



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2024

Numru 11

Appell Nru. 42/2024

Moviment Graffiti, Benjamin Metzger, Adrian Gatt, Natasa Pantovic, Chantelle Shaw, Robert Pace Bonello, Kenneth Cassar Torreggiani, Peter Gatt, Antoine Gatt, Brian Hallas, Lenaic Sallou, Marie Claire Gatt, Arnold Cassola

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Michael Stivala**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tat-12 ta' Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 li biha laqa' in parte l-appell tat-terzi u baghat lura l-atti quddiem l-Awtorita biex jistharrgu l-izvilupp b'uzu mibdul skont kif deciz rigward PA5962/21 'Proposed demolition of existing premises, excavation of plot, and construction of 3 levels of baement including gym, spa, games room, store and indoor pool at basement level -2 and -1, reception, conference room, breakfast area at ground floor, hotel accomodation from level 1 to 9 (class 3B), restaurant at receded level 10 and pool deck and recreation area at

receded level 11. Proposed two signs on the building facades. Proposed also includes storm water culvert and pedestrian passageway steps', f'tas-Sliema;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet ruhha ghad-decizjoni tal-Qorti;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jirrigwarda applikazzjoni b'numru ta' referenza PA5962/21 li tipproponi twaqqiegħ ta' binja eżistenti, skavar tas-sit u kostruzzjoni ta' tliet sulari taħt l-art li jinkludu *gym, spa, games room u indoor pool*, parkeġġ, kmamar t' akkomodazzjoni, u *restaurant*. Il-proposta tinkludi wkoll l-installazzjoni ta' tabelli fuq il-faċċati tal-binja u bini ta' *storm water culvert* u taraġ li jipprovdi passaġġ pedonali. L-applikazzjoni tikkonċerna sit fi Triq Parisio u Triq Moroni f'Tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi ressq u s-segwenti aggravji:

1. Illi d-decizjoni tmur kontra l-*policies* NHHO01 u NHTO tal-Pjan Lokali. Illi għalkemm *policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali tippermetti *Hostels* Klassi 3, tenut li jimxu mal-provedimenti tal-*policies* applikabbli, il-proposta odjerna hija għal lukanda u mhux *hostel*. Illi l-*policy* issostni l-bżonn li dawn iż-żoni jibqaw primarjament residenzjali. Illi l-proposta odjerna ser twassal għal degradazzjoni tat-triq u mpatt detrimental fuq l-amenita' residenzjali li konsegwentament tirriżulta fi ksur tal-*policy* NHHO01. Illi b'żieda ma' dan, paragrafu 10.3 tal-Pjan Lokali isostni li użi relatati mat-turiżmu m'għandux jaffetwa b'mod negattiv il-kwalita' tal-ħajja tar-residenti. Illi għaldaqstant, permessi għal lukandi u żviluppi simili m'għandhomx jingħataw awtomatikament f'żona residenzjali u għandu jkun aċċertat illi dawn ma jimpattawx il-kwalita' tal-ħajja tar-residenti. Il-permess in kwistjoni jikser il-*policies* tal-Pjan Lokali kwotati f'dan l-aggravju.

2. Illi d-decizjoni tmur kontra l-*policy* NHSJ15 tal-Pjan Lokali li tispeċifika fejn lukandi ġodda jistgħu jinbnew, liema siti huma speċifikati f'Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali. Meta sar l-eżercizzju ta' konsultazzjoni pubblika fuq dan il-Pjan Lokali, l-Awtorita' tal-Ippjanar iddikjarat kemm-il darba li lukandi ġodda ser ikunu permessi biss fi spazji deżinjati skond il-*policy* NHSJ15. Issit odjern ma jaqax fi spazju deżinjat għal lukandi ġodda u għaldaqstant qed tinkiser il-*policy* NHSJ15 tal-Pjan Lokali.

3. Illi d-decizjoni tmur kontra l-'*Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives (Flexibility Policy)*'. Il-Case Officer għaraf illi *Hotels* Klassi 3B m'humieq permessibli f'żoni residenzjali iżda ġġustifika l-proposta b'referenza għal parti (g) tal-*Flexibility Policy* b'referenza li s-sit jinsab fil-viċinanza tax-xatt fejn hemm *commitments* simili distanza qasira l-bogħod mis-sit. L-appellanti jsostnu illi l-*Flexibility Policy* ma setgħetx tiġi applikata għall-każ odjern għaliex iż-żona m'hix diġa okkupata minn livell konsiderevoli ta' *commitments* leġittimi kif mitlub mill-parti (g) tal-*Flexibility Policy*. Illi apparti dan, l-iżvilupp approvat imur kontra l-għan tal-Pjan Lokali li jippreveni *overspill* ta' lukandi f'żoni residenzjali. Illi mingħajr preġudizzju, anke jekk il-*Flexibility Policy* tkun applikata, il-proposta m'għandiex taqbeż l-għoli stipulat bil-Pjan Lokali, hekk kif stipulat mill-istess *Flexibility Policy*. Illi huwa evidenti li ma kienx hemm aderenza mal-*Flexibility Policy* u għaldaqstant dan il-permess għandu jigi revokat.

4. Illi kien hemm konsiderazzjoni difettuża tal-għoli permessibli bi ksur ta' *policy* NHTO01, il-limitazzjonijiet mposti mill-Pjan Lokali, *policy* P35 u *Annex 2* tal-Linja Gwida DC15. Illi minkejja li s-sit deżinjat b'limitu ta' 4 sulari mingħajr *semi-basement*, l-iżvilupp approvat għandu 9 sulari fuq Tria

Parisio (26.4 metri), 11-il sular fuq il-passaġġ pubbliku (31.75 metri) u 8 sulari fuq Triq Moroni (23.8 metri). Dan irriżulta fi ksur ta' diversi *policies*.

a. Is-sit ġie kkunsidrat hażin bħala eliġibbli għal sular addizzjonali skond *policy* NHTO01, liema *policy* tirrigwardja lukandi eżistenti u mhux dawk ġodda proposti f'żoni residenzjali. Is-sit tal-proposta mhux preżentament użat bħala lukanda u qatt ma kellu dan l-użu, għaldaqstant dawn il-provedimenti ma kellhomx japplikaw, u dan iżjed u iżjed għax il-massa tal-proposta odjerna hija kompletament inkonsistenti mal-karattru taż-żona u l-iżviluppi eżistenti, għall-kuntrarju ta' dak rikjest minn *policy* 10.4ii ta' NHTO01.

b. Is-sit kien żbaljatament ikkunsidrat li għandu għoli permessibli skond il-Pjan Lokali ta' *4 floors plus semi-basement*, u dan meta jidher ċar li skond Mappa SJ3 tal-istess Pjan Lokali, dan is-sit huwa sitwat f'żona mdawwra b'linja sewda li skond it-tabella tal-istess mappa taqra '*No semi-basement within area enclosed by black line*'. Illi għalhekk, l-interpretazzjoni tal-Kummissjoni li s-sit huwa eliġibbli għal *4 floors plus semi-basement* interpretat bħala għoli permessibli ta' 22 metru skond *Annex 2* huwa inammissabbli u kompletament bi ksur tal-Pjan Lokali.

c. Il-ksur tal-għoli permessibli skond il-Pjan Lokali kien aggravat aktar mill-applikazzjoniżbaljata tal-*policy* P35 u *Annex 2* tal-Linja Gwida DC15. Il-lukanda approvata b'9 sulari fuq Tria Parisio, 11-il sular fuq il-passaġġ pubbliku u 8 sulari fuq Triq Moroni tikser il-Pjan Lokali u l-interpretazzjoni mogħtija minn *policy* P35 tal-Linja Gwida DC15. Illi paragrafu 2.2 tal-*Local Plan Interpretation Document* jispeċifika li sakemm mhux indikat mod ieħor fil-*policy* tal-Pjan Lokali jew fl-interpretazzjoni, żviluppi għandhom jaderixxi man-numru ta' sulari kif stipulat fil-Pjan Lokali. Illi mingħajr aderenza għal dan il-parametru tal-ippjanar, dan jirriżulta f'żidiet mhux irregolati fid-densita' tas-siti. Illi *policy* P35 tal-Linja Gwida DC15 ma tispeċifikax li jistgħu jiżiedu n-numru ta' sulari kif speċifikati fil-Pjan Lokali u f'*Annex 2*. Il-*policy* P35 ma ssostnix li żvilupp jista jipproponi kemm irid sulari ġialadarba dawn jirrispettaw il-liġi sanitarja u l-interpretazzjoni tal-għoli f'metri kif provduta minn *Annex 2*. Illi l-proposta approvata għandha iżjed mid-doppju tas-sulari permessibli, u għaldaqstant tikser il-provedimenti tal-Pjan Lokali.

d. Illi ġialadarba l-applikant ma użax l-0.9 metru provdut f'*Annex 2* għall-inklużjoni ta' *basement* bi tliet filati fuq il-livell tat-triq, dan kellu japplika l-ewwel kolonna ta' *Annex 2* intenzjonata għal bini li m'għandux *basement* viżibbli mill-faċċata, u mhux it-tieni kolonna.

e. Illi b'żieda ma' dak magħdud, l-iżvilupp kien żbaljatament ikkunsidrat li għandu għolimassimu ta' 24.2 metri. Illi skond il-pjanti approvati, l-għoli jilhaq 26.4 metri minn Triq Parisio, u 31.75 metri mill-passaġġ pubbliku, u għaldaqstant ferm iħjed minn dak ikkunsidrat mill-Kummissjoni.

5. Illi l-proposta tikser il-provedimenti ta' *policies* P2, P36, P42 u P18 tal-Linja Gwida DC15. Issit in kwistjoni huwa sitwat matul toroq b'topografija niezla, bl-għola livell tat-triq 8 metru għola mil-livell l-iżjed baxx. L-applikant m'applikax tranżizzjoni adegwata li tirrispetta xxaqliba tat-triq hekk kif rikjest minn *policy* P2 tal-Linja Gwida DC15. Illi għaldaqstant liżvilupp propost ser jirriżulta f'ħitan tal-appoġġ mikxufa u massa li timponi fuq il-madwar.

Policy P36 tal-Linja Gwida DC15 issostni illi żviluppi f'siti jew f'toroq b'topografija li tvarja ikollhom l-għoli limitat skond it-topografija. Illi fil-każ odjern kien din it-tranżizzjoni matul Triq Parisio ma ġietx applikata.

Il-Kummissjoni naqset milli tikkunsidra l-impatt tal-ħajt tal-appoġġ mixuf fuq wara tas-sit li ser jaffetwaw viżwali kemm mill-viċin kif ukoll minn distanza twila, u b'hekk imur kontra l-provedimenti tal-*policies* P2, P36, u P42 tal-Linja Gwida DC15.

Il-Kummissjoni approvat total ta' 56 spazji tal-parkeġġ ibbażati fuq l-*standards* medji tal-parkeġġ kif deskritti f'*Annex 1* tal-Linja Gwida DC15 mingħajr ma tat spjegazzjoni jew ġustifikazzjoni għaliex użat ir-rata medja meta Tas-Sliema hija lokalita' b'kongestjoni għolja tat-traffiku b'nuqqas ta' spazji tal-parkeġġ. Dan kompli jiġi aggravat b'assunzjoni baxxa għan-numru ta' mpjegati.

6. Illi l-għoli tal-faċċata kif approvat imur kontra Artiklu 14(1) tal-Avviz Legali 227 tal-2016 li jispeċifika li l-għoli ta' faċċata m'għandux jeċċedi d-doppju tal-wisgħa tat-triq. Il-passaġġ pubbliku fi Triq Parisio għandu wisgħa ta' 3 metri, filwaqt li l-faċċata li tħares fuq dan il-passaġġ għandha għoli t' 20 metru minkejja li l-limitu mpost mill-Artiklu msemmi jillimita l-għoli tal-faċċata għal 6 metri. Għaldaqstant l-iżvilupp approvat imur kontra l-provedimenti tal-Liġi Sanitarja.

7. Is-sit in kwistjoni jinsab faċċata ta' Villa Bonici, skedata b'livell ta' protezzjoni ta' Grad 2. Il-Kummissjoni naqset milli tikkunsidra l-provedimenti taċ-Ċirkolari tal-Ippjanar 3/20 u approvat żvilupp ta' 11-il sular mingħajr ma qieset l-impatt tal-massa fuq dan il-bini storiku. Il-Kummissjoni għaldaqstant

mhux biss hija fi ksur tal-provedimenti tač-Ċirkolari 3/20 imma qed tikkomprometti l-istatus ta' Villa Bonici u l-ġonna tagħha.

8. L-iżvilupp kif approvat mill-Kummissjoni jmur kontra l-iSPED. L-użi permessi f'żonaresidenzjali ser jaffetwaw b'mod negattiv l-amenita' tal-lokalita, u għaldaqstant imorru kontra l-Objettiv Urban 3.5. Għaladarba l-Kummissjoni naqset milli taderixxi malprovedimenti tal-Pjan Lokali fejn jidhol l-għoli u d-densita' tal-iżvilupp, din naqset milli timxi mal-provedimenti tal-Objettiv Urban 3.6. La l-Kummissjoni naqset milli tiprotegi l-kuntest storiku u saħansitra skedat ta' madwar is-sit odjern, din naqset milli timxi mal-provedimenti tal-Objettiv Tematiku 8.7.

9. Il-Kummissjoni għażlet li ma tagħtix kas ta' diversi *policies* applikabbli li jirregolaw is-sit in kwistjoni. Għaldaqstant, id-deċiżjoni ma timxix mar-rekwiżiti tal-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' tal-Ippjanar twieġeb skond is-segweni:

1. Illi b'risposta għall-ewwel aggravju, l-Awtorita' tagħmel referenza għall-*Case Officer Report* [Vide a fol dok 292A fl-inkartament PA5962/21] fejn jiġi spjegat illi għalkemm skond il-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali l-użu ta' lukanda mhux wieħed mill-użi aċċettabbli f'din iż-żona, kienet applikata l-*Flexibility Policy* minhabba lviċinanza tas-sit għax-xatt u l-preżenza ta' *commitments* simili f'it distanza l-bogħod, u għaldaqstant l-użu propost seta jiġu kkunsidrat. Illi l-*policy* FL-GNRL01 tiġġustifika liżvilupp ta' lukanda la darba s-sit jinsab ġewwa *Tourism Locality* u kemm il-darba dan liżvilupp ma joħloqx impatt negattiv fuq il-madwar. Il-*Flexibility Policy* tippermetti lill-Awtorita' teżamina proposti li jipromwovu tkabbir f'żoni turistiċi li jkunu kompatibbli mażżona u jikkontribwixxu b'mod pożittiv għall-amenita' taż-żoni. Il-*policy* FL-GNRL-1 tiġġustifika l-iżvilupp odjern la darba s-sit jinsab ġewwa *Tourism Locality* u kemm il-darba dan ma joħloqx impatt negattiv fuq il-madwar hemm raġunijiet li jippermettu tali divjett mill-*policies* tal-Pjan Lokali. L-Awtorita' qieset numru ta' *legitimate commitments* simili għal dak propost u oħrajn ta' natura kummerċjali, skond l-istudju urban [Vide a fol dok 246A fl-inkartament PA5962/21] ipprezentat mill-Perit responsabbli waqt il-proċess tal-applikazzjoni. Illi fl-istess studju urban hemm spjegat kif ser tiġi emeljorata ż-żona kollha tal-madwar, inkluż bil-formazzjoni ta' passaġġ pubbliku li jgħaqqad Triq Parisio mat-toroq oħra tal-madwar. L-Awtorita' tippuntwalizza illi qabel ma ġiet sottomessa l-applikazzjoni odjerna kienet approvata l-applikazzjoni PC 4/17 sabiex jiġi fformat passaġġ u *storm relief culvert* liema elementi ġew inklużi fil-proposta odjerna u għaldaqstant ser isseħhu bħala parti minn dan il-proġett. L-Awtorita' tirrimarka illi lproposta ma tistax titqies bħala waħda li tmur kontra l-*policies* tal-Pjan Lokali partikolarment meta l-*policy* NHHO01 tippermetti dipartenza kemm il-darba hemm "*overriding reasons to locate such uses within these areas*", kif qed jiġri fil-każ odjern.

2. Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' terġa tagħmel referenza għar-risposta li tat għallewvel aggravju fejn jingħad li l-proposta ġiet aċċettata minhabba l-applikazzjoni tal-*Flexibility Policy* li tippermetti dipartenza mill-*policies* tal-Pjan Lokali.

3. Illi b'risposta għat-tielet aggravju, l-Awtorita' terġa tagħmel referenza għall-istudju urban approvat mal-permess odjern f'dok 246A fejn f'paġna 8 jipprogetta stampa ċara tal-*commitments* kummerċjali u lukandi li jinstabu fil-viċinanzi tas-sit odjern. Illi l-proposta tinkludi biżżejjed raġunijiet validi li se jkunu ta' benefiċċju għal-lokalita' li allura mhux ser imorru kontra ddirezzjoni tal-Pjan Lokali. Illi skond il-Pjan Lokali, l-għoli permessibli fuq is-sit huwa ta' 4 sulari u *semi-basement* liema għoli jista' jiġi estiż b'sular wieħed skond il-*policy* NHTO01 tal-Pjan Lokali u għalhekk jissarraf f'għoli massimu ta' 24.2 metru u faċċata ta' 20.8 metru, liema għoli qed jiġi osservat hekk kif muri fil-pjanta f'dok 235F.

4. L-Awtorita' tirrispingi r-raba' aggravju billi tagħmel referenza għall-punti mressaq firrisposta għall-aggravju preċedenti u ssostni illi hekk kif elenkat fil-*Case Officer Report* l-għoli massimu kif determinat minn Mappa SJ3 tal-Pjan Lokali huwa ta' 4 sulari u *semibasement*. Ma' dan ġie kkunsidrat ukoll dak li tippermetti l-*policy* NHTO01 u b'hekk l-għoli massimu jammonta għal 5 sulari u *semi-basement* li jissarraf f'għoli ta' 25 metru skond *Annex 2* tal-Linja Gwida DC15. Illi l-pjanta *section* f'dok 235F turi li l-għoli massimu hu rispettata fuq l-għola punt ta' Triq Parisio (kantuniera ma' Triq Moroni). L-Awtorita' ma taqbilx li l-għoli propost kellu jkun 4 sular mingħajr *basement* għar-raġuni li l-Mappa SJ3 tal-Pjan Lokali tindika li "*Outside UCA – All floors indicated here are with semi-basement*", għall-kuntrarju ta' siti fil-UCA. Għaldaqstant huwa evidenti li l-għoli tal-bini f'Tas-Sliema huwa regolat skond il-fatt jekk hux barra jew ġewwa l-*UCA boundary*. It-tieni parti tal-*legend* fejn hemm indikata l-linja sewda tirregola

I-*Urban Design* u mhux l-għoli massimu. Filfatt, l-*elevations* proposti ma jinkludix *semi-basement* il-fuq mit-triq.

L-għan tal-Linja Gwida DC15 huwa li jinterpreta l-għoli massimu permessibli skond il-Pjanijiet Lokali, u hekk għamlet l-Awtorita' meta kkunsidrat din l-applikazzjoni bil-*policies* viġenti u skond linterpretazzjoni ta' *policy* P35 u Annex 2 ta' din il-Linja Gwida. L-argument tal-appellant, meta jagħmel referenza għal-*Local Plans Interpretation Document* ma jregix għaliex fil-każ tal-għoli permessibli dan id-dokument jinkludi '*outdated information*'. L-Awtorita' ssostni illi la darba l-Pjan Lokali jiddelenja ż-żona fejn jinsab is-sit odjern bħala *4 floors without semibasement*, allura dan ma jfissirx li l-Awtorita' kellha bil-fors tmur għal tip ta' *basement* li jrid ikun totalment taħt it-triq, kif regolat mill-ewwel kolonna ta' Annex 2.

5. Illi b'referenza għall-*policies* P2 u P36 tal-Linja Gwida DC15, li skond il-fames aggravju ġew miksura, l-Awtorita' tagħmel referenza għall-parti tal-*Case Officer Report* li titkellem fuq *External Design* fejn hemm indikat illi l-faċċati kif proposti jirrispettaw il-kuntest, filwaqt li fil-parti tar-rapprot li titkellem dwar *Building Height*, hekk spjegat illi "*the proposed development is also being adequately stepped down from Triq Moroni to Triq Parisio, with an additional setback being included from the side elevation onto the side public accessway*". L-*stepping* propost jirrispetta t-topografija tal-art u dan kif rifless fuq ir-ritratti li ġew inkluzi fl-*Urban Study* f'dok 246A. Għaldaqstant il-proposta tirrispetta l-provedimenti ta' *policy* P2 u P36 tal-Linja Gwida DC15.

Illi fir-rigward tal-allegat ksur ta' *policy* P42 tal-Linja Gwida DC15, l-Awtorita' ssostni li ma taqbilx li din il-*policy* qed tinkiser, għall-istess raġuni spjegata supra. It-tliet *Elevations* sottomessi f'dok 259C, jidher ċar li l-proposta nkludiet *stepping down* adegwat skond ittbendil ta' Triq il-Parilja.

Illi b'risposta għall-allegazzjoni li kien hemm ksur ta' *policy* P18 minħabba li l-Awtorita' applikat *medium parking standards* meta din iż-żona f'Tas-Sliema hija kkonġestata ħafna, l-Awtorita' ssostni illi sa mill-bidu li ġew applikati dawn il-*Parking Standards* din dejjem qieset l-impatt għoli ta' traffiku li hemm f'din il-lokalita' u għalhekk, meta f'lokalitajiet oħra tapplika l-*low parking standards*, f'din il-lokalita' bħal f'San Ġiljan, jiġu applikati l-*medium parking standards*, li huma meqjusa adegwati sabiex jilqaw għal dan l-impatt.

6. L-Awtorita' twieġeb għas-sitt aggravju billi tagħmel referenza għar-risposta tal-Uffiċjutas-Sanita' fi ħdan l-Awtorita' (min 268) u tinnota li din qieset favorevolment din il-proposta. Illi minħabba l-konfigurazzjoni ta-sit (twil u dejjaq) ma jstgħux jiġu applikati l-provedimenti ta' Regolament 14(1) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta għar-raġuni li bis-setbacks li jkun hemm b'żonn fuq kull sular din tispicca lokanda forma ta' 'U' b'żewġ blokki għoljin u dojoq magħqudin b'kuritur twil u dejjaq. Għaldaqstant, minħabba l-eċċezzjoni relatata mal-kuntest tas-sit, l-Awtorita' kienet korretta li applikat il-provediment ta' regolament 14(2) tal-Liġi Sussidjarja 552.22 li jippermetti li "l-faċċata li hi għola minn dak previst f'dan ir-regolament għandha tirrispetta l-kuntest tal-madwar".

7. L-Awtorita' ma taqbilx mal-appellant li fis-seba' aggravju jsostni li din ma tatx widen taċ-Ċirkolari 3/20 u tagħmel referenza għar-risposta tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (dok 256A) fejn din ma sabitx oġġezzjoni għall-proposta wara li kkunsidrat il-*Works Method Statement* sottomess fl-applikazzjoni. Dan id-dokument jindirizza l-metodoloġija ta' kif ser jiġi protett il-ħajt li jdawwar il-ġnien skedat ta' Villa Bonici u jagħmel parti mid-dokumenti approvati. Illi oltre dan, ġiet imposta kundizzjoni numru 9 mal-permess li timponi garanzija bankarja sabiex tiġi mħarsa Villa Bonici.

8. Fir-rigward tat-tmien aggravju, l-Awtorita' ssostni li l-użu ta' lukanda ġie aċċettat waraapplikazzjoni tal-*Flexibility Policy* kif spjegat fir-risposta, u l-għoli approvat huwa konformi ma' dak li jesiġi l-Pjan Lokali u għaldaqstant konformi mal-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED. Illi dwar l-allegat ksur tal-Objettiv Tematiku 3.6 tal-iSPED li jitkellem fuq protezzjoni ta' binjiet skedati, l-Awtorita' terġa tagħmel referenza għar-risposta tagħha fl-aggravju preċedenti.

9. Illi dwar l-allegat ksur tal-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, kif imressaq fid-disa' aggravju, l-Awtorita' tirreferi għall-argumenti mressqa fl-istess risposta fejn ħareġ ċar li din ilproposta hija konformi mal-Pjan Lokali, *policies* u regoli oħra applikabbli u għaldaqstant iddeċizzjoni hija konformi ma' dak li jitlob l-Artiklu sureferut.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali datata 28 ta' Settembru 2023, l-appellanti sottomettew ssegwenti punti:

i. Illi s-sit jinsab f'żona deżinjata bħala żona residenzjali u rregolata b'*policy* NHHO01 talPjan Lokali li ma tinkludix l-użu ta' lukanda bħala użu permessibli. Fuq is-sit odjern, m'hemmx lukanda, hekk kif

evidenti mir-ritratti annessi man-nota, u għaldaqstant l-Awtorita' ma tistax tapplika l-*policy* NHTO01 *Upgrading and Extension of Hotels and Hostels* għaladarba din tapplika għal lukandi eżistenti.

ii. Huwa ċar skond Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali, li s-sit mhux regolat b'*policy* NHSJ15 tal-Pjan Lokali u għaldaqstant mhux sit maħsub għall-bini ta' lukanda.

iii. Il-kuntest tas-sit odjern huwa fil-biċċa l-kbira residenzjali u mhux kommess b'lukandi. Illi mill-permessi fil-viċinanzi tas-sit fi Triq Parisio, Triq Moroni, u Triq San Albert, l-appellanti nnutaw illi huwa ċar li l-kuntest huwa esklussivament residenzjali. Hemm permess wieħed għal *hostel* mhux hotel fi Triq Moroni, iżda dan ma jistax jittqies bħala *commitment* għal lukanda. Applikazzjoni għal lukanda fil-viċinanzi ta' Villa Bonici, b'referenza PA7491/18, kienet rifjutata. L-iżjed lukanda viċin is-sit hija *Waterfront Hotel* li għanda faċċata fuq ix-xatt kantuniera ma' Triq Parisio. Lukanda waħda ma tikkonstitwix livell konsiderevoli ta' *commitment* u ma tissinifikax predominanza ta' likandi. Din il-lukanda lanqas m'hi sitwata fl-istess *perimeter block* tas-sit odjern. Apparti dan, il-permess għal din il-lukanda, b'referenza PA7998/94, inħareġ ferm qabel il-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali. Illi l-predominanza tal-użi fil-kuntest hija residenzjali, u m'hemm l-ebda *commitments* ta' lukandi li jiġġustifikaw l-applikazzjoni tal-*Flexibility Policy* u dipartenza mill-Pjan Lokali. Fl-istess nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellanti provdew lista ta' permessi fit-toroq imsemmija sabiex juru li l-predominanza hija residenzjali.

Illi gie anness man-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti provdew indikazzjonijiet fuq l-elevazzjoni li tħares fuq il-passaġġ pubbliku sabiex juru kif il-proposta taqbeż l-għoli permessibli u kif ma provdix tranżizzjoni li timxi mat-topografija tas-sit.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet magħmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi l-permess mertu ta' dan l-appell approva bini ta' lukanda b'faċċata fuq Triq Moroni, Triq Parisio, u passaġġ pubbliku pedonali. Is-sit odjern jinsab f'żona residenzjali hekk kif indikat f'Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali, liema żona hija regolata b'*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali għall-Portijiet tat-Tramuntana. Kif indikat f'Mappa SJ3 tal-istess Pjan Lokali, dan is-sit għandu għoli massimu permessibli ta' 4 sulari u *basement*.

Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravju mressqa mill-appellanti skond is-segweni:

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravji

Illi l-kwistjoni prinċipali mressqa fl-ewwel tlett aggravji tirrigwarda nuqqas ta' konformita tal-iżvilupp maż-żona residenzjali tal-madwar, tenut kont li l-iżvilupp ta' lukanda Klassi 3B m'huwiex wieħed mill-iżviluppi permessi f'żoni residenzjali skond dak li tipprovd *policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali għall-Portijiet tat-Tramuntana. Illi b'żieda ma' dan l-appellanti jsostnu illi d-deċiżjoni ma tikkonformax mal-*policies* NHTO u NHSJ15 tal-istess Pjan Lokali għaliex is-sit la huwa kompost minn lukanda eżistenti u lanqas m'huwa indikat bħala sit fejn lukandi ġodda jistgħu jinbnew skond il-Mappa SJ1. Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jkomplu jsostnu illi lanqas il-*Flexibility Policy* m'għandha tapplika għall-iżvilupp propost tenut illi l-kuntest mhux oppukat minn livell konsiderevoli ta' *commitments* legittimi.

Illi t-Tribunal jinnota illi, hekk kif ikkonfermat mill-appellanti u mill-Awtorita' fil-*Case Officer Report* [Vide a fol dok 292A fl-inkartament PA5962/21], is-sit jinsab f'żona residenzjali hekk kif muri fil-Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali, u għaldaqstant regolat minn *policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali. Illi hekk kif jallegaw l-appellanti, din il-*policy* ma tinkludix l-użu ta' lukanda Klassi 3B bħala użu aċċettabbli f'żoni residenzjali. Minkejja dan, il-*policy* tagħti lok għal flessibilita' għaladarba jkun hemm raġunijiet prevalenti sabiex jiġu nklużi dawn l-użi, u dan skond is-segweni:

“Land-uses falling outside those mentioned above will not be considered favourably within the designated RAs, unless there are overriding reasons to locate such uses within these areas.”
[enfasi miżjud]

It-Tribunal seta' jikkonstata skond dak miktub fil-*Case Officer Report*, illi dak li l-Awtorita' qieset bħala '*overriding reasons*' fid-deċiżjoni favoerevoli tagħha sabiex setgħet tiġġustifika liżvilupp propost f'żona residenzjali, kien il-livell ta' *commitment* ta' żvilupp skond is-segweni:

“Class 3B Hotels are not listed as acceptable uses, however taking into consideration the surrounding area, the proximity to the seafront, and the presence of similar commitments a short distance away,

part (g) of the General Policy relating to Regeneration / Consolidation Initiatives may be utilised, and thus the proposed Class 3B Hotel may be considered accordingly.”

Hawnhekk it-Tribunal jirreferi ghal dak magħdud fil-*Flexibility Policy* li tippermetti devjazzjoni minn *policies* u regolamenti li jikkontrollaw is-sit ġialadarba l-kuntest ikun konsiderevolment kommess bi żviluppi legittimi ta' natura simili sakemm dawn ma jirrizultawx f'impatti negattivi fuq il-lokalita, u dan skond is-segweni:

“For instances listed in a) to g) below where development applications consist of proposals **which are deemed to be neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality** but may not be in line with the detailed provisions of approved *Subsidiary Plans*, **MEPA may consider justifiable departures from policies which can be adequately justified from a planning perspective;**

a) Areas within *Tourism Localities* as identified by the *Structure Plan for the Maltese Islands* and the *Local Plans* through the following policies:

- i. *Structure Plan Policy TOU 4* (Mellieha, St. Paul's Bay/Bugibba, St. Julian's/Paceville, Sliema, Marsascala, Marsaxlokk and Birzebbuga in Malta and Marsalforn, Xlendi and Mgarr in Gozo) and
- ii. *Tourism and Entertainment Priority Areas* as designated in respective *Local Plans* which are also located within the *Development Zone Boundary*;

[...]

g) *Properties in areas which are none of the above but lie within the Development Zone or other areas designated for development in an approved Subsidiary Plan and are **already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not necessarily be in line with local plan policies or on a site which is a legitimately established business outlet.** However, this proviso shall not apply to sites which lie within:*

iii. A *Residential Priority Area* and/or:

iv. A *UCA*, or scheduled site or a site qualifying to be scheduled (except for the specific instances identified in c) and d) above) and/or:

v. Outside *Development Zone*, except for *Areas of Containment* which are subject to a separate and specific policy (*Areas of Containment: Way Forward*).” [enfasi miżjud]

Illi f'sentenza mogħtija fl-10 ta' Mejju 2023, fl-ismijiet: **Kunsill Lokali tal-Mellieħa vs LAwtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Daniel Refalo** (Appell 40/2022), il-Qorti tal-Appell ipprovdiet insenjament ċar tal-applikazzjoni tal-klien 'overriding reasons' fil-Pjan Lokali u '*cumulative adverse impact on the locality*' fil-*Flexibility Policy*, fejn qieset issegweni:

“Minnhom infushom il-frazzjiet huma indikazzjoni li huma ragunijiet eccezzjonali jew straordinarji li jippermettu mid-devjazzjoni għal dak li jrid il-pjan lokali f'sit bħal dan. Ilkelma 'overriding' fil-pjan lokali ma intuzatx a caso. Kien hemm skop u dan hu limitazzjoni fuq l-eccezzjoni għad-divjet. Fil-lingwa Ingliża 'overriding' tfisser 'chief, major, determining, supreme, principal, prevailing, dominant'. It-Tribunal kellu għalhekk jaccerta li r-raguni għall-izvilupp ta' hotel f'dak is-sit fejn hu intiz għal uzu residenzjali kienet wahda determinanti mehud kont ic-cirkostanzi. Qari tad-decizzjoni pero ma tagħtix din it-tifsira tal-'overriding'. It-Tribunal qies li fil-vicinanzi hemm uzi kummercjali pero b'daqshekk ma jfissirx li għax qed jintalab uzu kummercjali iehor gie sodisfatt l-element essenzjali li tali uzu kien fattur li jikkostitwixxi raguni dominant biex zona residenzjali tigi ridotta ftit ftit fix-xejn u issir wahda predominantement kummercjali. Hu f'dak is-sens li kellhom jigu applikati lpjan lokali u l-*Flexibility Policy* u din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' policy jew apprezzament ta' punt tekniku izda punt ta' ligi li kellu jiggwida lit-Tribunal fiddeterminazzjoni tal-aggravju. L-istess jingħad rigward il-'*cumulative adverse impacts on the locality*' li jsemmi l-*Flexibility Policy*. Li kieku z-zona hi ġia mimsusa sew b'hotels ohra wiehed jifhem fejn ried imur it-Tribunal imma l-fatt wahdu li hemm supermarket u pompa tal-petrol ma jagħmilx l-izvilupp ta' hotel per se 'overriding reason' għaliex il-pjan lokali għandu jigi skartat. Apparti dan bil-proliferazzjoni ta' hotel fiz-zona, x'aktarx iz-zona residenzjali kif għadha sallum ser tbatu minn effetti hzienu fuq il-komunita residenzjali minhabba z-zieda ta' żviluppi kummercjali li l-pjan lokali ma ridux. Il-*Flexibility Policy* hi policy diskrezzjonali u generika u għandha tintuza bħala għodda mill-Awtorita fiddeterminazzjoni ta' żvilupp fejn din il-policy tista' tigi applikata pero hi għodda li għandha tintuza b'mod meqjus hafna u ma għandhiex tmur kontra 'the general thrust' tal-pjan lokali u tapplika biss fejn hemm 'considerable level of legitimate commitment whose nature may not be in line with local plan policies'. Iz-zewg elementi jridu jigu applikati flimkien mhux singolarment.”

Illi għalhekk, l-insenjament tal-Qorti tal-Appell succitat jagħmilha ċara li l-eċċezzjoni li jipprovdi l-Pjan Lokali tapplika biss fejn jeżistu raġunijiet straordinari li jippermettu devjazzjoni minn dak li jirregola l-Pjan Lokali, filwaqt li l-*Flexibility Policy* hija għodda li għandha tintuża b'mod kawt għall-aħħar u m'għandiex tmur kontra l-ispirtu tal-*Pjan Lokali* iżda tapplika biss fejn hemm '*considerable level of legitimate commitment whose nature may not be in line with local plan policies*'.

Illi f'dan il-każ, l-Awtorita', hekk kif sostniet fir-risposta tagħha għal dan l-appell, qieset listudju urban [Vide a fol dok 246A fl-inkartament PA5962/21] sottomess mill-applikant fil-mori tal-applikazzjoni, li fit-tmien paġna juri diversi żviluppi kummerċjali li jaqgħu f'fames kategoriji – akkomodazzjoni turistika, stabbilimenti tax-xorb u jew ikel, f'wienet tal-merċa, żviluppi relatati ma' saħħa u dawk relatati ma' trasport. Illi minkejja dawn l-indikazzjonijiet, l-applikant naqas milli jindika referenzi għall-permessi relatati ma' dawn l-iżviluppi. Għalkemm l-iżviluppi kollha ndikati jinstabu f'żona residenzjali skond *policy* NHHO01, it-Tribunal jinnota illi l-ebda minn dawn liżviluppi ndikati ma jaqgħu fl-*Area of Influence* kif indikata minn Figura 18(b) tal-Linja Gwida DC15. Illi l-iżviluppi ndikati f'dan l-istudju, li joffru akkomodazzjoni turistika, huma ġeneralment sitwati matul ix-Xatt, għajr dawk immarkat b'numru 6 u 8. Illi l-iżvilupp immarkat b'numru 6, skond riċerka ta' dan it-Tribunal, jirreferi għal lukanda koperta bilpermess PA4873/16, liema permess iġġustifika dan l-użu permezz tal-*Flexibility Policy*. Dan l-iżvilupp jinsab madwar 126 metri l-bogħod mis-sit in kwistjoni. Illi għall-iżvilupp immarkat b'numru 8, li huwa madwar 41 metru l-bogħod mis-sit odjern fi Triq San Albert, ma kienet provduta l-ebda referenza ta' permess, u minkejja li t-Tribunal għamel ir-riċerka tiegħu, din ma rriżultat fl-ebda referenza għal permess relatat.

Illi minkejja li dawn l-iżviluppi huma evidenza ta' tnaqqir taż-żona residenzjali b'użi kummerċjali, dan ma jfissirx li dawn, speċjalment meta ma jaqgħux fl-*Area of Influence*, għandhom jikkonstitwixxu bħala raġuni dominanti li jġġustifika l-iżvilupp propost. Illi skond l-insenjament tal-Qorti succitat, irid ikun altru li ż-żona hija minsusa sew b'lukandi oħra li tikkonstitwixxi '*considerable level of legitimate commitment*' sabiex tapplika l-*Flexibility Policy* jew l-eċċezzjoni ta' '*overriding reasons*' bħala raġuni għalxiex din il-proposta għandha tkun iġġustifikata.

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Għaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate vs L-Awtorita' tal-Ippjanar** (Appell 43/2019) li ngħatat nhar il-15 t'Ottubru 2020, il-Qorti tal-Appell tissottolinea illi "*fejn zona tkun fil-maggor parti tagħha tant ġia kommissa għal żvilupp li mhux konformi ma' policy, ligi jew pjan tant li l-iżvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eċċezzjoni flagranti għal dak li jirriżulta legalment żviluppata fiz-żona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-każ l-element tal-commitment ikun importanti għal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'każ simili il-ligi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li għandha tinbidel immedjatament mill-legislatur biex tirrispekkja z-żona jew il-parti taz-żona milquta*". Illi anke f'dan il-każ, il-Qorti tal-Appell titfa enfasi fuq l'eċċezzjoni flagranti" għal dak li jirriżulta legalment żviluppata fiz-żona u fejn l-element ta' *commitment* għandu sustanza mportanti.

Illi hekk kif spjegat supra, ma jistgħax jingħad, kif qed isostni l-Awtorita', li hemm livell predominanti ta' *commitments* legittimi li jikkompromettu ż-żona immedjata tas-sit odjern u li b'riżultat jista jrendi l-lukanda proposta bħala l-eċċezzjoni flagranti jekk din ma tiġix approvata. B'żieda ma' dan it-Tribunal hawnhekk jippuntwalizza illi s-sit odjern, kif qed isostnu l-appellanti, m'huwiex indikat bħala sit fejn żviluppi għal lukandi godda skond Mappa SJ1 u *policy* NHSJ15 tal-Pjan Lokali. B'riżultat ta' dan, it-Tribunal jaqbel malappellanti illi l-iżvilupp tas-sit bħala lukanda ġdida mhux biss tmur kontra l-provvedimenti tal-Pjan Lokali iżda ser twassal ukoll għal degradazzjoni mpatt detrimental fuq l-amenita' residenzjali li l-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali tħares.

B'rabta ma' dak magħdud supra, dan it-Tribunal jirreferi wkoll għall-Objettiv Urban 3.5 taliSPED kif imsemmi mill-appellanti fit-tmien aggravju, meta jsostnu illi l-użu permess f'żona residenzjali ser jaffettwa b'mod negattiv l-amenita tal-lokalita'. Illi l-Objettiv Urban taliSPED jirrikjedi kontroll fuq il-prossimita ta' użi mhux residenzjali f'żoni urbani sabiex b'hekk tiġi protetta l-amenita' ta' dawn iż-żoni. Dan it-Tribunal jaqbel illi ġialadarba dawn iżżoni, fil-Pjan Lokali, qatt ma kienu maħsuba li jakkomodaw żviluppi ta' lukandi, u li l-użi msemmija fil-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali huma limitati b'tali mod li jħarsu l-amenita' taż-żona, l-użu ta' lukanda li ma jagħmilx parti mill-użi aċċettati fil-Pjan Lokali, ċertament ser ikollu mpatt negattiv fuq l-amenita' taż-żona. Illi għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqbel illi l-proposta approvata ma timxix mal-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED.

It-Tribunal jinnota illi fil-mori tal-applikazzjoni, l-applikant issottometta talba f'dok 403A sabiex jinbidel l-użu minn lukanda għal *hostel*. Izda tali talba ġiet irtirata fis-seduta tal-Kummissjoni miżmuma nhar il-11 ta' Jannar 2023. It-Tribunal jinnota illi, għall-kuntrarju ta' użu ta' lukanda, il-proposta ta' *hostel* tinkwadra fl-użi permessibli skond il-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali f'żoni residenzjali.

Għaldaqstant, ġialadarba l-applikant wera l-propensita li lest jirrevedi l-użu ta' lukanda għal dik ta' *hostel*, it-Tribunal jilqa limitament dawn l-aggravji u jhoss li jkun opportun li jreġġa' lura l-

applikazzjoni quddiem l-Awtorita' sabiex tikkonsidra l-applikazzjoni mill-ġdid bi proposta għal *hostel* minflok dik ta' lukanda.

L-Aggravji Rimanenti

Illi ġialadarba dak spjegat supra ser ikollu mpatt fuq il-volumi tal-iżvilupp odjern, ikun inutli li dan it-Tribunal ikompli jieħu konjizzjoni tal-kwistjonijiet imressqa fl-aggravju sussegwenti. Illi minkejja dan, fuq punt ta' prinċipju, dan it-Tribunal ser jittratta punt (b) tar-raba' aggravju fejn l-appellanti jsostnu illi l-għoli permissibbli skond il-Pjan Lokali kien żbaljatament ikkunsidrat bħala *4 floors plus semi-basement* meta jidher ċar skond Mappa SJ3 tal-Pjan Lokali li dan is-sit huwa mdawwar b'linja sewda li taqra *'No semi-basement within area enclosed by black line'*.

B'risposta għal dan l-aggravju l-Awtorita' ssostni li kienet korretta fl-analiżi tagħha għaliex fit-tabella tal-Mappa SJ3 iż-zoni barra miż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana huma mmarkati *'Outside UCA – All floors indicated here are with semi-basement'*. L-Awtorita' tkompli billi ssostni li fil-parti tat-tabella fejn hemm indikata t-tifsira tal-linja s-sewda taqa' taħt issottotitolu *'Urban Design'* u għaldaqstant ma tikkonċernax l-għoli massimu permissibbli.

It-Tribunal ma jiċhadx dak magħdud mill-Awtorita' fir-rigward tal-format tat-tabella ta' Mappa SJ3 iżda jieħu konjizzjoni ta' mapep oħrajn fl-istess Pjan Lokali u jinnota illi l-istess tifsiriet huma miġbura flimkien taħt sottotitoli differenti. Għaldaqstant, huwa ċar li din m'hix kwistjoni ta' disinn urban. Għaldaqstant isegwi li l-argument miġjub fir-risposta tal-Awtorita', ossia li l-linja s-sewda fuq il-mappa SJ3 huwa iktar intiż għal kwistjonijiet ta' disinn, huwa bla sustanza. Dan ukoll għaliex din il-mappa tirregola l-għoli tal-bini u mhux iddisinn u għaldaqstant il-linja s-sewda teskludi *semi-basement* mill-għoli permissibbli.

B'raba ma' dan, it-Tribunal jieħu konjizzjoni taċ-Ċirkolari tal-Ippjanar 2/24 li tikkonverti l-għolijiet stabili minn kull Pjan Lokali għal għoli f'metri skond *Annex 2* tal-Linja Gwida DC15 u tindika li *4 floors without semibasement* kif indikat fin-*North Harbours Local Plan* tirreferi għal għoli massimu permissibbli ta' 20.8 metri.

Decide

Illi fi' sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' limitatament dan l-appell, iħassar id-deċiżjoni tal-Kummissjoni u jirrimetti l-applikazzjoni lura l-Awtorita' fl-istadju ta' qabel il-*Case Officer Report* sabiex l-applikazzjoni tiġi ripubblikata u pprocessata mill-ġdid bi proposta b'użu u għoli mibdul hekk kif spjegat f'din id-deċiżjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant huwa wiehed. Huma jsostnu li t-Tribunal ikkonferma l-aggravju tagħhom li ma hemmx livell predominanti ta' commitments li jikkompromettu s-sit u għalhekk tkun applikabbli l-flexibility policy. Ikkonferma wkoll li s-sit mhux indikat għal żvilupp ta' lukandi godda skont mappa SJ1 u policy NHSJ15 tal-pjan lokali kif ukoll ser iwassal għal degradazzjoni b'detriment għal amenita residenzjali li l-policy NHH001 tal-pjan lokali tiprotegi. Madankollu t-Tribunal qies li l-iżvilupp seta' jiġi konsidrat jekk il-proposta ta' żvilupp tinbidel għal *hostel* u bagħat l-atti lura lill-Awtorita' biex tikkonsidra l-applikazzjoni minn dan l-aspett. L-appellanti jsostnu li dan imur kontra dak mitlub mill-applikant u mhux fis-setgħa tat-Tribunal li jagħmel dak deciz minnu.

Il-Qorti tqis li l-appellanti ghandhom ragun fl-aggravju taghhom. Gia inghad f'decizjonijiet ohra illi t-talba ta' zvilupp hi f'idejn l-applikant u dak li jrid jigi deciz hu biss jekk l-izvilupp propost hux fattibli mill-lenti tal-ippjanar. Il-bdil tas-sustanza tal-izvilupp minn dak propost mill-applikant ma hux fis-setgha tal-Awtorita u wisq anqas tat-Tribunal li t-titolu tieghu stess jindika li hu Tribunal ta' 'Revizjoni' ta' dak mitlub u deciz mill-Kummissjoni tal-Ippjanar. Kull decizjoni li tmur kontra dan il-principju bazilari hija ultra vires is-setgha tal-Awtorita jew ta' Tribunal. Ta' minn ifakkar li kemm fil-mansjonijiet tal-Awtorita u speċjalment fejn jikkoncerna t-Tribunal li l-proposta ta' zvilupp hi tal-parti biss u t-Tribunal qatt ma jista' jitqies bhala parti u ghalhekk ma jistax jissostitwixxi l-fakulta tal-applikant u jindirizza l-izvilupp mixtieq minnu b'diskrezzjoni arbitrarja tat-Tribunal li ma tohrog minn ebda ligi. Dan il-kaz partikolari jirrifletti hazin fuq id-direzzjoni moghtija mit-Tribunal billi l-istess applikant kien issottometta applikazzjoni ghal class 3A accomodation u irtiraha.

La darba t-Tribunal laqa' l-aggravju principali tal-appell tat-terzi u ikkonferma li l-izvilupp ta' hotel imur kontra dak li jrid il-pjan lokali u ma hemm ebda 'commitment' li ixejjen dak li jrid il-pjan lokali u d-dezinjazzjoni taz-zona, messu u kellu jieqaf hemm. Il-konsegwenza tal-konkluzjoni milhuqa mit-Tribunal kellha twassal biss ghal ezitu wiehed logiku u legalment korrett.

Ghalhekk qed jintlaqa' fis-shih l-appell tat-terzi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 safejn sab li l-izvilupp mhux indikat bhala sit fejn zviluppi ghal lukandi godda skont mappa SJ1 u policy NHSJ15 tal-pjan lokali, izda jmur kontra l-protezzjoni tal-policy NHHO01 tal-pjan lokali ghal harsien tal-amenita residenzjali billi l-izvilupp propost iwassal ghal degradazzjoni u impatt detrimental ghaz-zona. Tikkonferma wkoll fejn it-Tribunal sab li l-izvilupp imur kontra l-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED; thassarha fejn baghtet l-atti lura lill-Awtorita biex tikkonsidra l-izvilupp taht proposta ta' hostel flok hotel u minflok

tqis l-izvilupp propost permezz ta' PA5962/21 bhala revokat u bla effett. Spejjez ghall-appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imhalled

Anne Xuereb
Deputat Registratur