



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 9 ta' Ottubru, 2024

Numru 5

Appell Nru. 22/2024

Din I-Art Helwa

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Consiglio Busuttil**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din I-Art Helwa tat-23 ta' April 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2024 li biha laqa' in parti l-appell ta' Din I-Art Helwa rigward l-applikazzjoni PA4785/22 'to demolish existing dwellings retaining facade and entrance halls at ground floor level, excavate and construct 5no garages at basement level, 1no class 4B shop including shop sign and 1no maisonette at ground floor level and 8no apartments at first, second, third and receded floor levels. Applications include minor alterations to existing main stairs and railings to be reused in new development, f'Marsascala;

Rat ir-risposta tal-applikant li issottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni konfermata;

Rat ukoll ir-risposta tal-Awtorita li wkoll issottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li safejn relevanti ghal dan l-appell tghid hekk:

Ikkunsidra:

Dan l-aggravju jirrigwarda l-ammont ta' sulari tal-izvilupp approvat, bl-appellanti jindikaw li dan huwa b'eccess tan-numru ta' sulari permessibli bil-Pjan Lokali. L-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghal paragrafu 2.2 tal-*'Local Plan Interpretation document'*, kif ukoll jindikaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-*Policy P35* u l-Anness 2 tal-linja gwida DC15. Fuq dawn tal-ahhar l-appellanti jargumentaw li *ai termini* tal-*Policy P35*, l-gholi ta' 5 sulari huma accettabli biss x'kaz ta' gholi ta' 17.5 metri, u li l-bzonn li l-gholi tal-izvilupp jikkonforma ma' l-interpretazzjoni tal-Anness 2 u mal-ligijiet sanitarji ma' jfissirx li jigi njeorat l-ammont ta' sulari permessibli.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li fil-kaz odjern ma hemmx kontestazzjoni dwar iddenominazzjoni tas-sit kif indikat fil-Pjan Lokali, b'dan huwa denominat bhala *'3 floors plus basement'* skont il-mappa MS 3. Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li tali denominazzjoni tal-gholi tigi tradotta f'gholi ta' 16.3 metri skont l-Anness 2 tal-linja gwida DC15, u dan gie ndikat ukoll fl-evalwazzjoni tal-istess Awtorita, hekk kif segwenti:

"Map MS3 - Designates the site with a height limitation of three floors without semibasement (translated to 16.3m/12.9m as per Annex2 of DC 2015)." [Skont parti 4.05 tal-cae officer report a fol 74a fl-inkartament tal-PA04785/22]

Illi dwar l-ewwel argument ewlieni tal-appellanti li jaghmel referenza ghal paragrafu 2.2 tal-*Local Plans Interpretation document*, l-Awtorita qed targumenta li dan huwa dokument ta' kjarifici ghal diffikultajiet li rrizultaw meta gew ippublikati l-pjanijiet lokali, u li l-linja gwida DC15 tinkludi provizjonijiet transitorji inkluz *Policy P35* li tipprovdi limitazzjoni ghan-numru ta' livelli.

It-Tribunal josserva li d-dokument imsemmi mill-appellanti huwa il-gwida ufficjali tal-Awtorita ghal kif ghandhom jigu interpretati l-Pjani Lokali, b'dan huwa spegat fil-preamblu tal-istess li jibda billi jindika:

"This guidance is intended to achieve a number of objectives namely :

- a)To facilitate policy interpretation of Local Plan Policies*
- b)To indicate the procedure when identified situations arise*
- c)To guide interpretation when identified anomalies arise"*

Illi l-paragrafu 2.2 ta' dan id-dokument li ghaliha l-appellanti jaghmlu referenza, hemm elenkat l-interpretazzjoni segwenti:

"Aesthetic considerations or the height of the building are not the only considerations which needs to be taken into account when assessing a development planning application. Floors are also centres of activity generation. This is a very important concept and not giving it the

due consideration will result in increasing the development intensity in an area over and above that which is statutorily indicated in a local plan.

Therefore, unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise, development proposals should strictly adhere to the number of floors stipulated in an approved local plan."

Illi mis-suespost jirrizulta li fl-interpretazzjoni moghtija fil-paragrafu 2.2 ma huwiex indikat b'mod definitiv li l-ammont ta' sulari ghandu jkun dak indikat fil-Pjan Lokali. Dan propju ghaliex f'din l-interpretazzjoni huwa specificat *"unless the local plan's policy or its interpretation indicate otherwise."*, u f'dan ir-rigward huwa relevanti dak li tindika l-Awtorita, ossia li japplikaw il-provizjonijiet tal-linja gwida DC15. It-Tribunal josserva li hekk kif tindika l-Awtorita, il-linja gwida DC15 tinkludi tali provizjonijiet u b'mod specifiku tindika li *"Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2"*, u b'harsa lejn l-Anness 2 jirrizulta li dan jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri skont l-ammont ta' sulari indikati fil-Pjan Lokali.

Illi dan iwassal ghat-tieni argument ewlieni tal-appellanti, fejn filwaqt li huma jirrikonoxxu l-applikazzjoni tal-linja gwida DC15, jargumentaw li saret applikazzjoni zbaljata tal-Policy P35 u l-Anness 2 inkluzi f'din il-linja gwida.

It-Tribunal josserva li filwaqt li l-Anness 2 jipprovdi interpretazzjoni tal-gholi f'ammont ta' metri, dan ma jirregolax l-ammont permissibli ta' sulari, u jirrizulta li huwa bl-applikazzjoni ta' dan flimkien mal-provedimenti tal-Policy P35 li jigi determinat l-gholi permissibli f'ammont ta' metri u f'ammont ta' sulari. B'hekk huwa abbazi ta' tali applikazzjoni li l-linja gwida DC15 tittrasponi l-gholi tas-sulari indikat fil-Pjan Lokali. Illi l-ewwel paragrafu tal-Policy P35 jindika b'mod car kif l-gholi f'ammont ta' metri ghandu jigi applikat, hekk kif segwenti:

"A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall be measured from the pavement level along the frontage of the building at the highest street level and will include the provision for any setback floors and services, as well as an obligatory 1metre parapet wall on the exposed façades at the uppermost roof level. [...] The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2."

Illi kif indikat aktar kmieni, fil-kaz tas-sit odjern jirrizulta li n-numru ta' sulari skont il-mappa MS 3 huwa dak ta' *'3 floors plus basement'* u skont id-dettami tal-Policy P35, l-interpretazzjoni dwar l-ammont ta' sulari f'kaz ta' tali denominazzjoni tal-Pjan Lokali, ghandu jkun limitat ghal mhux aktar minn erba sulari ghaliex din il-policy tkompli billi tipprovdi l-gwida segwenti dwar l-ammont ta' sulari li jistaw jigu akkomodati:

- "- A street façade of 6.4 metres, where the total height is 9.8 metres – no more than three levels above highest pavement level will be allowed.*
- A street façade of 10.1 metres, where the total height is 13.5 metres – no more than four levels above highest pavement level will be allowed.*
- A street façade of 14.1 metres, where the total height is 17.5 metres – no more than five levels above highest pavement level will be allowed."*

Illi mis-suespost jirrizulta li ladarba l-gholi permissibli tas-sit in mertu huwa dak ta' *'3 floors plus basement'*, u li jista jigi tradott ghal gholi globali ta' 16.3 metri (u gholi tal-faccata 12.9) skont l-Anness 2, dan jaqa' fil-parametri ta' massimu ta' 4 sulari, ossia 3 sulari u iehor irtirat, u mhux 5 sulari li jkun applikabli biss meta l-gholi permissibli jkun 17.5 metri.

Illi kif jindikaw l-appellanti, l-ammont ta' sulari permissibli skont id-dettami tal-Policy P35 giet diskussa fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost moghtija fl-appell numru 271/22, fejn gie ndikat hekk kif segwenti:

"Illi hekk kif indikat fl-ewwel aggravju, fil-kaz odjern l-gholi permissibli tal-faccata huwa 12il-metru, u ghaladarba dan ma' jilhaqx l-gholi ta' 14.1 metri indikat fil-Policy P35 supracitata, l-

ammont ta' sulari ghandu jkun limitat ghal mhux aktar min erba` (inkluz is-sular irtirat). It-Tribunal josserva ulterjorment li indipendentament min dak deciz fl-ewwel aggravju, anke f'kaz li l-gholi permissibli f'ammont ta' metri huwa dak ta' 16.3 metri, ghaladarba dan jissarraf f'gholi tal-faccata ta' 12.9 metri (u ghalhekk xorta wahda ma' jilhaqx l-gholi ta' 14.1 metri), l-ammont ta' sulari xorta wahda m'ghandux ikun aktar min 4 sulari."

Illi l-imsemmija decizjoni kienet giet appellata mill-applikant kif ukoll mill-Awtorita tallppjanar, u fuq l-interpretazzjoni tas-sulari, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat hekk kif segwenti: *"Din il-Qorti tqis li din mhix kwistjoni dwar punt ta' ligi izda aktar ta' interpretazzjoni teknika ta' policy rigward kif jigi interpretat l-gholi tal-faccata mas-sulari permissibli. It-Tribunal ghazel interpretazzjoni aktar restrittiva tal-policy P35 billi qies li sakemm l-gholi f'metragg skont l-anness 2 ma jlahhaqx l-gholi indikat fil-kolonna partikolari tal-P35 jrid jigi applikat il-kriterju tal-P35 ta' qablu li jaghti anqas livelli. Dan mhux punt ta' ligi izda evalwazzjoni tal-kriterju tekniku idoneju biex jigi deciz kemm jistghu jtellghu livelli maqbula mas-sulari skont anness 2. Ma hemmx xi principju ta' precedent f'dawn il-kazijiet ghalkemm hu ghaqli li jkun hemm certezza mil-lenti ta' ippjanar dwar kif jigu interpretati l-gholi ta' livelli f'metragg mas-sulari permissibli u dan peress illi l-pjan lokali jittellem dejjem fuq sulari mentri l-policies rilevanti tad-DC2015 jittelmu wkoll fuq metragg ta' gholi ta' livelli permissibli dejjem pero b'riferenza ghassulari tal-pjan lokali u kif dak il-metragg jigi tradott lura f'sulari.*

Madankollu din il-Qorti ma tistax ma tenfasizzax illi zvilupp ma ghandux ikollu iktar sulari minn dak indikat fil-pjan lokali. Fil-Local Plan Interpretation Document – Building Heights jinghad:..." [Appelli 20/2023 decizi fit-22 ta' Lulju, 2023]

Illi fil-kaz odjern l-gholi permissibli tal-faccata wkoll ma jilhaqx it-tieni kategorija elekata fil-P35 li hija dik b'gholi ta' 14.1 metri, u b'hekk b'mod simili ghal dak li gie kkonsidrat fl-appell numru 271/22, skont id-dettami tal-P35, l-ammont massimu ta' sulari huwa ta' erba. Illi madankollu, ic-cirkostanzi specifici tal-kaz odjern odjern huma diversi minn dawk tal-imsemmi kaz ghaliex is-sit odjern jinsab f'kuntest li jinkludi numru ta' zviluppi ohra simili filmadwar. Illi f'dan ir-rigward huma ta' relevanza l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u l-policy P1 tal-linja gwida DC15, b'din tal-ahhar tesigi li *commitments* legali ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni fl-analizi tal-kuntest, hekk kif segwenti:

"The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:

- 1. existing legal developments that are physically present on site;*
- 2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and*
- 3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt."*

Illi fil-kaz odjern l-izvilupp ta' relevanza partikolari huwa l-izvilupp fuq is-sit immedjatament adjacenti approvat fil-permess PA03142/20, bil-pjanta approvata tal-faccata a fol 63d turi li l-izvilupp odjern huwa kontinwazzjoni ta' dan l-izvilupp approvat fuq is-sit adjacenti. Fil-fatt jirrizulta li l-gholi tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed ferm simili ghal dak approvat fil-permess PA03142/20, kemm f'termini ta' metri kif ukoll f'termini ta' sulari.

Oltre minn hekk, mill-prova PA1 migjuba mill-Awtorita jirrizulta li z-zona in kwistjoni hija kommissa b'mod sinjifikanti bi zviluppi li huma bl-gholi simili, jew sahansitra ghola minn dak tal-każ mertu tal-appell odjern. Barra minn hekk, similarment ghal dak li sehh fil-hrug tal-permess PA03142/20, fil-kaz odjern wkoll gie mitlub li tigi mizmuma l-faccata tal-binja ezistenti, kif ukoll l-intrati fuq in-naha ta' quddiem taz-zewg djar ezistenti, u din wkoll hija kunsiderazzjoni ta' materja mportanti ghal mertu tal-kaz, anke ghaliex il-binja ezistenti ma' hijiex wahda skedata jew inkluzi fiz-zona ta' konservazzjoni. B'hekk ic-cirkostanzi tal-kaz odjern huma ferm diversi mic-cirkostanzi tal-kaz tal-appell numru 389/21 cittat millappellanti li fuqu l-Qorti tal-Appell ndikat li *commitments* majjgustifikawx zvilupp li jmur kontra l-policy, u dan jinghad ghaliex il-*commitment* meqjus fl-imsemmi kaz kien biss dak ta' permess wiehed. It-Tribunal ghaldaqstant jerga jenfasisza li l-kuntest taz-zona in kwistjoni hija

konsiderazzjoni ferm importanti, u b'rabta ma' dan huma relevanti zewg appelli ohra citati mill-appellanti, ossia appelli 145/21 u 201/23. Dan ghalix l-gholi tal-izvilupp meqjus accettabli f'dawn iz-zewg kazijiet ukoll kien abbazi tal-kuntest fil-madwar tas-siti relattivi li kien jinkludi *commitments* ta' zviluppi ohra b'gholi simili.

Illi ghaldaqstant, l-gholi tal-izvilupp f'termini ta' sulari huwa wiehed gustifikabbli fl-ambitu ta' dak li jipprovdni l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan jinghad kemm minhabba li l-izvilupp jzomm il-faccata ezistenti li tinkludi elementi arkitettonici tradizzjonali u huwa kontinwazzjoni cara tal-izvilupp approvat fil-PA03142/20, kif ukoll minhabba li zzona in kwistjoni hija kommessa b'mod sinjifikanti bi zviluppi li huma bl-gholi massimu simili, jew sahansitra ghola minn dak tal-każ mertu tal-appell odjern.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan aggravju.

...

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jindikaw li hemm ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 minhabba li gew injorati *policies* tal-ippjanar prevalenti, u r-rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH).

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal josserva li l-appellanti f'dan l-aggravju ma jindikawx b'mod specifiku liema huma dawki il-*policies* prevalenti li gew injorati, u b'hekk ma' hemm xejn x'wiehed jikkunsidra f'dan ir-rigward.

Illi fir-rigward tat-thassib imqajjem mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), millinkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li dan it-thassib kien jinkludi oggezzjoni dwar l-gholi tal-izvilupp minhabba nuqqas li jkun hemm *transition* adekwata ghaz-zona ta' konservazzjoni urbana. Illi fl-evalwazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar a fol 72a, dan it-thassib gie indikat u meqjus bil-mod segwenti:

"In order to retain the architectural character and to preserve the streetscape, the facade is being retained and therefore the absolute allowable height (16.3m) and street facade (12.9m) as indicated in DC15 Annex2 and P35 Building Height are being allowed to be exceeded by 1 meter. The extra 1 meter is being conceded to by the Planning Directorate in view of height limitation, retention of façade and design despite the SCH reservations on retaining the overall building height and increasing required setbacks. As explained above, the site is located 13m away from the UCA and therefore the need for a transition design from the site to the UCA is not applicable in this case."

Illi sussegwenti ghal din l-evalwazzjoni, waqt l-ewwel laqgħa quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar gie mitlub li jigu ndirizzati z-zewg ragunijiet tar-rifjut elenkati fir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat, inkluz l-ewwel raguni li kienet tirrigwarda t-twaqqiegh ta' tarag ezistenti [Skont il-minuti tal-laqgħa tal-24 ta' Mejju 2023], u sussegwentament giet pprovduta risposta ohra min-naha tal-SCH li fiha gie ndikat li *"the proposed height is still not acceptable. This is because it does not permit adequate transition for the streetscape's aesthetic properties [...] SCH is alternatively recommending (as a lesser acceptable solution, and one that does not mitigate the problems highlighted previously) the penthouse level to be receded from the righthand side party wall by 3 metres to ensure that the required terracing could be achieved towards the UCA boundary by reducing the domino effect [...] While the height as proposed is still objectionable from a cultural heritage perspective, the WMS at Doc. 119a is deemed acceptable in principle on the following conditions:..."* [Skont dok a fol 126a fl-inkartament tal-PA04785/22]

Illi sussegwenti ghal din ir-risposta, fl-evalwazzjoni aggornata gie ndikat li *"RFR 1: The latest submissions are now proposing to dismantle the existing stairs and railings (refer to drawings 118a, 118b) to be re-used within the same site as per Works Method Statement (refer to doc 119a). The Planning Commission may wish to note that these are being proposed to be re-used within the basement and ground floors as depicted in drawings 118c*

and 118d. Furthermore, the Planning Commission may wish to take note of the SCH consultation reply at min 126a, whereby this modification is being accepted with a list of conditions and recommendations. In view of the above comment, reason for refusal no. 1 is no longer applicable.” [Skont il-PRT Comments fl-Additional Notes 1 tal-case officer report a fol 143a fl-inkartament tal-PA4785/22]

Illi kien wara dan il-process kollu li l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni odjerna, u minn dan huwa ampjament car li r-rakkomandazzjonijiet tal-SCH ma gewx injorati. It-Tribunal hawnhekk josserva li filwaqt li l-Awtorita ma qablitx ma’ dak kollu li gie r-rakomandat mill-SCH, dan ma jirrizulta fl-ebda ksur tal-Artikolu 72 ta’ Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan l-artikolu jorbot biss lill-Awtorita’ sabiex tiehu konjizzjoni ta’ kummenti mressqa f’applikazzjoni tal-izvilupp, izda ma jorbotx idejn l-Awtorita, anke ghaliex jekk isehh dan, kull darba li jkun hemm xi forma ta’ oggezzjoni minn entita konsultata, din ghandha tigi awtomatikament irrifjutat. It-Tribunal b’rabta ma’ dan jaghmel referenza wkoll ghal regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:

*“Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta’ Konsulenza dwar l-Agricoltura u l-Kumitat ta’ Konsulenza dwar id-Disinn **ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar.** Meta ir-rakkomandazzjoni talkonsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti loħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta’żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta’ żvilupp.”* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi kif gie kkunsidrat hawn supra, fil-kaz odjern jirrizulta li l-approvazzjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet imsejjsa fuq evalwazzjoni tal-proposta min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar li kienet tinkludi konsiderazzjoni tal-kummenti tal-SCH fl-ambitu tal-policies applikabli. Barra minn hekk, kif gie anke meqjus minn dan it-Tribunal fit-tieni aggravju, ladarba fil-kaz odjern hemm zewg plots li jifirdu dan is-sit miz-zona ta’ konservazzjoni, dan jippermetti li ssehh transizzjoni adegwat f’dawn is-siti fl-ambitu ta’ dak mitlub bil-policies applikabli, specifikament P6 tal-linja gwida DC15. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju...

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja rigward in-numru ta’ sulari permissibli billi ma kienx konformi mal-pjan lokali MS3 u policy P35 u ksur tal-Oggettiv Urban 3.6 tal-iSPED. Isostni li l-mappa MS3 trid li l-izvilupp jikkonsisti fi tlett sulari u basement mentri dak approvat hu ta’ hames sulari (erba’ sulari u iehor irtirat). Imur ukoll kontra policy P35 tad-DC2015 billi l-izvilupp ma jilhaqx l-gholi ta’ 17.5 metru u ghalhekk ma jistax jitqies permissibli hames sulari kif trid l-istess policy. La darba l-gholi permissibli hu ta’ 3 floors + basement, l-gholi massimu skont il-policy P35 hu ta’ 16.3 metru (b’faccata ta’ 12.9 metru) u ghalhekk jaqa’ fil-massimu ta’ 4 sulari cioe tlett sulari u iehor irtirat. It-Tribunal qies li kien hemm vjolazzjoni izda approva l-izvilupp billi s-sit adjacenti PA3142/20 kellu permess simili u z-zona gia kommossa bi zviluppi simili u aktar gholjin. Qies ukoll li ser tinzamm il-faccata u l-intrati. L-appellanti ma jaqblix li din hi

gustifikazzjoni. Kif jghid l-Oggettiv Tematiku 3.6 tal-iSPED, ghandu jkun hemm riduzzjoni fid-densita tal-binjiet f'zoni urbani;

2. It-Tribunal skarta bla raguni gustifikata l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza ghat-twaqqiegh u gholi eccessiv tal-izvilupp propost. It-Tribunal ma spjegax ghaliex injora l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza dwar l-gholi u anqas ghaliex il-kmamar laterali ma sabx fihom elementi ta' valur partikolari fihom. L-appellanti jirreferi ghall-artikolu 49 tal-Kap. 445 li jaghti setgha lis-Sovrintendenza dwar tibdil, hsara jew demolizzjoni ta' bini kulturali cioe li taghmel parti mill-patrimonju kulturali.

L-ewwel aggravju

Din il-Qorti tqis illi t-Tribunal applika sew il-policy P35 abbinat mal-pjan lokali MS3 riferibbilment ghall-gholi permissibli f'dan l-izvilupp. Ghalhekk qal sew li bhala principju dan l-izvilupp kellu jikkonsisti biss f'erba' sulari bl-ahhar wiehed irtirat. Madankollu t-Tribunal qies li kien hemm il-fattur tal-commitments fiz-zona li kellu jittiehed in konsiderazzjoni u dan b'referenza ghall-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u policy P1 tad-DC2015. It-Tribunal isemmi b'mod partikolari l-binja adjacenti b'permess simili (PA2140/20). Il-Qorti gia kellha okkazzjoni tirrimarka illi permess simili ghalkemm biswit mhix gustifikazzjoni wahedha ghaliex l-Awtorita jew it-Tribunal ghandhom igibu fix-xejn il-pjan lokali u l-policy rilevanti ghall-interpretazzjoni ta' gholi ta' zvilupp specjalment meta t-Tribunal stess iqis kemm kellhom jidhlu sulari fl-izvilupp.

Dak li seta' ma sarx fil-kunsiderazzjonijiet li waslu ghal permess precedenti fuq sit iehor ghalkemm attigwu, mhix raguni jew skuza biex ninjoraw dak li trid il-ligi, pian jew policy. Madankollu t-Tribunal qies li z-zona hi kommessa bi zviluppi simili u anki ghola u irrefera ghal prova PA1 tal-Awtorita. Il-Qorti ghamlitha cara f'diversi sentenzi li sabiex 'commitment' jipprevali fuq ligi, pian jew policy rilevanti, dawn ma jibqalhom ebda relevanza fl-isfond ta' dak li jezisti fiz-zona b'mod predominanti, bhala stat ta' fatt. It-Tribunal ghamel enfasi fuq il-policy P1 b'referenza ghal kuntest tal-madwar meta jitqies l-estent tal-'commitment'. Din il-policy tiehu in konsiderazzjoni zvilupp ezistenti fuq is-sit, zviluppi konnessi ghalkemm mhux mibnija u ohrajn futuri li jipprovdi ghalihom il-pjan lokali. Fil-kaz odjern it-Tribunal irrefera ghall-izvilupp li hemm biswit li kif gia inghad ma jirrispettax l-gholi li l-istess Tribunal qies li kellu

japplika f'dan il-kaz. Irrefera ghal dak li jirrizulta mid-dokumenti P1 esebit mill-Awtorita. It-Tribunal jghid li din il-prova turi li z-zona hi gia kommissa b'mod sinifikanti bi zviluppi b'gholi simili jew oghla. Pero ma jispecifikax l-estent taz-zona li ittiehdet in konsiderazzjoni meta kemm l-artikolu 72 tal-Kap. 552 u policy P1 ghandhom tifsira ristretta ta' kuntest tal-madwar fejn l-artikolu 72(2)(d) jirreferi ghal commitments legali fil-vicin u l-policy P1 jittellem fuq il-kuntest li allura jindika dak li jinsab fil-vicinanze u mhux sparpaljat lil hinn u lil hawn. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tasal ghall-istess konkluzjoni legali li wasal ghalha it-Tribunal u l-izvilupp kif propost kellu jigi rifjutat. L-aggravju qed jigi milqugh.

Billi intlaqa' l-ewwel aggravju u l-izvilupp qed jigi michud, ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tieni aggraju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2024, u ghalhekk tqis null u bla effett legali l-permess ta' zvilupp 4785/22. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur