicated in clause C of this policy); adjacent or in the proximity of UCAs, near landmark buildings etc.), special care would need to be taken to ensure that the conservation attributes and the surrounding context are fully respected; and
iii) The proposed development would not create an environment which goes diametricallyagainst the thrust of the local plan policy. Particular attention would need to be

paid to the traffic and parking carrying capacity of the surrounding transportation network, neighbour compatibility issues as well as surrounding existing and planned uses; and
iv) Proposals will be strongly encouraged to cater for all its parking as well asloading/unloading requirements on site unless heritage conservation considerations drastically curtails this possibility;
v) Measures are taken to satisfactorily address infrastructural service provisionshortcomings identified to result from the implementation of the proposal; and
vi) In cases covered by a legitimate development permit which apply for a proposal which isnot in line within the relevant Subsidiary Plan Policy but which is more compatible than that contemplated in the original permit may in certain circumstances also be given favorable consideration.

Hawnhekk it-Tribunal jiccara li mhux bizzejjed li jigi kunsidrat li zvilupp jikkwalifika bhala zvilupp taht xi wiehed mill-*proviso* immarkati 'a' sa 'g', imma ghandhom jigu kunsidrati ukoll dawk l-objettivi fl-ahhar parti tal-*policy* sabiex l-Awtorita' tkun tista tiggustifika d-dipartenza mill-*Policy* fil-Pjan Lokali.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirreferi ghall-kuntest tas-sit odjern fejn seta' jinnota li ghalkemm is-sit jinsab f'zona residenzjali jinsab ukoll fi triq principali tul ix-xatt ta' San Giljan, u liema triq hija diga kommessa minn attivitajiet kummercjali u turistici fil-livell terran filwaqt li s-sulari ta' fuq huma fil-maggior parti strettament marbuta mal-uzu residenzjali. Madanakollu, it-Tribunal seta' jikkonstata li fil-madwar immedjat tas-sit odjern ma jezisti ebda stabbiliment kummercjali simili, ghajr ghal haunt ta' Klassi 4B fuq is-sit odjern u xi ufficini ta' agenti tal-propjeta'. Illi filfatt it-Tribunal josserva li ma gew innutati ebda *commitments* simili fil-kuntest immedjat la mill-applikant u lanqas mill-Awtorita' filprocess ta' l-applikazzjoni, ghalkemm fit-trattazzjoni ta' dan l-appell, mizmuma waqt isseduta tat-13 ta' Gunju 2023, l-applikant jaghmel referenza ghall-PA 878/17 kif ukoll ghassentenza mill-Qorti tal-Appell Nru. 33/22 fl-ismijiet: **Halim Ibrahim vs l-Awtorita' tallppjanar** moghtija fid-9 ta' Novembru 2022.
Illi t-Tribunal jinnota li fil-kaz tal-PA 878/17 gie approvat permess ghal tibdil ta' uzu minn Klassi 4A ghal Klassi 4C. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li minkejja li s-sit, li jappartjeni ghal din l-applikazzjoni msemmija, jinsab fl-istess triq u fl-istess zona residenzjali, l-istess sit jinsab madwar 180 metru boghod mis-sit odjern u ghalhekk ma jaqax taht l-istess zona mmedjata li b'xi mod tista' tinfluwenza s-sit odjern. Illi kif gia spjegat supra, it-Tribunal jirrikonoxxi li tul ix-xatt ta' San Giljan gia jezistu numru ta' stabbilimenti kummercjali simili. Madanakollu, wiehed irid iqis kull sit fil-mertu u l-kuntest partikolari tieghu, iktar u iktar meta Triq Gorg Borg Olivier hija fiha nnifisha kkaratterizzata minn medda twila.
Illi s-sentenza mill-Qorti tal-Appell Nru. 33/22 kwotata mill-applikant fl-ismijiet: **Halim Ibrahim vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** moghtija fid-9 ta' Novembru 2022 kienet tirrigwarda proposta ghal tibdil ta' uzu minn Klassi 4C ghal Klassi 4D skont l-applikazzjoni PA 2803/20 li tinsab madwar 140 metru boghod mis-sit odjern. Illi filwaqt li t-Tribunal ma jqisx dan il-kaz bhala wiehed komparabbli ghas-sit odjern tenut li fuq is-sit gia kien jezisti permess ghal Klassi 4C, it-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghal dak li qieset il-Qorti f'dak li jirrigwarda l-Policy FL-GNRL-1, *ossia* li "*il-Qorti tqis dak li jidher seta' kien rilevanti kien objettiv (iii) cioe li l-proposta ma tohloqx ambjent li jmur kontra l-iskop tal-local plan. ItTribunal qies l-effett tal-proposta meta ikkunsidra fejn jinsab is-sit in kwistjoni paragunat mad-desinjazzjoni taz-zona. Il-fatt li s-sit jinsab f'kumpless kummercjali kontenut fih innisu kien l-element principali li wassal lit-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li l-flexibility policy kienet applikabbli*." Illi ghalhekk f'dan il-kaz partikolari jidher li l-proposta ma kienetx qed tohloq ambjent li jmur kontra l-iskop tal-Pjan Lokali propju minhabba li l-istabbiliment kien gia jifforma parti minn kumpless kummercjali, u li m'huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna fejn is-sit hu fil-maggiorparti tieghu imdawwar bi zvilupp residenzjali.
Illi min-naha tieghu u permezz tad-disa' aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-PA 4046/15 u l-appell sussegwenti PAB 154/16 li kien jirrigwarda proposta ta' bdil ta' uzu minn Klassi 4B ghal Klassi 4C f'zona residenzjali fix-xatt ta' Tas-Sliema. Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal kif diversament kompost kien hassar il-permess moghti mill-Awtorita' ghar-raguni li "*lobjettivi*

tal-Policy FL-GNRL-1 ma gewx milhuqa u ghaldaqstant ma jezistux dawk iccirkostanzi specifici li jiggustifikaw id-dipartenza mill-policies fil-Pjan Lokali."
Ghalkemm it-Tribunal jaqbel mar-risposta tal-Awtorita' li dan il-kaz lanqas m'hu komparabbli ghal dak odjern tenut li kien qed jigi kkunsidrat kuntest differenti kif ukoll klassi ta' uzu differenti, dan it-Tribunal jippuntwalizza li dawn l-ezempji appena kunsidrati kollha jixhdu l-importanza tal-*context driven approach*, fejn kull kaz ghandu jigi evalwat fuq il-mertu u c-cirkostanzi specifici tieghu.

Hawnhekk it-Tribunal jiehu spunt mir-risposta ta' l-Awtorita' ghal dan l-appell fejn taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (Appell Nru. 55/2018), u fejn il-Qorti tal-Appell propju esprimiet is-segwenti nsenjament:
Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) talKap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem talartikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz.
B'rabta ma' dan it-Tribunal ikompli jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell flismijiet: **Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (Appell Nru. 43/2019), fejn il-Qorti tal-Appell kompliet tesprimi ruhha fis-sens illi ebda *commitment* ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew *policy* u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552, kwotat mill-appellant fit-tieni aggravju tieghu. Illi l-elementi kollha msemmija fl-istess Artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u *policies* li, fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried illegislatur. Illi l-Qorti tal-Appell taghmel puntwalizazzjoni li "*fejn zona tkun fil-maggor parti taghha tant gia kommessa ghal zvilupp li mhux konformi ma' policy, ligi jew pjan tant li lizvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eccezzjoni flagranti ghal dak li jirrizulta legalment zviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-kaz l-element tal-commitment ikun importanti ghal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'kaz simili il-ligi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li ghandha tinbidel immedjatament milllegislatur biex tirrispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta*."

Illi huwa f'dan is-sens ukoll meta l-kriterju (iii) tal-*Policy* FL-GNRL-1 surrefferita propju jipprovdi li "*The proposed development would not create an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy."* Illi dan hu kriterju li m'ghandux jigi njorat fuq is-semplici raguni li l-istess *policy* tixhet ukoll prezenzjoni favur lokalitajiet turistici, kif qieset l-Awtorita', ghaliex li kieku kien hekk allura tali Klassi ta' uzu tista' tigi allokata kullimkien f'lokalita' bhal ma hija dik ta' San Giljan, irrelevanti miz-*zoning* kif indikat fil-Pjan Lokali.
Illi fic-cirkostanzi li jgib mieghu is-sit odjern ma jistax jinghad illi hemm xi *commitment* legali car ta' uzu simili ta' Klassi 4C li qed jikkomprometti l-ambjent li jifforma parti minnu s-sit inkwistjoni u li jista' jrendi l-izvilupp propost bhala l-eccezzjoni flagranti jekk dan ma jigix approvat. Illi ghalhekk l-objettivi tal-*Policy* FL-GNRL-1 m'humiex qed jigu milhuqa tenut li ma jezistux dawk ic-cirkostanzi specifici li jiggustifikaw id-dipartenza mill-*policies* fil-Pjan Lokali. F'dan ir-rigward, id-dettami tal-*Policy* NHHO01 li jirregolaw l-izvilupp gewwa zoni residenzjali, u li jeskludi uzu fi Klassi 4C japplikaw ghal kaz odjern.
Ghal din ir-raguni, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-uzu ta' Klassi 4C propost f'dan il-fond sepcifiku m'huwiex kompatibbli ghas-sit odjern ghax jirrizulta f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita' tar-residenzi mmedjati, b'mod partikolari b'uzu f'hinijiet ta' filghaxija jew fi granet tal-*weekend* u festi, u bhala konsegwenza ta' storbju. Barra minn hekk, il-Pjan Lokali ghal-lokalita' ta' San Giljan qed jipprovdi zona kummercjali ampja, fejn huwa gja kommess luzu ta' stabbilimenti simili ghal dawk propost fil-kaz odjern. Ghaldaqstant mill-att ta'

konsiderazzjonijiet ta' ppjanar ma jaghmilx sens li wiehed ikompli jifrex uzu ta' stabbilimenti kummercjali simili b'kunflitt car mall-uzu predominanti residenzjali, meta l-istess Pjan Lokali qed jipprovdi zoni specifici fejn jistghu jigi akkkomodat tali uzi, f'zona predominantament kummercjali, *ossia* fit-*town centre*.
Ghaldaqstant, dan it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', it-tmien u ddisa' aggravji mressqa mill-appellant.
Gialadarba l-izvilupp ta' tibdil ta' uzu ghal Klassi 4C m'huwiex wiehed accettabbli filprincipju, allura jkun inutli ghal dan it-Tribunal li jkompli jitratta l-aggravji l-ohra li jirrigwardaw kwistjonijiet sekondarji ta' provvizjoni ta' *water reservoir*, konvenjenzi sanitarji u accessibilita' ghal kulhadd.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li ezamina l-fattispeci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell u konsegwentament qieghed ihassar il-permess tal-izvilupp PA 3338/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tieghu qal li ma kienx hemm prova ta' commitments fil-madwar u l-permessi li saret referenza ghalihom ma kinux applikabbli ghax il-boghod mis-sit. Jirrizulta pero illi l-aggravju tat-terz kien li z-zona hi mdawwra bi zviluppi residenzjali li jeghlbu kull zvilupp kummercjali li mhux jaderixxi mal-pjan lokali. It-Tribunal ma kienx mitlub jistharreg il-permessi mressqa waqt l-appell ghax ma kienx hemm kontestazzjoni dwar zviluppi kummercjali fiz-zona. F'kull kaz it-terz ma gabx prova li l-uzu residenzjali kien akbar mill-uzu kummercjali taz-zona;

2. It-Tribunal irrefera ghal permess fl-istess zona dak bin-numru PA 878/17 u ikkonkluda li ma japplikawx l-istess kunsiderazzjoni ghax kien 180 metru l-boghod mis-sit in kwistjoni. L-appellant jikkontendi li d-distanza hi irrelevanti ghaliex il-permess imsemmi inghata ghal sit fl-istess triq u regolat mill-istess policy. Saret konsiderazzjoni fuq il-fatt li z-zona hi wahda turistika f'kaz fix-Xlendi (appell 6/2021 deciz fis-27 ta' Mejju 2021) fejn inghata permess u f'dan il-kaz sar l-oppost.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Fl-ewwel lok l-aggravju tat-terz quddiem it-Tribunal kien wiehed car cioe li l-policy NHH001 tal-pjan lokali jiddefinixxi z-zona bhala residenzjali u ma jippermettix zviluppi class 4C; ebda commitment simili ma kien hemm fiz-zona tal-madwar; l-izvilupp propost hu imdawwar minn zviluppi residenzjali. Hu f'dan l-isfond ta' aggravju li t-Tribunal ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu. Fil-fatt it-Tribunal bena l-konsiderazzjonijiet tieghu fl-ewwel lok fuq il-

premessa li l-policy tal-pjan lokali ma kinitx tippermetti uzu kummercjali klassi 4C. It-Tribunal qies li l-permess inhareg skont il-Flexibility Policy ghaliex iz-zona ta' San Giljan hi wahda turistika. Madankollu l-policy telenka objettivi li jridu jiggustifikaw l-izvilupp u mhux biss ghaliex l-izvilupp jaqa' f'wahda mill-kategoriji elenkati fil-policy ghall-uzu tal-Felxibility Policy. Ma kienx kaz, kif suggerit mill-appellant, li t-terz kellu jressaq prova li z-zona hi wahda aktar residenzjali milli kummercjali. L-uzu residenzjali hu stabbilit bil-policy. Kien l-obbligu tal-applikant li jgib ragunijiet serji bizzejjed u legalment accettabbli li jxejnu dak li trid il-policy.

Dan l-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Jibda biex jinghad illi din il-Qorti tenniet diversi drabi li konsiderazzjonijiet li jkunu saru mill-Awtorita jew it-Tribunal ghal ghoti ta' permess ta' zvilupp ma jfissirx li din il-Qorti hi marbuta li tqishom bhala xi forma ta' rabta ghad-decizjoni taghha fuq kazijiet li jigu quddiemha. Il-principju jibqa' illi permess jinhareg jekk hu kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies fiz-zmien tad-decizjoni. Jittiehdu in konsiderazzjoni materji ohra ta' sustanza u relevanza pero hu f'kazijiet ta' eccezzjoni li l-kelma tal-ligi ghandha titwarrab. Dan l-appell hu wiehed fejn dawn il-principji gew mhaddma tajjeb. It-Tribunal qies jekk setax jigi applikat l-element tal-'commitment' tenut kont li t-terz appellant ressaq l-argument li z-zona tal-madwar tal-izvilupp, avolja wahda turistika kienet ghadha wahda bi predominanza residenzjali. It-Tribunal ghamel il-kostatazzjonijiet fattwali u teknici inkluz dak li jinsab fil-vicinanzi tal-izvilupp u qies li ghalkemm tul ix-xatt ta' San Giljan hemm numru ta' stabbilimenti kummercjali kellu jitqies kull sit fil-mertu u kuntest partikolari tieghu specjalment fi triq b'medda twila bhal din in kwistjoni. Dawn il-konsiderazzjonijiet kienu relevanti anki ghall evalwazzjoni ta' permessi li saret referenza ghalihom billi kellu jitqies 'a context driven approach'. Mill-evalwazzjoni tal-fatti, it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li l-Flexibility Policy li fuqha inhareg il-permess ma kinitx qed tilhaq l-iskop li tikkreja ambjent kompatibbli mal-intenzjoni tal-pjan lokali. L-appellant silet biss partijiet zghar mid-decizjoni tat-Tribunal li ma jirriflettux il-konsiderazzjonijiet dettaljati fid-decizjoni tat-Tribunal li ma tippekkax mal-ligi u l-gurisprudenza attwali. It-Tribunal qies l-aggravju tat-terz b'mod shih u wasal ghal konkluzjoni tieghu bazata fuq il-ligi.

L-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Andre Scerri u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur