QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 13 ta' Novembru, 2024

Numru 9

Appell Nru. 23/2024

Moviment Graffitti, Flimkien ghal Ambjent Ahjar, Tony Cassar, Marcel Buttigieg, Marian Buttigieg, Jamie Buttigieg, Denise Buttigieg, Joseph Cardona, Coronato Cardona, Corrinne Zahra u Chelsea Muscat

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Titan Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Moviment Graffiti u ohrajn terzi interessati tat-23 ta' April 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2024 li biha laqa' limitatament l-appell taghhom filwaqt li approva l-izvilupp PA85/21 favur Titan Developments b'certi kondizzjonijiet liema zvilupp kien 'proposed excavation of site to required levels, proposed construction of basement garages to accomodate 61 car spaces and 38 overlying residential developments including landscaping', fin-Nadur, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikanta 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 tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell huwa fil-konfront tal-hrug tal-permess PA00085/21 li gie ntavolat minn terzi li huma 2 ghaqdiet non-governattivi *Movimenti Graffiti* u *Flimkien ghal Ambjent Ahjar*, u terzi persuni ohra fil-kapacita personali taghhom. Illi f'dan il-permess gie approvat skavar tas-sit u konstruzzjoni ta' blokka residenzjali li tinkludi 61 spazju ta' parkegg u 38 unita residenzjali. Is-sit in mertu jinsab fi Triq il-Qortin, Nadur, Ghawdex.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw disa' (9) aggravji kontra l-izvilupp approvat, li jinkludu s-segwenti:
1.Illi l-izvilupp imur kontra *Policy* GZ-Hous-I tal-Pjan Lokali, u *Policy* G16 u Punt 3.2.2 tal-linja gwida DC15 stante li dan ma jirrispekkjax l-izviluppi li hemm fl-istess triq u b'hekk ma joffrix ritmu ghat-triq in kwistjoni u lanqas ma jipprovdi armonija u ordni fl-i*streetscape*. Jindikaw ukoll li ma hemmx transizzjoni tajba bejn iz-zona ta' zvilupp u z-zona ODZ u konsegwentement dan imur kontra *Policy* P6 tal-linja gwida DC15;
2.Illi l-izvilupp imur kontra *Policy* GZ-Edge-1 tal-Pjan Lokali u *Policies* P42, P2, P3, G23 u P8 tal-linja gwida DC15 stante li t-triq in kwistjoni tkompli b'mod rurali u agrikolu, u l-izvilupp innifsu qed jigi propost fuq art agrikola, u jaghti kif ukoll imiss ma' zona ODZ. Jargumentaw li tenut kont ta' dan il-kuntest l-izvilupp ma jirrispettax l-i*skyline* in kwistjoni u ser taffettwa b'mod negattiv din iz-zona in kwistjoni, b'dan imur kontra l-ispirti tal-*Policy* GZ-Edge-1, *Policies* kontenuti fil-Pjan Lokali u DC15. Fir-rigward tal-*Policies* P6, P42, G2, G3, G23 jindikaw li dawn kollha jipprovdu linji gwida sabiex zvilupp ma jkunx ta' *eyesore* ghalli*skyline* u t-topografija taz-zona, b'dan qed isehh fil-kaz odjern hekk kif jidher anke mill*photomontages* li gew pprezentati. Fir-rigward tal-*Policy* G23 jindikaw li bl-impatt negattiv li qed jikkreja l-izvilupp, l-interess vizwali taz-zona ser jigi mhares, u fir-rigward tal-*Policy* P8 jindikaw li qed isir hajt tal-konfini li jmur kontra tali dispozizzjonijiet;
3.Illi l-izvilupp imur kontra *Thematic Objective* 7 tal-iSPED stante li dan qed isir a skapitu ta' hamrija u hitan tas-sejjiegh u kontra *Urban Objective* 3 stante li qed jigu mittiefsa l-valuri tal-karatteristici taz-zona;
4.Illi f'din iz-zona m'hemmx sistema adekwata tad-drenagg u l-izvilupp ser ikompli jimpatta b'mod negattiv din is-sistema, u filwaqt li l-Kummissjoni kienet a konoxxenza ta' dan, din mxiet bl-ghoti talpermess minghajr ma' kellha informazzjoni f'dan ir-rigward;
5.Illi l-izvilupp imur kontra *Policy* P33 tal-linja gwida DC15 stante li l-appartamenti 0/07 u 0/08 m'ghandhomx faccata u/jew entratura ghal fuq Triq il-Qortin u 1-faccata li ghandhom taghti ghal fuq 1-art li hija ODZ;
6.Illi minkejja li fil-*case officer report* aggornat kien hemm imnizzel ir-ragunijiet tar-rifjut, ilBord ikkonsidra l-istess bhala konsiderazzjoni materjali *in linea* ma' Artikolu 72(2d), accetta dan ir-rapport u fl-istess hin approva l-permess;
7.Illi minhabba n-natura u l-iskala tal-izvilupp, u z-zona li jinsab fih 1-izvilupp propost, kellu jsir *Environmental Impact Assessment* (EIA) qabel ma tittiehed decizjoni;
8.Illi saret dikjarazzjoni falza da parti tal-applikant stante li wiehed mill-*objectors* huwa lpropjetarju ta' parti mis-sit in kwistjoni u dan l-*objector* qatt ma ta' l-kunsens tieghu;

9.Illi sehh ksur sfaccat tal-principji tal-gustizzja naturali minhabba li l-Kummissjoni kkonsultat ma' xi konsulenti legali tal-Awtorita, u dawn il-konsulenti legali kkonsultaw biss mal-applikanti u strahu fuq l-informazzjoni u dokumentazzjoni pprovduta minnhom, dan minghajr ma l-appellanti nghataw lopportunita jikkontradixxu, jirribadixxu jew jattakkaw l-istess, u bl-identita tal-konsulenti legali tibqa mistura minnhom;

Illi fir-risposta tas-socjeta applikanti (prezentament *permit holder)* jigu nkluzi s-segwenti argumenti:
●Illi tul is-smiegh tal-applikazzjoni gew avvanzati pretensjonijiet dwar titolu ta' proprjeta fuq parti mit-territorju, b'din gew ampjament u b'mod ezawrjenti dibattuti waqt id-diskussjonijiet quddiem ilBord, izda irrizulta ampjament li l-art li fuqha kien hemm pretiz ta' proprjeta ma taqax fil-*footprint* tal-parti mit-territorju li huwa kopert bl-applikazzjoni ghall-izvilupp, kif ukoll irrizulta li l*objector* Marcell Buttigieg kien jokkupa dik l-istess parti b'titolu ta' qbiela, u li mbaghad kien irrinunzja ghat-titolu ta' qbiela li huwa kellu fuq din l-art. Jindika wkoll li gew sottomessi lit-taqsima legali tal-Awtorita sensiela ta' dokumenti li juru l-origini tal-propjeta, b'din fliethom fid-dettal qabel ma kkonfermat lill-Awtorita li dawk id-dokumenti jissodisfaw ir-rekwiziti ghall-prova ta' bażi legali soda;
●Illi l-punt tat-tluq huwa li s-sit in mertu jaqa' fl-intier tieghu fiz-zona tal-izvilupp, u jinsab fi triq gia zviluppata u mibnija, bil-bini fuq in-naha tat-triq jestendi sahansitra sal-estremita tat-tarf tal-izvilupp propost, u immedjatament attigwu ghall-izvilupp propost hemm kumpless ta' *flats* u garaxxijiet li ghandu gholi simili tal-izvilup propost. Jindika li waqt id-diskussjoni fuq l-aspetti ta' ppjanar, l-Awtorità rrikonoxxiet li l-izvilupp propost kien konformi fil-punti u aspetti kollha tal-Pjan Lokali u tal-linja gwida DC15, izda l-Awtorita ddecidiet li timponi diversi restrizzjonijiet li jinkludu l-eliminazzjoni ta' diversi appartamenti, b'hekk l-izvilupp gie imtarrag b'tali mod li minn gholi li appena jservi sabiex jghatti l-*blank wall*, dan jonqos ghal sular jew 2 sulari fuq in-naha tax-xellug, bil-profondita tal-izvilupp wkoll giet imnaqqsa sabiex jithalla *buffer* bejn l-izvilupp u l-*edge of development zone*. Jindika li minkejja li dawn il-mizuri kienu jammontaw ghal diskriminazzjoni sfavorevoli, huma accettaw li jressqu pjanti godda li lBord kien finalment sodisfatt li effettivament l-izvilupp joffri ritmu ghat-triq u jirrispetta larmonija u ordni tal-i*streetscape*, jirrifletti zviluppi ohra u anke ammiljorament, u jipprovdi wkoll transition ideali ghaz-zona ODZ;
●Fir-rigward tad-disa aggravju jindika li l-Awtorità tat kull opportunità lill-persuni interessati jressqu s-sottomissjonijiet u l-provi taghhom fuq il-kwistjoni t'*ownership*, u filwaqt li l-ilment talappellanti huwa msejjes fuq it-tezi li l-identita tal-konsulenti legali tal-Awtorità tkun maghrufa, tali rekwizit ma jirrizulta minn ebda dispozizzjoni jew gurisprudenza ta' xi Qorti. Jindika li l-konsulenti interni jwettqu funzjoni ta' konsulenza interna u ghoti ta' assistenza legali interna u li l-funzjoni taghhom ma hijiex wahda ta' aggudikazzjoni, bil-funzjoni talkonsulenti hija sahansitra aktar limitata stante li l-Awtorita lanqas ma hija mitluba tieghu decizjoni dwar min huwa l-proprjetarju tas-sit, izda biss jekk *prima facie* l-applikant juri bazi ta' titolu fuq l-art, u fil-fatt permess jinhargu dejjem *"saving third party rights"*;
●Fir-rigward tal-ewwel aggravju jindika li kien ghar-raguni li s-sit jaqa fiz-zona tal-izvilupp li l-*case officer* kien irrakkomanda li l-applikazzjoni tigi approvata, bl-Awtorita mponiet diversi kundizzjonijiet li hija dehrilha li kienu f'lokhom, inkluz tnaqqis ta' zejn aktar minn 13-il appartament, fid-dawl tal-fatt li s-sit jinsab attigwu ghal zona ODZ, u dawn huma altru milli sufficjenti sabiex jizguraw li jigi eliminat kull impatt tal-izvilupp fuq iz-zona ODZ;
●Fir-rigward tat-tieni aggravju jindika li r-restrizzjonijiet suggeriti u mplimentati wasslu sabiex lizvilupp jigi mtarrag b'tali mod li mhux biss jirrispetta l-*maximum height limitation*, imma wkoll jwassal ghal perspettiva attrajenti tant li l-izvilupp jitbaxxa ghal sular uniku, jew, f'xi partijiet massimu ta' 2 sulari fil-parti li tmiss mal-ODZ. Jishaq li l-izvilupp jirrispetta l-gholi massimu ta' 12.3m u 8.9m faccata fil-punti kollha tieghu u fl-istess waqt jibqa' dejjem iktar baxx mill-izvilupp ezistenti fuq il-genb tal-lemin tieghu meta wiehed ihares lejh mit-triq;
●Fir-rigward tat-tielet aggravju jindika li ladarba s-sit jinsab fiz-zona tal-izvilupp, l-argumenti dwar il-hitan tas-sejjieh u art agrikola huma infondati fid-dritt u fil-fatt, bil-ligi tipprotegi hitan tas-sejjiegh biss meta dawn ikun jinsabu f'zona ODZ;

●Fir-rigward tar-raba aggravju jindika li thallast il-kontribuzzjoni dovuta minnu ghas-servizz taddrenagg u ghalhekk 1-obbligu li jitwettqu x-xogholijiet infrastrutturali necessarji huwa mpost fuq ilkorporazzjoni u awtorità governattiva mghobbija f dik ir-responsabbiltà bil-ligi.
●Fir-rigward tal-hames aggravju jindika li dan huwa infondat kif sejjer jigi ppruvat waqt ittrattazzjoni tal-appell;
●Fir-rigward tas-sitt aggravju jindika li r-ragunijiet ta' rifjut gew inseriti fil-*case officer report* aggornat biss fuq suggeriment tal-Bord fl-eventwalità li 1-applikant kien jonqos milli jimplimenta l-emendi rikjesti minnu, izda saru l-emendi kollha ghas-sodisfazzjoni tal-Bord li mhux biss huma konformi mal-*policies* kollha applikabbli imma sahansitra jmorru oltre billi, kif qalet ic-*Chairperson* jikkostitwixxu precedent importanti fir-rigward ta' rispett lejn 1ambjenti ta' madwar;
●Fir-rigward tas-seba' aggravju jindika li dan ma ntalabx mill-ERA proprju ghaliex id-daqs talizvilupp ma jissodisfax ir-relewiziti imposti skont il-paragrafu 7.1.2.1 tal-iskeda I tal-L.S. 549.46;
●Fir-rigward tat-tmien aggravju jindika li dan huwa frivolu u vessatorju ghall-ahhar ghaliex hadd mill-applikanti ma ghandu xi titolu fuq xi parti mill-art in kwistjoni, u jinghad li huma konxji mill-fatt li omm l-*objector* Marcell Buttigieg intavolat applikazzjoni mar-Registratur tal-Artijiet fuq listess art li sa ftit xhur ilu kienet okkupata minn binha b'titolu ta' qbiela, izda din ma ghandha l-ebda rilevanza ghal kaz odjern stante li ma taqax fil-*footprint* tal-applikazzjoni, u dan gie ammess mill-istess Marcell Buttigieg waqt it-trattazzjoni tal-applikazzjoni quddiem il-Bord.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:
●Fir-rigward tal-ewwel aggravju tindika li ghalkemm l-appellanti qed jallegaw li hemm nuqqas ta' transizzjoni tajba bejn iz-zona tal-izvilupp u z-zona ODZ, ma pprovdew l-ebda spjega biex jissosstanzjaw dan, filwaqt li tishaq li din il-proposta giet evalwata kemm ghal dak li huwa disinn, ritmu u *transition* tal-faccata kif thares fuq Triq il-Qortin, kif ukoll disinn ta' faccata fuq wara li tirrispetta l-ambjent rurali barra limiti tal-izvilupp;
●Fir-rigward tat-tieni aggarvju tirrileva li l-binja b'faccata ta' circa 69m se tkun limitat fil-limiti talizvilupp, u l-impatt tal-izvilupp fuq il-parti li thares fuq l-ODZ kienet kwistjoni primarja kemm ghadDirettorat kif ukoll ghall-Kummissjoni, bil-Kummissjoni kienet sahansitra rrakkomandat li jigu mizjuda ragunijiet tar-rifjut minhabba l-impatt viziv. Tispjega li wara l-kummenti tal-Kummissjoni sar tnaqqis fil-proposta (minn 51 ghal 47 unita residenzjali) izda dan ma kienx ghas-sodisfazzjoni talKummissjoni, u kien biss wara sottomissjoni ta' pjanti ohra emendati u *photomontages* aggornati li l-Kummissjoni approvat din il-proposta. Targumenta li dan kollu jixhed l-ezercizzju akkurat li ghamlet l-Awtorita' biex finalment seta' jigi approvat zvilupp li jirrispetta il-madwar kemm skont dak li tesigi *Policy* GZ-Edge 1 ta' GCLP, kif ukoll *Policies* P6, P42, G2, G3, G23 u P8 tad-DC15;
●Fir-rigward tat-tielet aggravju tindika li ghalkemm il-konfini tas-sit jestendi sa fuq l-ODZ, ilbini per se se jkun kollu konfinat gewwa l-iskema tal-izvilupp fejn dan it-tip ta' zvilupp residenzjali huwa mahsub li ghandu jsir, b'hekk ma jregix l-argument li l-proposta ser tkun fuq art purament agrikola, Tindika wkoll li l-hitan tas-sejjiegh li jinsabu barra limiti talizvilupp ser jinzammu, b'hekk ma jregix l-argument li l-izvilupp propost ha jnehhi xi hitan tas-sejjiegh f'xi zona agrikola, filwaqt li taghmel referenza ghal dak li jippromwovi *Thematic Objective* 1 tal-iSPED;
●Fir-rigward tar-raba' aggravju tindika li l-WSC kienu rrispondew u m'oggezzjonawx waqt il-process tal-applikazzjoni, bis-*supporting document* tal-WSC a fol 36a ghandu l-ghan li jirregola limmanigjar tal-ilma u drenagg fuq dan is-sit. B'hekk ghalkemm il-Kummissjoni regghet talbet ghal aktar informazzjoni minghand il-WSC u dawn naqsu milli jirrispondu, l-Awtorita' xorta wahda hadet il-passi necessarji sabiex ikun hemm immanigjar adekwat f'dan irrigward;
●Fir-rigward tal-hames aggravju tishaq li l-proposta odjerna ma tinkludix *internal residential development* li *Policy* P33 ghandha l-ghan li tirregola, b'tali kwistjoni kienet ukoll ikkunsidrata

mill-Kummissjoni matul id-diversi laqghat li fihom anke ntalab *engineer's report* aggornat u pjanti emendati, u segwenti ghas-sottomissjoni ta' dawn, il-proposta giet approvati mis-*Sanitary Engineering Office* (SEO);

●Fir-rigward tas-sitt aggravju tindika li ghalkemm fit-tielet laqgha il-Kummissjoni talbet li jigu proponuti ragunijiet tar-rifjut, dan ghamlitu minghajr pregudizzju ghal kull decizjoni finali, tant li f'din l-istess laqgha' talbet lid-Direttorat biex ikompli jikkonsulta u jirraporta kull zvilupp ulterjuri, bid-dokumenti u emendi pprezentati gew evalwati fl-ahhar *case officer report* aggornat a fol 2033a li l-Kummissjoni accettat u kkunsidrat bhala konsiderazzjoni materjali *in linea* ma' Artikolu 72(2d) tal-Kapitolu 552;

●Fir-rigward tas-seba' aggravju terga tindika li l-izvilupp huwa limitat gewwa limiti tal-izvilupp, u dwar il-htiega ta' EIA tindika li l-proposta tinvolvi madwar 42 unit residenzjali li skont skeda 1 tal-ligi sussidjarja 552.13 ma jikkwalifikax bhala progett magguri;

●Fir-rigward tat-tmien aggravju taghmel referenza ghal dak rappurtat fil-*case officer report* aggornat a fol 2033a u tosserva li fit-tieni laqgha l-Kummissjoni hadet nota dwar il-kwistjoni t'*ownership* inkluz il-fatt li l-kaz kien suggett ghal protest gudizzjarju quddiem il-Qrati Civili, u li l-applikant issottometta formola emendata b'dikjarazzjoni aggornata flimkien ma' dokumentazzjoni ulterjuri. Tindika li bis-sahha ta' dawn id-dikjarazzjonijiet u dokumenti hija kienet sodisfatta li l-applikazzjoni hija in linea mal-Artikolu 71(4) tal-Kap 552, u taghmel referenza ghall-kundizzjoni rigwardanti l-*ownership* kif imposta fil-permess, filwaqt li tissenjala wkoll li jezistu proceduri specifici taht il-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta li specifikament jindirizzaw dak li qieghed jigi allega;

●Fir-rigward tad-disa aggravju tirrileva li l-Kummissjoni ghandha kull dritt legali li titlob parir minghand avukat, filwaqt li tissenjala li d-decizjoni finali tal-Kummissjoni mhux necessarjament tkun ibbazata fuq tali parir. Tosserva li l-parir legali nghata fuq dokumenti li kienu accessibli ghallpubbliku u li l-allegazzjoni li l-kunsulenti legali ikkonsultaw mall-applikant u mhux ukoll mallappellanti hija wahda nfondata u bla bazi. Tirrileva wkoll li hija r-responsabilita' tal-Awtorita' li tieghu konjizzjoni ta' kull dokument li jigi prezentat mill-applikant, kif taghmel l-istess ma kull rapprezentazzjoni li tircievi minghand terzi, u dwar l-allegazzjoni li l-identita tal-konsulent legali baqghet mistura hija fierha u bla bazi ghax jekk kien hemm xi konflitt ta' interess dan kien jigi dikjarat mill-istess konsulent legali.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll terzi persuni nteressati li jinkludu kemm persuni fil-kapacita personali taghhom, kif ukoll il-Kunsill Lokali tan-Nadur, izda ma saru l-ebda sottomissjonijiet minn dawn il-partijiet.

Illi fil-mori tal-appell xehed is-Sur Edward Said fil-kariga ta' sindku tal-Kunsill Lokali tan-Nadur, li fiha ndika li bhala Kunsill ma jiddiskutix l-izviluppi kollha, u li fil-kaz odjern gie maqbul bhala Kunsill li ssir oggezzjoni formali specjalment minhabba l-problemi infrastrutturali li jista' jikkawza zvilupp ta' din id-densita'. Indika li n-nies ta' din it-triq u z-zona lmentaw mal-Kunsill fuq il-problema taddrenagg, u li meta lahaq sindku tmien snin ilu, din it-triq *"kien ghada fi stat tal-biza. Tibza tghaddi minnha. Kien litteralment fi stat li m'ghamilha hadd. U ghalfejn? Ma kienet saret qatt wicc gdid minhabba l-problema tad-drenagg. Infatti n-nies ghadhom hemmhekk bilfossa."* u kompla billi jindika li l-problema tad-drenagg ma giet solvuta qatt u li t-triq saret gdida. Indika li din hija triq mhux mittiefsa sa issa fejn qed jigi propost l-izvilupp, u hija parti mill-karattru tar-rahal, bis-sit huwa raba' mhux mittiefes li hhares fuq il-wied, u magenb issit hemm blokka appartamenti bil-garaxxijiet tahtom. Fir-rigward tad-drenagg spjega wkoll li fil-parti ta' fuq nett tal-istess triq huma mqabbdin mas-sitema tad-drenagg, u li fejn qed jigi propost l-izvilupp zgur li m'hemmx sistema. Fix-xhieda tal-istess in ezami prodott millappellanti, is-Sur Edward Said indika li kien hemm hafna talbiet sabiex ssir sistema ta' drenagg li taqbad mal-main, u li tali sistema tant jidher li tiswa flus biex isir li hadd qatt ma vvota flus u fondi biex isir min-naha tal-Gvern, kif ukoll spjega li din is-sistema gia hemm pressjoni fuqha u gia hemm problemi kbar fejn jispicca minhabba *flooding* ta' drenagg. Firrigward tal-oggezzjoni tal-Kunsill, spjega li din saret minhabba d-densita qawwija li qeghda tigi proposta [Xhieda moghtija fis-seduta tal-25 ta' Mejju, 2023].

Illi gie pprezentat affidavit tas-Sur James Buttigieg li huwa wiehed mill-appellanti, u fieh gie ddikjarat li meta tkellem mar-residenti f'din it-triq, dawn kienu kollha kontra l-izvilupp in kwistjoni ghal numru ta' kwistjonijiet li huma ressqu quddiem l-Awtorita. Jindika li s-sit jikkonsisti minn raba saqwi u li hemm numru sostanzjali ta' spieri u hitan tas-sejjiegh, u li fejn joqghod hu m'hemmx sistema tad-drenagg, kif ukoll li ghal din is-sistema ilhom jiggieldu ghal aktar minn 20 sena.

Illi fuq talba tal-appellanti, it-Tribunal acceda ghas-sit in kwistjoni. L-appellant beda billi indika li s-sit giet skavata. Kompla billi rrefera ghall-allinjament tat-triq li fl-opinjoni tieghu ha tidjieq. Min-naha tieghu l-applikant indika li l-hajt li hemm bhalissa huwa temporanju (hoarding) u li l-allinjament ha jkun iktar 'l gewwa skont kif indikat mill-Awtorita'. Lapplikant informa wkoll lit-Tribunal li s-sit li llum hija kollha kemm hi imhaffra, precedentement kienet art agrikola [Access mizmum fis-26 t'Ottubru, 2023].

Illi fis-sottomissjoni finali tal-appellanti jigu rreplikati l-argumenti imressqa fl-aggravji tarrikors promotur, u b'zieda ma' dan jipprezentaw l-argumenti segwenti:
●Illi dak li huwa accettabbli skont il-GZ-Hous-l huwa *terraced residential development* li ma tinkorporax flats u *maisonettes*, filwaqt li jigi osservat li l-linja gwida DC15 taghti gwida cara li l-kelma *dwelling* tinkorpora diversi tipi ta' residenzi fosthom *flats*, villas u anke *terraced houses*;
●Illi mill-pjanti jidher car li l-izvilupp propost ma joffrix ritmu ghat-triq in kwistjoni, u ma jipprovdix armonija u ordni fl-is*treetscape* kif irid id-DC15, kif ser ikun jista' ukoll jikkonstata it-Tribunal fl-access li ghadu jrid isir. Jindikaw li l-izvilupp propost ma jaqax fid-definizzjoni ta' *terraced development* anke ghaliex tali zvilupp ma joffri ebda proporzjon fil-faccata kif rikjest midDC15, u li ser ikun qed isir uzu ben divers minn dak accettabbli mill-*Policy* GZ-Hous-1, filwaqt li b'referenza ghal *Policy* P38 tal-linja gwida DC15 jindikaw li l-livell 0 ser ikollu uzu residenzjali huwa taht it-triq, b'appartament minnhom huwa kollu fil-*basement* stante li mhux *duplex* bhalma huma l-appartamenti l-ohra;
●Illi l-gholi permessibli skond il-*Policy* GZ-Edge-1 huwa ta' 2 sulari, l-interpretazzjoni tal-gholi tal-bini fi triq b'topografija mzerzqa huwa regolat bil-Policy P36 tal-linja gwida DC15, kif ukoll ghandu jigi nterpretat fid-dawl ta' dak li tiddisponi l-*Policy* P35 tal-istess pjan, per konsegwenza jsegwi li mhux permessibli li jsir aktar minn 2 sulari u sular rtirat, u b'rabta ma' dan issir referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 205/22;
●Illi fir-rigward tal-*Policy* G23 ssir referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal fil-kaz *'Martin Vella Pace vs L-Awtorita tal-Ippjanar'*, bid-decizjoni tat-Tribunal giet kkonfermata mill-Qorti talAppell fil-kawza numru 14/2020, u jargumentaw li fil-kaz odjern l-izvilupp mhux talli jmur kontra l-Pjan Lokali u l-*policies* tad-DC 15, izda dan sahansitra ser jikkreja mpatt negattiv u vizwalment massiv fil-kuntest tas-sit li fieh valur ambjentali;
●Illi kif gie spjegat fl-affidavit ta' Jamie Buttigieg, li l-appellanti josservaw ma gietx kontradetta, fit-triq in kwistjoni ma hemmx sistema ta' drenagg adegwata u minkejja li r-residenti ilhom jipprova jdahhlu sistema tad-drenagg adegwata, dan kien kollu ghalxejn. Josservaw li dan gie anke spjegat fix-xhieda tas-Sindku tal-lokalita li jikkorrobora fis-shih dak li spjega Jamie Buttigieg, b'hekk jinkombi fuq l-Awtorita' li qabel ma tapprova tali zvilupp ikollha stampa cara quddiem ta' x'ser isir mid-drenagg ta' dan l-izvilupp. Josservaw li mkien ma gie spjegat jew ingabet prova ta' x'ser jigri mid-drenagg li ser jigi ggenerat, u li fir-risposta gie sempliciment indikat li huma halsu l-kontribuzjoni u li mill-bqija donnu xejn ma jinteresshom. Jindikaw li kif mistqarr mit-Tribunal, huwa kompitu tal-Awtorita' u anke tatTribunal li mhux biss jara li l-izvilupp propost ma jivvjolax il-*policies*, izda anke li jaraw li lambjent tal-madwar ma hux ser jigi impattat b'mod negattiv bl-izvilupp propost. Jindikaw li minkejja li l-ilmenti taghhom dwar l-inadekwatezza tas-sistema ta' drenagg, il-Kummissjoni mxiet bl-ghoti tal-permess minghajr ma ngabet ebda nformazzjoni, kif ukoll jishqu li bla dubju gie ppruvat li hemm problema kbira bis-sistema tad-drenagg li ghada **qatt ma giet solvuta u per konsegwenza dan l-izvilupp massic ser ikompli jzid fuq din ilproblema tad-**

drenagg b'mod li ser jimpatta b'mod negattiv ferm fuq l-ambjent rurali, l-wied u l-bajjiet;

●Illi filwaqt li huwa minnu li l-ERA ma talbet li jsri ebda EIA, sabiex l-Awtorita' tkun tista' tiehu decizjoni tajba kellu bzonn li jkollha vizjoni cara fuq l-impatt ta' dan l-izvilupp anke tenut kont il-problema tad-drenagg u ladarba dan qatt ma sar, il-Kummissjoni ma setghat qatt tasal ghal decizjoni kompatibbli mal-*policies* vigenti. Issir referenza ghall-premessi 7 sa 11 u l-Artikolu 2(1) tad-Direttiva tal-Unjoni Ewropeja numru 2011/92, u jargumentaw li dak gie argumentat mill-appellati u l-kummissjoni gia gie mxejjen ghal kollox mill-Qorti talGustizzja fid-decizjoni moghtija fil-kawza numru C-575/21;

●lli minkejja li kull permess jigi ottjenut *'saving third party rights'*, gialadarba wiehed mill*objectors* huwa proprjetarju ta' parti mill-art u sahansitra ghandu anke dritt ta' passagg, u gie ddikjarat li l-art fl-intier taghha tappartjeni lill-applikant, din tammonta ghal dikjarazzjoni falza.

Illi fis-sottomissjoni finali tal-*permit holder* jigu rreplikati l-argumenti imressqa fir-risposta inizjali, u b'zieda ma' dan jipprezenta l-argumenti segwenti:

●Illi l-interpretazzjoni tal-appellanti ta' x'jikkostitwixxi *"terraced residential development"* hija skorretta, bil-*Policy* GZ-Hous-1 taghmila ampjamenet cara li *"residential development"* mhux limitat ghal *"terraced house"* izda jinkludi tipi varji ta' residenzi, bir-referenza ghadDC15 ssahhah din l-interpretazzjoni. Jindika li fil-kaz odjern is-sit jinsab fi hdan *'Residential Areas'* fejn il-kostruzzjoni ta' maisonettes u appartmenti huwa permess, b'dan huwa kkonfermat bil-fatt li l-Awtorita approvat diversi permessi tul din it-triq li jinkludu PA06328/03, PA01195/17 u PA03982/20;

●Illi tul il-process tal-applikazzjoni gie studjat b'mod estensiv u ezawrjenti r-ritmu tal-izvilupp propost u t-transizzjoni bejn iz-zona tal-izvilupp u l-ODZ, fejn anke gew mitluba u sottomessi *photomontages* li gew evalwati mid-Direttorat u l-Kummissjoni tal-Ippjanar. Jindika li ddisinn gdid tal-proposta jaghti aktar piz lir-ritmu, transizzjoni u diversi fatturi ohra sottolineati mid-Direttorat u l-Kummissjoni waqt il-process, b'ezempju ta' dan hija l-ittra talperit a fol 1936a li tispjega fil-fond ir-revizjonijiet li saru sabiex jigu ndirizzati kwistjonijiet imqajjma, bit-tranzizzjoni tal-izvilupp issegwi l-pendil tat-triq u t-terren adjacenti kif kkonfermat fil-*case officer report*. Jikkjarifika li minkejja l-opinjoni espressa mid-Direttorat tal-Ippjanar, il-propost gie ridott ulterjorment fuq talbiet tal-Kummissjoni li saru f'diversi laqghat, b'referenza ssir ghal anness 1 li jispjega fid-dettall l-emendi li saru;

●Illi l-livell 0 jikkonsisti minn diversi spazji ta' parkegg, u xi appartamenti duplex li ghandhom outlook fuq it-triq b'konsegwenza tal-pendil tat-triq u l-partijiet adjacenti fuq it-tlett nahat tas-sit, u filwaqt li l-unita residenzjali 0/07 m'hijiex duplex, l-appellanti mhux korretti li jindikaw li dan jinsab fil-livell sotterran stante li l-pozizzjoni ta' dan jinsab fil-livell tat-triq;

●Illi l-gholi, l-iskala u l-volum tal-izvilupp approvat huwa ferm inqas mill-massimu li huwa intitolat ghalieh f'termini tal-policies tal-Pjan Lokali u l-linja gwidi, b'dan il-punt intqal mill-istess *Chairperson* tal-Kummissjoni waqt li giet dibattuta l-applikazzjoni. Josserva li l-gholi approvat huwa 12.14m mill-*highest pavement level*, u dan huwa biss circa terz tal-faccata tas-sit u ser jatti l-hajt tal-appogg mikxuf tal-blokka t'appartmenti adjacenti. Josserva ulterjorment li fiz-zewg terzi l-ohra tal-faccata, l-izvilupp huwa mtarrag b'mod sinjifikanti b'mod li jipprovdi transizzjoni, u li l-irtitar u t-titrig huwa ferm aktar minn dak mitlub bil*policy* applikabli.

●Illi l-gholi ta' 9.8m imsemmi mill-appellanti fl-ambitu tal-P35 jirreferi ghall-gholi kumplessiv u mhux l-gholi tal-faccata, u fil-kaz odjern l-gholi massimu permessibli skont ilPjan Lokali u l-Anness 2 tal-linja gwida DC15 huwa 12.3m b'faccata ta' 8.9m, b'dan jaqa fittieni kategorija tal-P35, u mhux l-ewwel kategorija, b'hekk huma permessibli erba' livelli u mhux tliet kif indikat mill-appellanti;

●Illi l-fatturi li jirrigwardaw kuntest, disinn, impatt vizwali, skyline, u topografija elenkati f'diversi policies tal-linja gwida DC15 li ghalijhom l-appellanti jaghmlu referenza fil-paragrafi 2 j, k, l, m, u n, gew kkunsidrati b'mod estensiv waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni u jiffurmaw parti mill-izvilupp approvat li fil-process gie disinjat mill-gdid u ridott fl-iskala u l-volum, b'hekk

ir-referenza ghassentenza "Martin Vella Pace vs L-Awtoritä tal-Ippjanar" hija kompletament irrelevanti ghaliex lizvilupp mhux ser ikollu mpatt negattiv u lanqas impatt vizwali massiv partikolarment meta mqabbel ma' l-izvilupp massiv fuq in-naha tax-xlokk;
●Illi fir-rigward tal-kwistjoni dwar il-hitan tal-konfini huma sufficjenti l-kummenti moghtija f'dan irrigward mid-Direttorat tal-Ippjanar;
●Illi skont ir-regolament 3 tal-L.S. 552.01 mhux il-hitan kollha tas-sejjiegh huma protetti b'mod awtomatiku b'mod li ma' jistax isir zvilupp, izda huwa necessarju li l-ministru responsabli jiddikjara zona bhala *"rubble wall conservation area"*, li fil-kaz odjern m'huwiex il-kaz. Barra minn hekk, huwa ragjonevoli li l-protezzjoni ta' hitan tas-sejjiegh fi hdan iz-zona tal-izvilupp huwa limitat, bir-regolament 6(3) jipprovdi li jinhareg permess, filwaqt li josserva li mhux korretti l-appellanti meta jindikaw li s-sit jinsab *"f'xi wied jew f'xi zona agrikola vicin xi wied"* u *"izzona inkwistjoni ser tkun qed tigi mittiefsa bl-izvilupp propost"*;
●Illi fi Triq il-Qortin ma hemmx sistema pubblika ta' drenagg, bil-binjiet kollha huma servuti bil-fossa rispettiva taghhom, konsegwentament jekk qed ikun hemm *overflow* tad-drenagg, dan huwa tort tas-sid tal-fossa li mhux qed taqdi l-funzjoni taghha b'mod adegwat. Jargumenta li l-ilmenti kollha fuq il-kwistjoni tad-drenagg huma intizi biss li jikkastigaw lilu ghal tort taghhom stess, u josserva li huwa konsapevoli dwar ir-responsabbilta li jibni u jmantni fossa li sservi b'mod adekwat il-bzonnijiet tal-izvilupp Dan minbarra li gia thallset il-kontribuzzjoni sabiex eventwalment tigi pprovduta s-sistema tad-drenagg, u li l-*Water Services Corporation* (WSC) pprovdiet il-*clearance* taghha ghal dan l-izvilupp.
●Illi l-gist tal-argument tal-appellanti f'dak li jirrigwarda l-EIA huwa li l-parametri elenkati fil-L.S. 549.46 huma bi vjolazzjoni Direttiva tal-Unjoni Ewropeja numru 2011/92, izda dan ma' jaqax filgurisdizzjoni tat-Tribunal jew organi gudizzjarji ohra. Dan filwaqt li jindika li l-allegazzjoni dwar limpatti sinjifikanti fuq l-ambjent hija esagerata u mhux sostnuta ghaliex imqabbel ma' progetti ohra, l-izvilupp attwali huwa relattivament wiehed minuri b'site coverage u gross floor area totali li tammonta approssomament ghal 10% tal-parametri stabbiliti fil-paragrafu 7.1.2. ;
●Illi dokumenti rigwardanti t-titolu tal-propjeta kienu accessibli ghall-pubbliku u l-kwistjonijiet rigwardanti l-*ownership* gew diskussi pubblikament ghal hinijiet twal quddiem il-Kummissjoni, filwaqt li fuq din il-kwistjoni ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *"Joseph Cassar vs L-Awtoritä tal-Ippjanar et".*

Illi fuq talba tal-appellanti [Skont il-verbal tal-ewwel seduta mizmuma fit-23 ta' Marzu, 2023], l-appell odjern instema flimkien ma' l-appell numru 94/23 li jikkoncerna listess applikazzjoni, liema appell qed jigi deciz ukoll flimkien mal-appell odjern.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tassottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Preliminari
Illi kif indikat hawn supra, l-appell odjern gie ntavolat f'isem zewg ghaqdiet non-governattivi *Movimenti Graffiti* u *Flimkien ghal Ambjent Ahjar*, u terzi persuni ohra fil-kapacita personali taghhom. Ir-rikors promotur jindika 11-il terza persuna fil-kapacita personali taghhom, izda fil-mori tal-appell, wahda mit-terzi ndikati f'dan rikors li hija Stella Diana Grech u s-sieheb taghha Jacques Cassar, ma xtaqux li jkunu jibqaw ndikati bhala appellanti u li ma kienetx lintenzjoni taghhom li jkunu nkluzi bhala appellanti, u f'dan ir-rigward kienet giet komunikata notifika lill-applikant u l-Awtorita [Digriet tal-20 t'April 2023] li ghalih ma kien hemm l-ebda risposta. In vista tat-talba personali ta' Stella Diana Grech u Jacques Cassar, it-Tribunal jordna korrezzjoni tal-okkju tal-appell sabiex dawn jigu eskluzi;

Ikkunsidra
L-Ewwel Aggravju
Illi dan l-aggravju b'mod ewlieni jirrigwarda t-tip ta' uzu residenzjali approvat, bl-appellanti jargumentaw li l-izvilupp imur kontra *Policy* GZ-Hous-l tal-Pjan Lokali, u *Policy* G16 u Punt

3.2.2 tal-linja gwida DC15 stante li dan ma jirrispekkjax l-izviluppi li hemm fl-istess triq u b'hekk ma joffrix ritmu ghat-triq in kwistjoni u lanqas ma jipprovdi armonija u ordni fli*streetscape*. Jindikaw ukoll li ma hemmx transizzjoni tajba bejn iz-zona ta' zvilupp u z-zona ODZ u konsegwentement dan imur kontra *Policy* P6 tal-linja gwida DC15.
Illi fir-rigward tal-*Policy* GZ-Hous-I, fis-sottomissjoni finali l-appellanti jindikaw li dak li huwa acceptabli b'din il-policy huwa *terraced residential development* li ma tinkorporax flats u maisonettes.

It-Tribunal josserva li l-*Policy* GZ-Hous-I telenka l-uzi li huma accettabli fi hdan zoni residenzjali, bl-ewwel uzu elenkat huwa *"A mix of Class 1 (Use Classes Order, 1994) terraced residential development as detailed in the DC 2005, Part 3, and in accordance with the specific zoning conditions indicated in the same guidance, unless otherwise stated by a policy in this Local Plan".* Illi b'hekk jirrizulta li dak li titkellem fuqu din il-*policy* huwa tahlita (bil-lingwa Ingliza *mix) ta' terraced residential development, u* filwaqt li din taghmel referenza ghall-linja gwida DC2005, tali linja gwida illum hija sostitwita bil-linja gwida DC15 li taghti gwida cara dwar x'tinkorpora l-kelma *dwelling*, hekk kif segwenti:
"***dwelling*** *encapsulates different residential typologies, including flats, maisonettes, terraced houses, semi- and fully-detached villas and bungalows, although its precise meaning is defined according to the specific context wherein it is used. Particular policies may therefore exclude certain forms of dwelling or refer only to a specific dwelling typology (or a limited number thereof)."*

Illi b'hekk huwa car li tahlita ta' zviluppi residenzjali li titkellem fuqhom il-*Policy* GZ-Hous-I hekk kif interpretati bil-linja gwida attwali tinkorpora diversi tipi ta' residenzi li mhux biss jinkludu *terraced houses*, izda anke *flats* u maisonettes, b'hekk l-izvilupp odjern huwa konformi ma' din il-*policy*.
Illi fir-rigward tal-G16 tal-linja gwida DC15 u l-punt 3.2.2 li jipprecjedi din il-*guidance*, it-Tribunal josserva li dawn jitkellmu fuq kif *terraced developments* huma kkaratterizzata minn linja vertikali u orizzontali li jistabbilixxu l-proporzjonijiet bazici tal-faccata sabiex ikun hemm armonija u ordni fl-i*streetscape.* Illi filwaqt li l-appellanti qed jallegaw li l-izvilupp approvat jonqos milli jipprovdi armonija u ordni fl-i*streetscape* li titkellem fuq il-G16, dawn jonqsu milli jaghtu spjega approfondita jew iressqu provi dwar kif dan huwa il-kaz. Min-naha tal-applikanti jigi ndikat li d-diskussjoniijet u t-talbiet ghal revizjoni tal-proposta li saru millKummissjoni wasslu sabiex dak li gie approvat jipprovdi ritmu ghat-triq u jirrispetta larmonija u ordni tal-i*streetscape*, u minn harsa lejn il-pjanta tal-faccata approvata a fol 2057e jirrizulta li l-faccati jinkorporaw tahlita ta' materjali inkluz l-uzu tal-gebla tal-franka, bid-disinn jinkludi tahlita ta' arkati u aperturi kwadri li jirreplikaw dak li hemm ezistenti f'din iz-zona hekk kif muri fir-ritratti a fol 1b. Illi l-*photomontages* aggornati a fol 2025a/b ikomplu jikkonfermaw li l-proporzjonijiet tal-faccata tal-izvilupp approvat mhux biss armonija u ordni fl-i*streetscape*, izda propju tinkludi ammiljorament fuq is-sitwazzjoni attwali minhabba li l-faccata in kwistjoni hija wahda estensiva u b'hekk kien aktar possibili li jigi milhuq disinn artikettonikament olistiku ghas-sit kollu, b'hekk in konformita mal-G16.
Illi fir-rigward tal-allegat ksur tal-*Policy* P6 tal-linja gwida DC15, ghal darb'ohra l-appellanti jonqsu milli jaghtu spjega approfondita jew iressqu provi dwar kif dan huwa il-kaz, filwaqt li min-naha tal-Awtorita u tal-applikant jishqu li t-transizzjoni saret b'mod adekwat, bilapplikant sahansitra jasal li jghid li l-mizuri u revizjonijiet mitlub mill-Kummissjoni jammontaw ghal diskriminazzjoni sfavorevoli fil-konfront tieghu.
It-Tribunal josserva li l-parti tal-*Policy* P6 li tirregola kif ghandu jkun hemm transizzjoni bejn iz-zona tal-izvilupp u ODZ tibda billi titkellem fuq *edge plots* kif definiti fl-istess policy, bilpunt (a) jistipola li l-gholi tal-izvilupp fuq *edge plots* ma jkunx jeccedi 8.5 metri, b'*roof structure* permessibli skont id-dispozizzjonijiet tal-*Policy* P39. Dan il-punt jindika wkoll li lgholi tal-izvilupp ikompli jizdied f'dawk is-siti li huma nkluzi fl-iskema tal-izvilupp billi jsir *stepping* b'terazzini ta' mhux inqas minn 3 metri, u dan sakemm jintlahaq l-gholi massimu permessibli.

Illi fil-kaz odjern il-hajt t'appogg ezistenti blokka ezistenti immedjatament magenb is-sit odjern fuq in-naha tal-lvant tinsab fiz-zona tal-izvilupp, u l-gholi tal-izvilupp approvat fuq din in-naha huwa wiehed simili b'gholi kumplessiv ta' 12.15m u gholi tal-faccata 8.30m eskluz ir-*railings* tal-hadid li huwa rtirat [Skont is-sections fil-pjanta a fol 2037a fl-inkartament tal-PA00085/21] , b'dan jirrispetta l-gholi massimu ta' 12.3m u 8.9m faccata indikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita. Illi kif jindika l-*permit holder*, u hekk kif jirrizulta millpjanta tal-faccata a fol 2057e l-gholi ta' 12.15m jokkupa biss circa terz tal-faccata tas-sit [L-izvilupp fil-parti laterali tas-sit man-naha punent li jokkupa circa 20 metru tal-faccata], bl-izvilupp fiz-zewg terz l-ohra tal-faccata ikompli jitbaxxa l-isfel aktar ma' wiehed jersaq lejn it-tarf tal-iskema tal-izvilupp, bit-tieni parti tal-faccata [L-izvilupp fil-parti centrali tas-sit li jokkupa circa 25 metru tal-faccata] ghandha gholi ta' tlett sulari u t-tielet part tal-faccata [L-izvilupp fil-parti laterali tas-sit man-naha Lvant li jokkupa circa 23 metru tal-faccata],li tasal sat-tarf tal-iskema hija b'gholi ta' zewg sulari, bl-ahhar parti tal-faccata tinkludi rtirar fil-kantuniera u kif ukoll f'partijiet mill-faccata tal-genb li thares fuq l-ODZ. It-Tribunal b'mod partikorali josserva li l-gholi ta' zewg sulari fit-tielet parti tal-faccata jammonta f'ammont ta' metri ghal gholi li jvarja minn 6.4 ghal 7.45 [Gholi ta' 6.4 mkejjel mill-high street level ta' fejn l-izvilupp jittarrag minn 3 ghal 2 sulari, u l-gholi ta' 7.45 mkejjel mill-parti tat-triq l-aktar baxxa sa fejn jasal l-izvilupp approvat], u b'hekk dan l-gholi jikkonforma u anke jmur oltre dak mitlub fil-*Policy* P6 sabiex ikun hemm transizzjoni adekwata tal-izvilupp fit-tarf tal-iskema tal-bini li fit-tarf nett m'ghandux jeccedi l-gholi ta' 8.5 metri. Barra minn hekk, kif titlob l-istess P6, l-izvilupp jinkludi 3 metri *side garden*, filwaqt li fuq in-naha ta' wara sar irtirar tal-ahhar zewg sulari (livell 2 u 3), bl-irtirar fit-tieni sular huwa ta' circa 4 metri, u l-irtirar fit-tielet sular huwa 4.25 metri mit-tieni sular
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Illi f'dan l-aggravju qed jigi ndikat li l-izvilupp imur kontra *Policy* GZ-Edge-1 tal-Pjan Lokali u *Policies* P42, P2, P3, G23 u P8 tal-linja gwida DC15 stante li t-triq in kwistjoni tkompli b'mod rurali u agrikolu, u l-izvilupp innifsu qed jigi propost fuq art agrikola, u jaghti kif ukoll imiss maz- zona ODZ. Jargumentaw li tenut kont ta' dan il-kuntest, l-izvilupp ma' jirrispettax li*skyline* in kwistjoni u ser taffettwa b'mod negattiv din iz-zona in kwistjoni, b'dan imur kontra l-ispirti tal-*Policy* GZ-Edge-1, u *policies* kontenuti fil-Pjan Lokali u DC15.
It-Tribunal josserva li l-allegat ksur tal-*Policy* GZ-Edge-1 abbazi ta' argumentazzjoni dwar ilkuntest rurali u agrikolu tas-sit huwa infondat ghaliex l-imsemmija *policy* tirrikonoxxi li jista jsir zvilupp f'dawn iz-zoni fit-tarf tal-iskema soggett ghall-kundizzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fl-istess *policy*. Huma korretti l-Awtorita u l-*permit holder* meta josservaw li lizvilupp approvat limitat fil-limiti tal-iskema tal-izvilupp, u filwaqt li jista jkun minnu li l-art affetwata hija agrikola, ladarba din giet inkluza fiz-zona tal-izvilupp, l-art hija wahda fabbrikabli skont id-dettami tal-pjanijiet u *policies* applikabli li fil-kaz odjern jinkludu l-*Policy* GZ-Edge-1. B'hekk il-fatt li s-sit odjern jinsab f'kuntest rurali u agrikolu magenb l-ODZ u ssit innifsu fejn gie approvat l-izvilupp (fi hdan il-konfini tal-iskema tal-izvilupp) jinkludi hamrija bl-ebda mod ma' jirrizulta fi ksur tal-*Policy* GZ-Edge-1. It-Tribunal hawnhekk josserva li fis-sottomissjoni finali l-appellanti jqajjmu kwistjoni gdida dwar l-interpretazzjoni tal-gholi kif regolat bil-*Policies* P35 u P36 tal-linja gwida DC15, u b'rabta ma' dan jaghmlu referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 205/22. It-Tribunal josserva li l-vires ta' dan it-Tribunal hija limitata ghall-kwistjoni li gew imressqa fir-rikors promotur talappell, b'hekk kwistjonijiet addizzjonali mqajjma fil-mori tal-appell mhux ser jigu meqjusa ulterjorment. Hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghall-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Onor. Imhallef Grazio Mercieca et. vs L-Awtorita tal-Ippjanar et.* segwenti ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 205/22, fejn gie ndikat issegwenti:
"Ghandu ragun l-appellanti li jsostni li l-vires tat-Tribunal kellu jieqaf hemm ghax la darba laggravju kif maghmul gie michud ma setghetx tigi kunsidrata mill-gdid l-interpretazzjoni talAwtorita dwar l-gholi permissibbli f'dan l-izvilupp skont l-anness 2 tad-DC2015. It-Tribunal pero mar oltre dak mitlub u dahal fil-mertu tal-interpretazzjoni tal-anness 2 b'referenza ghal

policy P35 u P36 tad-DC2015 rigward l-gholi permissibbli b'referenza ghal konkluzjonijiet maghmula mill-Awtorita li pero ma kienux riflessi imqar implicitament mill-aggravju."

Illi finalment fuq il-kwistjoni tal-gholi tal-izvilupp, fis-sottomissjoni finali u waqt ittrattazzjoni finali, l-appellanti ghamlu referenza ghad-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal diversament kompost fl-appelli numri 205/22, 145/21, 271/22 u 201/23. It-Tribunal josserva li filwaqt li fi tlieta mill-imsemmija decizjonijiet tqajjmu kwistjonijiet fuq l-gholi u l-ammont ta' sulari tal-izvilupp b'nuqqas ta' konformita mal-pjanijiet lokali u *Policy* P35 tad-DC15, hekk kif gie ndikat aktar kmieni fil-kaz odjern il-ksur tal-*Policy* GZ-Edge-1 hekk kif indikat fir-rikors tal-appell huwa abbazi ta' argumentazzjoni dwar il-kuntest rurali u agrikolu tas-sit, u mhux dwar l-interpretazzjoni tas-sulari abbazi tal-provedimenti tal-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15. It-Tribunal ghal darb'ohra jippuntwalizza li l-konsiderazzjonijiet tieghu huma limitati ghal dak imqajjem quddiemu fl-imsemmi rikors tal-appell, u mhux estizi fuq kwistjonijiet godda li tqajjmu waqt il-proceduri tal-appell li bl-ebda mod ma' jorbtu malkwistjonijiet imqajjma fl-appell inizzjali. Dan gie ndikat b'mod ferm car fl-insenjament talQorti tal-Appell supra-citat segwenti ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 205/22. Oltre minn hekk, kif indikat f'diversi decizjonijet tat-Tribunal, ic-cirkostanzi specifici jvarjaw minn sit ghal sit u minn kaz ghal kaz, u fil-kaz odjern jezistu cirkostanzi specifici li lAwtorita rrispodiet ghalihom fit-talbiet taghha sabiex hekk kif spjegat hawn supra, hemm transizzjoni adekwata man-naha taz-zona tal-ODZ, talbiet li gew milqugha mill-*permit holder* fil-proposta ahharija li giet approvata.

Illi dwar l-allegat ksur tal-*Policies* P42, P2, P3, G23 u P8 tal-linja gwida DC15, jindikaw li dawn kollha jipprovdu linji gwida sabiex zvilupp ma jkunx ta' *eyesore* ghall-i*skyline* u ttopografija taz-zona, b'dan qed isehh fil-kaz odjern hekk kif jidher anke mill-*photomontages* li gew pprezentati. Fir-rigward tal-*Policy* G23 jindikaw li bl-impatt negattiv li qed jikkreja lizvilupp, l-interess vizwali taz-zona ser jigi mhares, u fir-rigward tal-*Policy* P8 jindikaw li qed isir hajt tal-konfini li jmur kontra tali dispozizzjonijiet.

Illi min-naha taghha l-Awtorita tishaq l-impatt tal-izvilupp fuq il-parti li thares fuq l-ODZ kienet kwistjoni primarja tant li sar tnaqqis fil-proposta li wassal sabiex l-izvilupp finalment approvat zvilupp jirrispetta il-madwar kemm skont dak li tesigi *Policy* GZ-Edge 1 ta' GCLP, kif ukoll *Policies* P6, P42, G2, G3, G23 u P8 tad-DC15. It-Tribunal huwa fi qbil mal-Awtorita ghaliex dan l-izvilupp jipprovdi transizzjoni adekwata hekk kif mitlub fil-P6, jinkludi disinn b'elementi arkitettonici tradizzjonali hekk kif mitlub fil-P42. Barra minn hekk, l-appellanti ma' gabu l-ebda provi sabiex jaghtu sostenn ghall-allegat ksur tal-G2 li titkellem fuq impatti tal-izvilupp fuq l-i*skyline*, u fil-fehma meqjusa tat-Tribunal dan mhux il-kaz ghaliex l-izvilupp in kwistjoni huwa wiehed relattivament baxx li huwa mtarrag b'rispett lejn it-topografija tazzona, kif ukoll bi b'disinn li jirrispetta u jammiljora l-i*streetscape* attwali, b'dan kollu in konformita mal-G3 u G23. Hawnhekk it-Tribunal josserva li r-referenza tal-appellanti ghallkaz *'Martin Vella Pace vs L-Awtorita tal-Ippjanar'* in relazzjoni mal-G23 huwa suprfluwu ghaliex kif indikat aktar kmien, ic-cirkostanzi specifici ivarjaw minn sit ghal sit. Tant hu hekk li fil-kaz cittat, is-sit jinsab fil-lokalita ta' Hal-Balzan f'kuntest li jinkludi villel u zona ta' konservazzjoni urbana, li huwa kuntest ben differenti minn dak tal-kaz odjern.

Illi fir-rigward tal-*Policy* P8 rigwardanti hitan tal-konfini, it-Tribunal josserva li l-proposta tinkludi hitan tas-sejjiegh mal-konfini tas-sit li qed jigi zviluppat fuq in-nahat li jharsu fuq lODZ, bis-*sections* A-A, B-B, C-C u E-E fil-pjanta approvata a fol 2037a juru li l-gholi ta' dawn il-hitan ivarja izda ma' jaqbizx metru mill-livelli ezistenti tal-hamrija, u fil-fehma tat-Tribunal dan huwa b'rispett lejn il-kuntest rurali u dak li titlob il-P8 stante li filwaqt li din testipola massimu ta' 3.4 metri, titlob ukoll li l-ghol jkun limitat f'kaz ta' siti li jharsu fuq l-ODZ. ItTribunal josserva wkoll li filwaqt li l-pjanta approvata tal-livell 0 a fol 2057b tindika hajt tassejjiegh proposta fil-genb tal-izvilupp, section D-D fil-pjanta a fol 2037a tonqos milli jipprovdi dettalji dwar l-gholi, u ghal fini ta' kjarezza ghandha tigi inkluza kundizzjoni sabiex l-gholi ta' dan il-hajt tkun limitata ghal massimu ta' metru punt tnejn (1.2) mill-livelli ezistenti tal-hamrija.

Illi fir-rigward tal-allegazzjoni li l-izvilupp imur kontra l-ispirti tal-*Policy* GZ-Edge-1, u *policies* kontenuti fil-Pjan Lokali u DC15, it-Tribunal ghal darb'ohra jissottolinea li dan ma gie sostnut

bl-ebda tip ta' spjega jew provi dwar kif dan huwa il-kaz, filwaqt li josserva ulterjorment li l-appellanti lanqas billi jindikaw liema huma dawk il-*policies* tal-Pjan Lokali u DC15 li l-izvilupp huwa bi ksur tal-ispirtu taghhom. Dan filwaqt li ghal darb'ohra jigi osservat li l-allegazzjoni dwar ksur tal-*Policy* GZ-Edge-1 hija infondata stante li filwaqt li ssit jinsab f'kuntest rurali u agrikolu magenb l-ODZ u s-sit innifsu fejn gie approvat l-izvilupp (fi hdan il-konfini tal-iskema tal-izvilupp) jinkludi hamrija, l-art xorta wahda hija wahda fabbrikabli skont id-dettami tal-istess *Policy* GZ-Edge-1 u *policies* ohra applikabli.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju, bl-eccezzjoni tal-parti li tirrigwarda l-*Policy* P8 li qed tigi milqugha b'mod limitat billi jigi ordnat li tizdied kundizzjoni fil-permess odjern sabiex l-gholi tal-hajt tas-sejjiegh proposta fil-genb talizvilupp ikun limitata ghal massimu ta' metru punt tnejn (1.2) mill-livelli ezistenti tal-hamrija.

It-Tielet Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-hamrija, l-hitan ta-sejjiegh u l-valuri tal-karatteristici tazzona li allegatament qed jigu affetwati fl-izvilupp approvata, bl-appellanti jargumentaw li dan huwa bi ksur ta' *Thematic Objective* 7 u *Urban Objective* 3 tal-iSPED.
Illi fir-rigward tal-hitan ta-sejjiegh, l-Awtorita tindika li l-hitan tas-sejjiegh li jinsabu barra limiti tal-iskema tal-izvilupp ser jinzammu, b'dan huwa kkonfermat bil-pjanta approvata a fol 1494b li turi li l-hitan li ser jitwaqqaw huma fil-limiti tal-konfini tal-iskema tal-bini. ItTribunal josserva li filwaqt li l-permit holder fir-risposti tieghu iressaq argumentazzjoni dwar liema huma dawk il-hitan tas-sejjiegh li huma protetti bil-ligi, specifikament il-L.S. 552.01, l-appellanti ndikaw biss ksur ta' *Thematic Objective* 7 u meta wiehed jhares lejn dan l-objettiv, ma jirrizultax li dan jesprimi xi ghan ghal protezzjoni ta' dawn il-hitan, b'hekk lallegat ksur huwa infondat.
Illi jirrizulta li l-mizura 7 ta' dan it-*Thematic Objective* titkellem dwar *"Protecting agricultural land and gardens to prevent loss of soil and soil sealing"*, u fil-kaz odjern huwa inkontestat li l-hamrija ta' fuq is-sit fejn gie approvat l-izvilupp qed tigi affetwata. It-Tribunal pero josserva wkoll li dan l-objettiv jesprimi l-ghan *"To promote the efficient use of resources including local stone, water and soil, and manage waste in a manner that safeguards natural processes, and minimises impacts on cultural heritage, landscape and human health"*, b'hekk il-mizura 7 ghandha titqies f'dan il-kuntest. Ghaldaqstant jirrizulta li m'hemm l-ebda ksur tal-objettiv ghaliex il-permess odjern bhal kull permess iehor jinkludi *proviso* li tindika *"This permission does not exonerate the applicant from obtaining any other necessary permission, license, clearance or approval required from any Government department, local council, agency or authority, as required by any law or regulation."* [Skont in-notifika tal-permess odjern a fol 2083a fl-inkartament tal-PA00085/21], u b'hekk it-tnehhija tal-hamrija mis-sit bl-ebda mod ma jfisser li din tista tintrema.
Illi finalment it-Tribunal josserva li *Urban Objective* 3 li tesptimi l-ghan *"To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas"* qed tigi milhuqa ghaliex kif indikat b'mod ampju fit-tieni aggravju, l-izvilupp approvat huwa mtarrag b'rispett lejn ittopografija taz-zona inkluz, u jinkludi disinn b'elementi arkitettonici tradizzjonali li mhux biss jirrispettaw il-i*streetscape* attwali, izda sahansitra jammiljoraw il-karattru rurali u tradizzjonali ta' din iz-zona.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni dwar id-drenagg taz-zona u l-impatt li dan l-izvilupp ser ikollu fuq din is-sistema, bl-appellanti jindikaw li filwaqt li l-Kummissjoni kienet a konoxxenza ta' dawn il-problema, din mxiet bl-ghoti tal-permess odjern.
Illi fuq din il-kwistjoni fil-mori tal-appell gie prodott mill-appellanti affidavit tas-Sur James Buttigieg, u giet moghtija xhieda mis-sindku tal-Kunsill Lokali ta' din il-lokalita, fejn gie ndikat li t-triq fejn gie approvat l-izvilupp tezisti problema tad-drenagg, fejn filwaqt li filparti ta' fuq nett tat-triq hemm propjetajiet mqabbdin mas-sitema tad-drenagg, fil-parti fejn huwa propost l-izvilupp zgur m'hemmx din is-sistema.

It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, filwaqt li fil-process talapplikazzjoni quddiem il-Kummissjoni giet mitluba aktar informazzjoni minghand il-WSC li ghaliha ma gietx moghtija risposta, jirrizulta li fil-fazi inizjali ta' konsultazzjonijiet l-WSC kienu rrispondew u m'oggezzjonawx ghal din il-proposta, bis-*supporting document* tal-WSC a fol 36a inter-alia jistipola li "*Developers are advised to check with the Manager region Office WSC for the invert level of the existing sewer […] Developers are advised to view requirements in: 1. Sewage Discharge Control Regulations L.N 139 of 2002 as amended by L.N 378 of 2005.*" Illi fis-sottomissjoni finali tal-permit holder huwa rikonoxxut li f'din it-triq ma hemmx sistema pubblika ta' drenagg, u filwaqt li jissottolinea li l-ilmenti kollha fuq ilkwistjoni tad-drenagg huma intizi biss li jikkastigaw lilu ghal tort taghhom stess u li minnaha tieghu thallset il-kontribuzzjoni sabiex eventwalment tigi pprovduta s-sistema taddrenagg, jirrikonoxxi wkoll li huwa konsapevoli dwar ir-responsabbilta li jibni u jmantni fossa li sservi b'mod adekwat il-bzonnijiet tal-izvilupp odjern.
Illi fl-ambitu ta' dan, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati u ma seta' josserva ebda dettalji tal-fossa imsemmija mill-*permit holder*, u ladarba gie rikonoxxut li din linfrastruttura hija necessarja sabiex l-izvilupp approvat ikun jista jopera, it-Tribunal huwa tal-fehma li din ghandha tigi riflessa fil-pjanti approvati.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat dan l-aggravju, u fl-ambitu talArtikolu 31 tal-Kapitolu 551 jordna li l-izvilupp jigi emendat sabiex fl-impront tal-izvilupp approvat tigi nkluz fossa jew fosos fil-livell sotteran. Dan ghandu jsir b'konformita marrekwiziti tal-ligijiet applikabli f'dan ir-rigward, u sabiex dan jigi assigurat, it-Tribunal jordna wkoll li jigi pprezentat rapport ta' inginier dwar l-adekwatezza ta' din il-fossa jew fossos in relazzjoni mal-izvilupp approvat hekk kif qed jigi emendat, b'dan ir-rapport ghandu jigi nkluz mal-lista ta' dokumenti approvati sabiex ladarba l-izvilupp jigi ezegwit, l-istess inginier jiccertifika li dan sar in konformita mar-rapport tieghu.

Il-Hames Aggravju
Illi f'dan l-aggravju huwa ndikat li l-appartamenti 0/07 u 0/08 m'ghandhomx faccata u/jew entratura ghal fuq Triq il-Qortin u 1-faccata li ghandhom taghti ghal fuq 1-art li hija ODZ, b'hekk jargumentaw li l-izvilupp imur kontra *Policy* P33 tal-linja gwida DC15.
It-Tribunal josserva li l-appartamenti 0/07 u 0/08 jinsabu fil-livell 0 muri fil-pjanta a fol 2057b, b'din turi wkoll li l-access ghal dawn l-appartamenti huwa mill-komun tal-blokka, u li l-appartament b'ghandhom ebda aperturi li jharsu fuq it-triq pubblika. Dan huwa evidenti wkoll mill-pjanta approvata tal-faccata a fol 2057e li turi li l-livell 0 huwa fil-maggor parti tieghu kompletament taht il-livell tat-triq. It-Tribunal kellu gia l-opportunita jesprimi ruhu fuq din il-kwistjoni f'appelli ohra li fihom wkoll giet mqajjma kwistjoni dwar ksur tal-*Policy* P33, u fil-kaz odjern jirrizulta li filwaqt li l-appartamenti 0/07 u 0/08 ghandhom faccata li thares fuq l-ODZ, dawn m'ghandhom l-ebda tip ta' faccata fuq it-triq skemata, b'hekk dawn iz-zewg unitajiet residenzjali jikkwalifikaw bhala zvilupp intern li m'huwiex permessibli skont id-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15 hlief ghall-eccezzjonijiet elenkati fil-*Policy* P33 li jipprovdu ghal zieda ta' unita residenzjali f'kaz ta' zviluppi interni ezistenti, li fil-kaz odjern ma jezistiex. Il-fatt indikat mill-Awtorita li l-proposta giet approvati mis-*Sanitary Engineering Office* (SEO) ma jbiddel xejn mill-obbligu li jigu segwiti d-dispozizzonijiet talpolicies, u ladarba l-izvilupp odjern jinkludi zewg unitajiet residenzjali li jikkwalifikaw bhala zvilupp intern, dan huwa bi ksur ta' *Policy* P33.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat dan l-aggravju, u fl-ambitu talArtikolu 31 tal-Kapitolu 551 jordna li l-izvilupp jigi emendata sabiex l-appartamenti 0/07 u 0/08 jigu internament maghqudin mal-appartamenti sovrastanti 1/11 u 1/12 fil-livell 1 (livell terran). B'din l-emenda iz-zewg appartamenti separati minghajr faccata fuq it-triq li jikkwalifikaw bhala zvilupp intern jigu eliminati billi f'din il-parti tal-izvilupp ikun hemm 2 appartamenti *duplex* fil-livelli 0 u 1, b'rizultat li l-proposta tkun wahda konformi mal-*Policy* P33.

Is-Sitt Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-procedura addottata mill-Kummissjoni, bl-appellanti jargumentaw li minkejja li fil-*case officer report* aggornat kien hemm imnizzel ir-ragunijiet tar-rifjut, il-Bord ikkonsidra l-istess bhala konsiderazzjoni materjali *in linea* ma' Artikolu 72(2d), accetta l-istess rapport u fl-istess hin approva l-permess.
Illi fir-risposta tal-*permit holder* jigi ndikat li l-imsemmija ragunijiet ta' rifjut gew inseriti fil*case officer report* aggornat biss fuq suggeriment tal-Kummissjoni fl-eventwalità li huwa jonqos milli jimplimenta l-emendi rikjesti, bl-Awtorita tkompli zzid li ghalkemm fit-tielet laqgha saret talba mill-Kummissjoni sabiex jigu proponuti ragunijiet tar-rifjut, dan ghamlitu minghajr pregudizzju ghal kull decizjoni finali It-Tribunal josserva li hekk kif gie rrapurtat fil-*case officer report* aggornat a fol 2033a, iddecizjoni dwar l-applikazzjoni odjerna giet differita ghall-ewwel darba sabiex il*photomontages* sottomessi ikunu maghmula disponibbli ghall-pubbliku, filwaqt li fit-tieni laqa il-Kummissjoni semghat thassib u kwistjonjiet imqajjma minn terzi inkluz il-Kunsill Lokali li jinkludu kontestazzjoni dwar id-dikjarazzjoni t'ownership u l-problema tad-drenagg, b'hekk inhass il-bzonn li jkun hemm aktar informazzjoni. Illi waqt it-tielet laqgha, ilKummissjoni ndikat *"In line with S.L. 552.13 regulation 13(4), justification related to reasons in the DPA report as follows:"* b'din elenkat 3 ragunijiet ta' rifjut u kompliet billi titlob is-segwenti:
"Directorate
-Docs 1460 & 1467 & 1756 to be available to public according to GDPR and Art 33 of CAP 552;
-Kindly consult WSC as per previous PC minute
The required information as directed by the Board is to be submitted by Perit within 15 days from today.
CO please analyse submissions (including SEO assessment), update NTC andsubmit conditions of permit if addressed (without prejudice)." [Skont il-minuti tal-laqgha mizmuma fis-16 ta' Settembru 2022]

Illi fir-raba laqgha tal-Kummissjoni gie ndikat ulterjorment hekk kif segwenti:
"In line with S.L. 552.13 regulation 13(4), justification related to reasons in the DPAreport as follows:
Perit to submit revised drawings to lower massing of proposed building and providefurther terracing towards the ODZ. The proposal should give regard to the massing,design and building height of development directly facing the Development Zoneboundary edge. Attention should be given to the treatment of building specifically including fair faced franka and dense landscaping which includes indigenous species to mitigate visual impact in areas near the edge of Development Zone which overlooks the ODZ.
Directorate
(i)Kindly obtain feedback from WSC
(ii)Provide heights of the legal commitment of adjacent building
(iii)Indicate if photomontages submitted are according to criteria of Circ 4/16, or otherwise
The required information as directed by the Board is to be submitted by Perit within
15 days from today.
CO please analyse submissions (including SEO assessment), update NTC andsubmit conditions of permit if addressed (without prejudice)."

Illi fil-hames laqgha tal-Kummissjoni li fiha gie approvat l-izvilupp odjern gie ndikat hekk kif segwenti:
"Justification:
Board is hereby endorsing the Updated Report Doc 2033a which is a material consideration to the Board in line with Legislation Chapter 552 article 72(2d).
PDR
Architect to submit revised drawings:
i) balcony projections to be in line with P51
ii) to amend drawings to be in line with P33

iii) to label drawings as requested by SEO
iv) proposal description is to be updated in line with reduction of units
v) Condition 5 to be updated in line with SEO min 2044"

Illi sussegwentament giet mibghuta korrispondenza ufficjali a fol 2056a li fiha gie mitlub issottomissjoni ta' pjanti emendati in linea ma' dak li gie mitlub fl-approvazzjoni talKummissjoni, bil-pjanti emendati gew sottomessi a fol 2057b-2057e ghas-sodisfazzjoni talKummissjoni tant li dawn jiffurmaw parti mis-sett ta' pjanti approvati.
Illi fl-isfond ta' dan kollu, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-*case officer report* aggornat a fol 2033a jinkludi abbozz ta' 3 ragunijiet tar-rifjut li kienu gew indikati mill-Kummissjoni waqt it-tielet laqgha, huwa ferm car li dawn huma biss l-opinjoni provizorja tal-Kummissjoni waqt l-imsemmija laqgha abbazi tal-proposta li kienet qed tigi kkunsidrata f'dak l-istadju. Din ilproposta hija dik indikata fil-pjanti elenkati fil-*case officer report* aggornat a fol 1783a, b'dawn huma l-istess pjanti elenkati fil-*case officer report* originali a fol 1553a li fiha kien qed jigi rakkomandat approvazzjoni min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar. Pero huwa car li din m'hijiex il-proposta li finalment giet approvata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar ghaliex kif gie ndikat mill-Awtorita u l-permit holder, il-pjanti emendat u finalment approvati juru li lizvilupp propost gie ridott b'mod konsiderevoli minn dak originarjament propost. B'mod partikolari jigi osserva li filwaqt li l-proposta originarjament rakkomandata ghallapprovazzjoni kienet tinkludi zvilupp fil-livelli 3 u 4 mat-tul kollu tas-sit [Skont il-pjanti a fol 1546d/e fl-inkartament tal-PA00085/21], il-proposta finalment approvata tillimita l-izvilupp fil-livell 3 ghal circa zewg terzi, u l-izvilupp fil-livell 4 ghal circa terz. Illi din l-opinjoni provizorja dwar il-proposta originarjament rakkomandata ghall-approvazzjoni hija in linea ma' dak li jitlob ir-regolament 13(4)(a) tal-L.S. 552.13 li tiddisponi hekk kif segwenti:
Il-Bord tal-Ippjanar għandu jiddeċiedi u jiddeterminakwalunkwe applikazzjoni matul l-ewwel seduta, ħliefjekk talba għas-sospensjoni jew differiment tkun ġietmilqugħa. Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru tal-Bord preżenti għall-ewwel seduta biex jesprimiopinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membrital-Bord tal-Ippjanar preżenti għallewwel seduta ***jesprimu opinjoni proviżorja li, jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, lintenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi ddeċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta'kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.*** *Il-perit, l-applikant, il-partijiet reġistrati interessati, il-konsulenti esterni u konsulenti oħra għandhom ikunuinformati bil-proposti tal-Bord tal-Ippjanar qabel id-data tas-seduta li għaliha ikun differit is-smigħ:"* [enfasi mizjuda mit-Tribunal]
Illi oltre minn hekk, jirrizulta li l-Kummissjoni mhux biss qieset dak li huwa ndikat fil-*case officer report* aggornat a fol 2033a bhala konsiderazzjoni materjali, izda talbet li jsiru emendi ulterjuri tal-proposta, u b'hekk jirrizulta li l-procedura addotata mill-Kummissjoni kienet wahda korretta fl-abmitu ta' dak mitlub fil-ligi.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Seba Aggravju
Illi f'dan l-aggravju qed jigi allegat li minhabba n-natura u l-iskala tal-izvilupp, u z-zona li jinsab fih 1-izvilupp, kellu jsir *Environmental Impact Assessment* (EIA) qabel ma tittiehed decizjoni.
It-Tribunal josserva li l-appellanti jonqsu milli jaghmlu referenza ghal xi dispozizzjoni tal-ligi li fuqha qed jibbazaw il-protensjoni taghhom, u filwaqt li fis-sottomissjoni finali jaghmlu referenza ghad-Direttiva tal-Unjoni Ewropeja numru 2011/92, u ghad-decizjoni tal-Qorti talGustizzja moghtija fil-kawza numru C-575/21, kif jindika il-permit holder ma jaqax filgurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal li jikkunsidra kif id-Direttiva tal-Unjoni Ewropeja giet trasposta fil-ligijiet lokali. Kif jindika l-permit holder huma l-parametri elenkati fil-L.S. 549.46

(regolamenti dwar l-EIA) li huma ta' relevanza, bil-paragrafu 7.1.2.1 taht ilkategorija II hija dik ta' relevanza fil-kaz odjern, u tistopla kif segwenti:
"Proġetti li:(i) jokkupaw medda ta' art ta' 3ha jew aktar; jew
(ii)għandhom spazju komplessiv ta' 30,000m2jew aktar; jew
(iii)għandhom spazju komplessiv ta' 10,000m2 jew aktar għall-użu kummerċjali, inklużi ħwienet, ċentri kummerċjali, uffiċċji jew negozji oħra"

Illi fil-kaz odjern l-izvilupp ma jinkludi l-ebda spazju kummercjali, b'dan jokkupa impront ta' circa 2,330 m.k. u jinkludi *gross floorarea* ta' circa 5,400 m.k. [Il-gross floorarea indikata hija tal-izvilupp il-fuq mit-triq, ossia livelli 1, 2, 3 u 4] li huma cifri ferm inqas millammonti specifikat bil-L.S. 549.46. Fil-fatt anke kienu wiehed jikkonsidra l-livelli sotterranji 0, B1 u B2, li fil-fehma tat-Tribunal m'ghandux ikun il-kaz, il-*gross floorarea* xorta wahda tammonta biss ghal circa 10,000 m.k. li huwa terz tal-ispazju indikat fil-paragrafu 7.1.2.1(ii).
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tmien u d-Disa Aggravji
Illi t-tmien aggravju jirrigwarda d-dikjarazzjoni dwar l-*ownership* tas-sit odjern, bl-appellanti jindikaw li wiehed mill-*objectors* huwa l-propjetarju ta' parti mis-sit in kwistjoni u li dan ma' tax il-kunsens tieghu. B'rabta ma' dan fid-disa aggravju huwa allegat ksur tal-principji talgustizzja naturali minhabba li l-konsulenti legali mqabbda mill-Kummissjoni tal-Ippjanar kkonsultaw biss mal-applikanti u minhabba li l-identita tal-istess konsulenti baqghet mistura minnhom.
Illi dwar din il-kwisjtoni dwar id-dikjarazzjoni tal-*ownership*, il-*permit holder* jishaq li ma hemm l-ebda dikjarazzjoni falza ghaliex huwa ghandu fis-sehh konvenju ghall-akkwist tas-sit in kwistjoni minghand il-kumpanija *'Carravan Company Limited'*. Dan jindika wkoll li filprocess tal-applikazzjoni gew avvanzati pretensjonijiet dwar titolu ta' din il-proprjeta u li gew dibattuti waqt id-diskussjonijiet quddiem il-Bord, b'sensiela ta' dokumenti dwar l-origini tal-propjeta gew pprovduti u kienu ghas-sodisfazzjoni tal-Awtorita.
It-Tribunal josserva li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova dwar l-allegat *ownership* ta' wiehed mill-*objectors* ta' parti mis-sit in kwistjoni, u fi kwalunkwe kaz, huwa car li fil-kaz odjern tezisti kontestazzjoni ghaliex il-*permit holder* jishaq li kumpanija *'Carravan Company Limited'* huwa l-propjetaju assolut tas-sit odjern, u dan huwa rifless fid-dikjarazzjoni aggornata a fol 1468a u l-ittra a fol 1467a f'isem l-imsemmija kumpanija. Barra minn hekk, jirrizulta li l-Awtorita kkunsidrat li kwistjonijiet t'*ownership* ma jirrigwardawx materja ta' ppjanar u li l-permessi jinhargu *saving third party rights*, hekk kif segwenti:
"Ownership issues do not fall within the remit of the Planning Authority, however the architect and applicant were informed of these issues and the application form was amended accordingly (docs.1467A-1467R refer).
Any permit issued is subject to third party rights." [Skont sezzjoni 2.0 fil-case officer report aggornat a fol 2033a fl-inkartament tal-PA00085/21]

It-Tribunal josserva li l-appellanti ma jaghmlu referenza ghall-ebda dispozizzjoni specifika tal-ligi, filwaqt li josserva ulterjorment li l-Artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552 jirrigwarda drittijiet ta' terzi, u jiddisponi hekk kif segwenti:
"72.(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għaddrittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà. Barra minnhekk fl-għoti ta' permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:
Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti raġunijiet speċifiċi għalkull rifjut jew għal kull kundizzjoni partikolari li setgħet ġiet imposta."

Illi mis-suespost jirrizulta li m'huwiex fil-kompitu ta' l-Awtorita li jidhol f'merti rigwardanti drittijiet civili ta' terzi, u dan gie kkonfermat fl-insenjament tal-Qorti fil-kawza fl-ismijiet

Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar et [Deciza fid-9 ta' Lulju 2015] li ghalija lAwtorita wkoll taghmel referenza, u li fiha gie ndikat is-segwenti:
"*Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss milllat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg ilpermess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika lprocess billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, lAwtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l- Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili*."

Illi l-istess insenjament gie kkonfermat mill-Qorti f'decizjoni ohra citata mill-Awtorita fl-ismijiet ***Kevin Taliana vs Fabien Vella et.*** [Deciza fil-31 ta' Ottubru 2017], bil-Qorti tilqa l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` billi tindika s-segwenti:
"Il-Qorti tishaq illi l-permess li tohrog l-Awtorita` konvenuta huwa dejjem saving third party rights.
Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Marzu 2012 fil-kawza: Alfred Mizzi et vs Warren Attard: inghad hekk :-
"Mhux eskluz illi l-MEPA tapprova pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjeta` ta` terzi. Dan isir anke ghlaliex fil-pjanti ma jinghadx illi dawk it-twieqi jkunu jaghtu fuq proprjeta` ta` terzi. B` daqshekk ma jfissirx li l-MEPA tawtorizza l-ftuh tat-twieqi indipendentement middrittijiet ta` terzi. Infatti huwa pacifiku li l-permessi johorgu dejjem saving third party rights proprju ghaliex l-awtoritajiet kompetenti m` ghandhomx jedd jimponu servitu` ta` ftuh ta` aperturi fuq porpjreta` ta` terzi. Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom trid tkun ippruvata kjarament u l-akkwist irid jirrizulta b` xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi."
Il-Qorti qeghda tilqa` l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` konvenuta u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju."

Dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-fattispeci tal-kwistjoni t'*ownership* imqajjma fl-appell odjern jaqblu perfettament fid-dicitura tal-kawzi citati hawn supra, u kif iddikjarat il-Qorti, lawtoritajiet m`ghandhom l-ebda jedd jimponu servitu`. Huwa kaz propjru fejn l-Awtorita' tal-Ippjanar hija libera li tiddeċiedi dwar dak li huwa fattibbli mill-lat ta' ppjanar, u thalli lillpartijiet li jirregolaw bejniethom kwistjonijiet li huma ta' natura ċivili. Madankollu, certament li l-hrug tal-imsemmi permess, li kif indikat l-Awtorita johrog suggett ghal *'third party rights',* mhux qed jippreġudika kull azzjoni li l-appellanta tista` tiehu sabiex ikun salvagwardjat kull interess civili li hi jista' jkollha.
Illi dan iwassal ghall-kwistjoni imqajjma fid-disa aggravju li fieh huwa allegat li sehh ksur sfaccat tal-principji tal-gustizzja naturali minhabba li l-identita tal-konsulenti legali baqghet mistura minnhom, u minhabba li l-imsemmija konsultenti kkonsultaw biss mal-applikanti u strahu fuq l-informazzjoni u dokumentazzjoni pprovduta minnhom, dan minghajr ma' lappellanti jinghataw l-opportunita jikkontradixxu, jirribadixxu jew jattakkaw l-istess.
It-Tribunal huwa tal-fehma li l-kwistjonijiet imqajjma fid-disa aggravju huma frivoli fuq diversi binarji. Ibda biex, id-decizjoni dwar l-ezitu tal-applikazzjoni taqa fir-responsabbilta tal-Kummissjoni tal-Ippjanar u mhux xi konsulenti involuti waqt il-process tal-applikazzjoni bhal ma' jirrizulta huma l-konsulenti legali li fil-kaz odjern gew mitluba jaghtu l-parir taghhom dwar il-kwistjoni t'*ownership* imqajjma fl-appell odjern. Oltre minn hekk jirrizulta li hekk kif gie kkunsidrat aktar kmieni, il-kwistjonijiiet t'*ownership* li dwarhom taw parir ilkonsulenti legali m'humiex materja ta' ppjanar li fuqhom l-Awtorita hija marbuta tiddecidi, filwaqt li l-istess

Awtorita qed sahansitra tirribadixxi li l-allegazzjoni dwar l-identita mistura tal-konsulent legali hija fierha u bla bazi ghax jekk kien hemm xi konflitt ta' interess, dan kien jigi dikjarat mill-istess konsulent legali. Finalment huwa pertinenti li jigi osservat li filwaqt li l-appellanti jilmentaw li ma' natawx l-opportunita mill-Awtorita li jikkontradixxu lparir tal-konsultent legali, fil-mori ta' dan l-appell dawn ma' ressqu l-ebda tip ta' prova rigwardanti l-allegat *ownership* ta' wiehed mill-*objectors*, u lanqas ma' kkontradixxew iddokumentazzjoni li kienet giet sottomessa mill-*permit holder* sabiex jindirizza t-thassib imqajjem fuq din il-kwistjoni.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad it-tmien u d-disa aggravji.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jilqa dan l-appell limitatment, u filwaqt li jikkancella n-notifika tal-permess PA00085/21, fl-ambitu tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551 jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata minn din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati hekk kif diskuss hawn supra, b'dawn ghandhom jinkludu s-segwenti:
i. Pjanti emendati tal-livelli 0 u 1 li juri li l-appartamenti 0/07 u 0/08 fil-livell 0 qed jigu internament maghqudin ma' l-appartamenti sovrastanti 1/11 u 1/12 fil-livell 1;
ii. Pjanti emendati sabiex il-proposta tinkludi fossa jew fosos fil-livell sotteran;
iii. Pjanti emendati sabiex jindikaw l-gholi tal-hajt tas-sejjiegh proposta fil-genb tal-izvilupp, bl-gholi ta' dan ikun limitata ghal massimu ta' metru punt tnejn (1.2m) mill-livelli ezistenti tal-hamrija;
iv. Rapport ta' inginier dwar l-adekwatezza ta' din il-fossa jew fosos in relazzjoni malizvilupp approvat hekk kif qed jigi emendat;
It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA00085/21 mill-gdid fizzmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti emendati.
It-Tribunal finalment jordna li l-okkju tal-appell odjern jigi emendat sabiex jeskludi fis-sinjura Stella Diana Grech u s-Sur Jacques Cassar.

Ikkunsidrat

L-aggravji huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin il-policy GZ-HOUS-1 tal-Gozo and Comino Plan u anqas ikkonsidra policy P38 tad-DC2015. Skont il-policy GZ-HOUS-1 hu accettabbli 'a mix of class 1 terraced residential development as detailed in DC2005, part 3, and in accordance with the specific zoning conditions indicated in the same guidance unless otherwise stated by a policy in this local plan'. It-Tribunal ghamel referenza ghal definizzjoni ta' 'dwelling' mentri l-policy tesigi 'residential development' li ma tinkorporax 'flats' kif inhi inkluza fid-definizzjoni ta' 'dwelling'. Punt 3.2.2 tad-DC2015 jghid x'inhuma l-karatteristici ta' terraced development u flats u maisonettes ma jipprovdux armonija jew ritmu fit-triq in kwistjoni li tkompli fuq art ODZ u taghti ghal wied. Policy P38 tad-DC2015 tistipula li f'terraced residential development basement ghandu uzu partikolari li ma jistax jintuza ghal uzu residenzjali kif jidher li sar f'dan l-izvilupp fil-pjanta level 0 u li t-Tribunal approva;

2. It-Tribunal ghamel apprezzament zbaljat ta' fatti li wasluh ghal decizjoni li tmur kontra policies GZ-EDGE-1 tal-GCLP, policies P42, P2, P3, G23, u P8 tad-DC2015.

Isemmu li l-GCLP taghmel enfasi fuq il-kobor cioe l-gholi u massing ta' zvilupp li qieghed ihares fuq it-tarf taz-zona ta' zvilupp u li ghandha tinghata importanza kbira biex ma jkunx ta' detriment ghaz-zona tal-madwar. It-Tribunal kellu jqis jekk il-kobor tal-izvilupp kienx ser jimmina kontra dawn il-policies. Skont policy GZ-EDGE-1 l-gholi permissibli hu ta' zewg sulari u ghalhekk saret referenza ghal policies P36 u P35 billi l-izvilupp hu mtarrag b'topografija mzerzqa. Anke dwar l-gholi tal-hitan tal-konfini kien zbaljat it-Tribunal billi ma hax qies tal-policy P8 li taghmel eccezzjoni f'kaz ta' zvilupp 'on exposed edges, ridges or developments ODZ';

3. It-Tribunal ghamel zball ta' ligi meta qies li t-tnehhija tal-hitan mhux ksur. Il-ligi sussidjarja 552.01 regolament 6 jaghmel divjet kontra t-tnehhija ta' dawn il-hitan, minghajr distinzjoni bejn hitan tas-sejjieh u ohrajn u irrispettivament fejn jinsabu jekk hux fuq art ODZ jew le;

4. It-Tribunal applika hazin l-artikolu 31 tal-Kap. 551 billi ghamel tibdil fil-pjanti tal-izvilupp fid-decizjoni minghajr il-fakolta lill-appellanti li jqisu t-tibdil u jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom billi t-tibdil propost kien jaffettwa s-sustanza tal-izvilupp, u dan apparti li parti mit-tibdil imur kontra policy P38 tad-DC2015;

5. It-Tribunal zbalja meta fuq il-kwistjoni kellux isir EIA f'dan il-kaz, qies li hu marbut mal-ligi sussidjarja 549.46 minghajr ma qies id-Direttiva Ewropea 2011/12 fil-premessi 7 sa 11 u artikolu 2(1) tal-istess Direttiva.

L-ewwel aggravju

Il-policy DC2015 tipprezenta hames tipologi ta' zvilupp b'wahda minnhom dak markati A3a hi 'terraced residential developments'. Fl-ispjegazzjoni jinghad li tinkludi HOS1 u BDA schemes, social housing estates u schemed settlements (post 1998) u seafront locations. Fl-ispjegazzjoni ta' 'terraced' jinghad, 'including seafront developments (any block having at least one frontage facing the sea). Il-policy GZ-HOUS-1 telenka l-uzi accettabbli f'zoni residenzjali bl-ewwel uzu hu 'A mix of class 1 (Use Clases Order 1994) terraced residential development as detailed in the DC2005 part 3 and in accordance with the specific zoning conditions indicated in the same guidance, unless otherwise stated by a policy in this local plan. L-appellanti jaghmlu distinzjoni bejn 'residence' u 'dwelling' billi jghidu li mhumiex l-istess u ghalhekk l-interpretazzjoni tat-Tribunal li uza d-definizzjoni ta' 'dwelling' li hemm fid-DC2015 hi zbaljata.

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti. Id-DC2015 hi s-successur tad-DC2005 u ghalhekk tapplika din il-policy biex jinsab tifsira ghal dak li jrid il-GZ-HOUS-1 ghal terraced residential development. ‘Residence’ u ‘dwelling’ huma sinonimi u ma hemm ebda distinzjoni bejniethom. Ghalhekk kien fil-parametri tad-diskrezzjoni gusta tat-Tribunal li jqis id-definizzjoni ta’ dwelling fid-DC2015 bhala applikabbli u li tinkludi appartamenti. Maghdud ma’ dawn, l-istess tipologija uzata fid-DC2015 ma teskludix appartamenti mid-definizzjoni. Il-kelma ‘terraced’ hi indikattiva biss ta’ ‘ringiela’ bla deskrizzjoni bejn djar u blokok ta’ appartamenti. Pero anki harsa lejn il-Uses Order 1994 (a mix of class 1) li titkellem fuq abitazzjonijiet ghal uzu residenzjali, harsa lejn l-artikolu 5 tal-istess Att jghid car u tond li l-uzu tal-bini li jirrizulta fi tnaqqis jew zieda fl-ghadd ta’ abitazzjonijiet jitqies daqs li kieku kien zvilupp. Dan hu indikattiv li l-class 1 tal-Iskeda tinkludi fiha mhux biss djar izda appartamenti u dan dejjem bil-kundizzjonijiet li issemmi class 1 tal-Iskeda. L-istess jinghad ghad-DC2005 li f’parti 3.7 titkellem fuq il-kobor ta’ appartamenti. L-appellanti ma jispjegawx kif l-izvilupp mhux konformi ma punt 3.2.2 dwar il-karatteristici ta’ ‘residential dwelling’ li jitkellem dwar il-linja tal-binjiet u kif dawn jintegraw fl-armonja taz-zona fejn qed jintalab li jsir l-izvilupp. In kwantu ghal policy P38, din qatt ma tqajmet bhala aggravju madankollu t-Tribunal hu obbligat li jqis il-policies relevanti specjalment dawk li jistghu jmorru kontra t-talba jew parti mit-talba ghal zvilupp. Billi din il-policy ukoll tqajmet in konnessjoni mar-raba’ aggravju, il-Qorti ser tqisha ma’ dak l-aggravju.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud salv dak li intqal rigward policy P38.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju mhux dwar punt ta’ ligi izda apprezzament tekniku u ta’ ippjanar dwar kif u safejn l-izvilupp jista’ jinfluixxi negattivament fuq iz-zona tal-madwar. It-Tribunal qies kull argument imressaq mill-appellanti ripetut f’dan l-aggravju bl-istess indikazzjoni ta’ policies li allegatament mhux qed jigu osservati. Mill-punto di vista tekniku t-Tribunal ma sab ebda ostakolu ghall-izvilupp propost. A skans ta’ ripetizzjoni l-Qorti tirreferi ghal konsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal fit-tieni aggravju tal-appell quddiemu. La darba mhux qed jigi sottomess vjolazzjoni legali ta’

policy izda biss interpretazzjoni fattwali tal-izvilupp abbinat mal-policies relevanti, din il-Qorti ma tintromettix ruhha.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa ghar-raguni li l-intendiment wara L.S. 552.01 hu l-protezzjoni ta' hitan ta' sejjieh u kmamar rurali mhux abitabbli f'zoni rurali u mhux fejn is-sit hu wiehed li hu zviluppabbli b'ligi, pjan jew policy. F'dan il-kaz jidher li l-hitan tas-sejjieh li mhux fiz-zona intiza ghal zvilupp ser jinzammu kollha. Dawk li huma fis-sit tal-izvilupp ma jistghux jinzammu minghajr ma tkun qed issir limitazzjoni fuq il-fakolta ta' zvilupp. Ovvjament jekk il-hitan tas-sejjieh jiccirkundaw l-arja zviluppabbli, allura dawn il-hitan ghandhom jigu preservati. F'dan il-kaz il-proposta ta' zvilupp tinkludi hitan tas-sejjieh li ser jikkonfinaw mas-sit biex jipprotegu l-ambjent rurali fejn imiss is-sit.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ghandu mis-sewwa. Il-policy P38 ma tippermettix l-uzu ta' basement f'terraced residential developments ghal uzu ta' abitazzjoni. Kif gia intqal dan l-aggravju ma tqajjimx fl-appell quddiem it-Tribunal pero lanqas seta' jigi imqajjem billi t-Tribunal ghamel din il-varjazzjoni mal-approvazzjoni tal-izvilupp sabiex idur madwar policy P33 dwar zvilupp intern. Din kienet varjazzjoni sostanzjali u t-Tribunal ma setax japprova l-permess b'din il-kundizzjoni bla ma ta l-opportunita lil partijiet jikkonsidrawha u jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom. Gia intqal diversi drabi minn din il-Qorti dwar l-uzu korrett tal-artikolu 31 tal-Kap. 551 biex jinghata smigh xieraq lil partijiet. Maghdud ma' dan l-appellanti jsostnu li t-tibdil fil-pjanti kellu jkun skrutinizzat mill-partijiet u l-Qorti issostni li dan ghandu dejjem isir fejn it-tibdil ordnat ser jaffettwa s-sustanza tal-izvilupp anki jekk f'parti zghira u limitata biex jigi osservat kif imiss l-artikolu 31 tal-Kap. 551.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma ghandux mis-sewwa. Il-L.S. 549.46 taghti parametri fejn ghandu jintalab EIA u f'dan il-kaz l-izvilupp ma jaqax f'dawn il-parametri. Jekk it-traspozizzjoni tad-Direttiva fil-ligi domestika ma lahqitx l-ghan mitlub mid-Direttiva, tali lanjanza ma tistax issir f'dan il-forum u permezz ta' aggravju f'appell minn decizjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' r-raba' aggravju tal-appellanti u ghalhekk tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2024, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis mill-gdid il-kondizzjonijiet maghmula minnu ghal hrug tal-permess wara li jaghti l-opportunita lil partijiet jaghmlu sottomissjonijiet dwarhom u jerga' jiddeciedi mill-gdid l-appell. Spejjez tal-appell ibatuhom nofs l-appellanti u n-nofs l-iehor lill-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur