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 16

Appell Nru. 47/2024

Priscilla Faenza Grima, Kevin Grima, Sandra Copperstone

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamant in kawza Charles Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tas-17 ta’ Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta’ Gunju 2024 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-permesss PA6747/18 ghal proposta’Renewal of PA6236/08. Redevelopment of Mistra Village. Construction of residential complex consisting of four blocks including supportive commercial activities with underlying basements for private parking. Developmnet of public open spaces, landscaped gardens and communal pool’, f’San Pawl il-Bahar;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta 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 huwa appell imressaq minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA 6747/18 li bih gie mgedded ilpermess PA 6236/08 li jirrigwarda zvilupp ta' kumpless residenzjali inkluz facilitajiet kummercjali u parkegg fil-livelli sotteranji. Is-sit in mertu huwa wiehed estensiv li kien okkupat b'kumpless turistiku maghruf bhala *Mistra Village,* bis-sit jinkludi faccata fuq hames toroq bl-ismijiet ta' Telghet ix- Xemxija, Triq il-Mistra, Triq Katerina Vitale, Trejqet il-Fuhhar u Triq Raddet irRoti, fil-lokalita ta' San Pawl il-Bahar.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw hdax (11)-il aggravju kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
1. Illi gew injorati ghal kollox il-pjanijiet u *policies* li dahlu fis-sehh wara l-hrug tal-permess originali PA06236/08, bi ksur tal-Artikolu 72(4) fil-Kapitolu 552;
2. Illi l-proposta m'hijiex konformi mar-regolament 2 fl-Avviz Legali 162 tal-2016 ghaliex fil-formola tal-applikazzjoni ma hemmx indikat b'mod specifiku ghal kemm zmien qed jintalab it-tigdid talpermess, u b'referenza ghall-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552 jigi ndikat li dan jipprovdi lill-Awtorita livell ta' flessibilta u deskrizzjoni sabiex applikazzjonijiet ma jibqawx pendenti b'mod indefinit;
3. Illi m'hemm l-ebda dokument li juri li bdew ix-xogholijiet u l-unika dokument li jrendi lperemess originali ezegwibbli huwa l-hlas tal-mizati sottomess f'Lulju tal-2018, li huwa ferm oltre l-perjodu ta' sitt (6) xhur specifikat fir-regolament 18(7) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, u ghalhekk l-imsemmi permess *non-executable* kellu jigi rtirat u l-applikazzjoni *dismissed*;
4. Illi ghalkemm fil-kors tal-applikazzjoni kien hemm diversi kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji imqajjma mill-*objectors* u mill-konsultenti esterni, dawn ma gewx meqjusa, bi ksur tal-Artikolu 72(2)(d) fil-Kapitolu 552. Enfasi specifika ssir fuq in-nuqqas ta' aggornament talistudji kif gie ndikat mill-EPD u l-ERA, u l-problema qawwija ta' traffiku li hemm fiz-zona, u jigi argumentat li anke meta saret l-applikazzjoni originali fl-2004 kien gie ndikat li hemm problema ta' traffiku li ma' gietx rizolta, u minghajr ma' sar attentat li ikun hemm titjieb flinfrastruttura gie approvat l-izvilupp bi ksur ta' *policies* tal-ippjanar specifikament artikoli 5.8 u 5.9 and *FAR Policy*.
5. Illi gew injorati mill-Bord tal-Ippjanar kunsiderazzjonijiet materjali li jirrigwardaw efficjenza flenergija u disinn adekwat kif specifikat f'*Thematic Objectives* 9.6 u 9.7 tal-i*SPED*.
6. Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur tad-dispozizzjonijiet relevanti tal-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta.
7. Illi gew injorati mill-Bord tal-Ippjanar kunsiderazzjonijiet materjali minhabba li ma' gewxikkunsidrati *policies* tal-linja gwida DC15.
8. Illi gew injorati diversi dispozizzjonijiet tal-*FAR Policy* tal-2014.
9. Illi kien hemm nuqqas ta' motivazzjoni mid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Ippjanarbbazata fuq interpretazzjoni zbaljata tal-Artikolu 72(4) fil-Kapitolu 552 minghajr kunsiderazzjonijiet ohra ta' pertinenza.
10. Illi l-valur tal-*Planning Gain* imposta ma jirriflettiex l-impatt ambjentali u insfrastrutturali tal-prezenti u ma saret l-ebda kontribuzzjoni fl-*Artistic Fund* li hija mandatorja f'kaz ta' zviluppi *high-rise*.
11. Illi gie njorat kompletament in-*National Transport Strategy* tal-2050.

Illi fir-risposta ta-Awtorita' tal-Ippjanar jigi ndikat li gialadarba l-applikazzjoni odjerna hija ghal tigdid ta' permess kif definit fl-Avviz Legali 162 tal-2016, kellhom jigu segwiti ddispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552, u b'referenza ghal dak li gie ndikat fil*case officer report* tindika li s-sit huwa wiehed kommess u konsegwentament it-talba ghal tigdid segwiet ir-rekwiziti kollha appikabli ghal applikazzjonijiet ta' rinovar ta' permessi. Ghaldaqstant targumenta li ma kienx possibli li jkun hemm kunsiderazzjoni ulterjuri ta' pjanijiet u *policies* godda li dahlu fis-sehh. Fir-rigward tal-pagament tal-

Planning Gain u l*Bank Guarantee* tindika li l-applikazzjoni originali PA06236/08 gie deciza qabel dahal fissehh l-Avviz Legali 162 tal-2016, u li l-permesss ezegwibli hareg skont il-qafas legali applikabli dak iz-zmien. Fir-rigward tal-allegat ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali targumenta li l-appellanti jonqsu milli jindikaw x'kienu n-nuqqasijiet u taghmel referenza ghall-evalwazzjoni maghmula mill-Awtorita fil-PA06236/08.

Illi fir-risposta tas-socjeta applikanti (prezentament *permit holder*) jigi argumentat li lAwtorita kienet marbuta li tohrog il-permess odjern ghal tigdid sottomessa taht ilprovedimenti fl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552. Jindika wkoll li s-sit huwa regolat bil-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali, u li l-parametri ta' din il-*policy* gew segwiti bil-permess tal-*Master Plan* approvat fl-applikazzjoni tat-tip *outline* li gie segwit fil-permess tat-tip *full*, u li dak stipulat fil-Pjan Lokali ma gie superat jew mibdul bl-ebda *policy*. Tishaq li l-applikazzjoni hija konformi ma' dak stipulat fl-Avviz Legali 162 tal-2016, u fir-rigward tal-FAR Policy, DC15 u n-*National Transport Strategy* tishaq li s-sit huwa regolat bil-*policy ad hoc* tal-Pjan Lokali. Finalment tindika li d-decizjoni hija cara u inekwivoka u li l-Awtorita ma setghetx timponi ebda hlas addizzjonali stante li l-applikazzjoni hija wahda ghal tigdid.

Illi gie sottomess ukoll rapport redat mill-perit inkarigat tal-applikazzjoni odjerna li fih gie ndikat li l-*clearing* tas-sit sehh fl-2008 bhala parti mill-permess PA06236/08, u li l-uzu tal*FAR Policy* tfisser li l-izvilupp gie studjat, ddisinjat u approvat b'mod olistiku, b'tali approvazzjoni tinkludi t-twaqqiegh tal-kumpless kollu tal-*Mistra Village* minflokk ittwaqqiegh u skavar tal-*plots* individwali f'kaz li kieku s-sit gie zviluppat b'mod konvenzjonali. Jindika li sabiex gie kkunsidrat l-izvilupp saru diversi studji hekk kif mitlub mill-awtoritajiet rispettivi u jgib ezempju tal-istudju maghmul dwar il-geologija tas-sit li abbazi tieghu gie inkluz *buffer* ta' 5 metri ta' blat li hemm fuq is-saff tat-tafal sabiex il-*load* tal-bini jkun adegwat. Jindika wkoll li dan l-approcc olistiku wassal ghal zvilupp li jinkludi 25% tas-sit bhala *Public Open Space*, kif ukoll il-protezzjoni u l-preservazzjoni ta' *silos* tatTieni Gwerra Dinjija li jinsabu fil-periferija tas-sit.

Illi dan l-appell kien originarjament gie michud permezz tad-decizjoni moghtija mit-Tribunal diversament compost [Decizjoni tat-Tribunal diversament kompost tal-11 t'Ottubru 2022], izda din id-decizjoni giet annullata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza flismijiet *Priscilla Faenza Grima et. Vs L-Awtorita tal-Ippjanar et.* (appell numru 77/2022) [Sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-10 ta' Mejju, 2023], fejn gie deciz hekk kif gej:

"Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi interessati u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru 2022 ghar-raguni moghtija , u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex iqis jekk il-permess PA6236/08 li qed jintalab it-tigdid tieghu giex kommess b'dak li sehh mill-hrug tieghu u jekk le, ghadux kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti llum u relevanti ghallizvilupp."

Illi segwenti ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, l-appellanti pprezentaw diversi ritratti rigwardanti xoghlijiet fuq is-sit, liema ritratti huma ndikati li gew mehuda bejn Marzu 2020 sa Mejju 2023.

Illi fuq talba tal-appellanti, it-Tribunal kif prezentament kompost acceda fuq is-sit in kwistjoni nhar it-28 ta' Settembru 2023. Waqt dan l-access it-Tribunal seta' josserva skavar ma' partijiet estensivi tas-sit, bl-appellant ivverbalizza li hemm skavar estensiv hlief ghallbinja fuq il-lemin ta l-entrata u *tennis court* li ghadhom hemm, u l-applikant indika li liskavar li ssemma mill-appellant jikkonsisti minn *commitment* estensiv tas-sit, kif ukoll li lbinja u t-*tennis court* ma ghandhom l-ebda valur storiku li jista' jimmerita konservazzjoni.

Illi saret ukoll nota ta' sottomissijiet finali *da parti* tas-socjeta applikanti li fiha b'referenza ghall-access mizmum u tishaq li s-sit huwa fizikament kommess bl-izvilupp approvat filPA/06236/08. Taghmel ukoll referenza ghall-commencement notice tal-10 ta' Dicembru 2018, u tosserva li l-indikazzjoni tal-appellanti li ma' sar l-ebda xoghol fuq is-sit giet kontestata permezz ta' rapport li jinkludi ritratti mill-ajru. Tosserva wkoll li s-sit huwa regolat mill-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali, u tindika li l-parametri ta' din il-policy gew esegwiti l-ewwel mill-permess tal-*Master Plan* approvat fil-permess tat-tip *outline* u mbaghad fil-permess tat-tip *full* PA/06236/08, u li dan ma gie mibdul jew issuperat b'ebda *policy* ohra.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu tal-appell odjern u tas-sottomissjonijiet kollha li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

L-Ewwel, il-Hames, is-Seba', it-Tmien, u l-Hdax-il Aggravju

Illi l-ewwel aggravju jirrigwarda l-motivazzjoni li abbazi taghha l-Awtorita tal-Ippjanar approvat il-permess odjern, bl-appellanti jargumentaw li ghalkemm dahlu fis-sehh pjanijiet u *policies* godda wara l-hrug tal-permess PA/06236/08, ma kien hemm ebda kunsiderazzjoni ta' dawn, bi ksur tal-Artikolu 72(4) fil-Kapitolu 552. L-appellanti imbaghad permezz talhames, is-seba', it-tmien, u l-hdax-il aggravju jelenkaw id-diversi ligijiet, pjanijiet u *policies* li gew fis-sehh wara l-approvazzjoni tal-PA/06236/08.

Illi l-Awtorita tal-Ippjanar tirrispondi billi tindika li ghalkemm wara l-approvazzjoni talpermess originali gew approvati numru ta' pjanijiet u *policies* godda, kif gie ndikat fil-*case officer report* ma kien hemm l-ebda bdil fl-izvilupp approvat jew fil-Pjan Lokali applikabli, kif ukoll li bdew ix-xogholijiet fuq is-sit u giet anke sottomessa *commencement notice* filpermess originali PA06236/08. L-Awtorita tirrimarka li gialadarba l-applikazzjoni odjerna tissodisfa r-rekwiziti kollha li jirregolaw tigdid ta' permessi ghal zvilupp (minhabba li s-sit huwa kommess bl-izvilupp), ma kien hemm l-ebda skop li ssir evalwazzjoni ulterjuri abbazi tal-pjanijiet u *policies* li gew fis-sehh.

Illi fir-risposta tal-*permit holder* wkoll jigi argumentat li l-Awtorita kienet marbuta li tohrog il-permess odjern skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(4), filwaqt li jindika li l-proposta ssegwi l-parametri kollha tal-*policy ad hoc* NWSP 25 tal-Pjan Lokali, u li din il-*policy* ma' giet superata jew mibdul bl-ebda *policy* ohra. Fir-rapport redat mill-perit inkarigat sottomess fil-mori tal-appell gie ndikat li l-*clearing* tas-sit sehh fl-2008 bhala parti mill-permess PA/06236/08.

Illi kif gie osservat fid-decizjoni precedenti tat-Tribunal diversament kompost, l-Awtorita filkonsiderazzjoni taghha qieset li l-proposta hija wahda konformi mal-Artikolu 72(4) stante li l-applikazzjoni odjerna ghal tigdid giet sottomessa fil-perjodu ta' validita tal-permess PA/06236/08, giet sottomessa *commencement notice* u ma kien hemm l-ebda tibdil fil-Pjan Lokali applikabli u fl-izvilupp propost. It-Tribunal josserva li l-imsemmija *commencement notice* giet sottomessa fl-10 ta' Dicembru tal-2018, bid-data ta' meta ser jibda l-izvilupp indikata bhala 17 ta' Dicembru tal-2018. Jirrizulta wkoll li sussegwenti ghall-approvazzjoni tal-PA/06236/08 gew mahruga zewg verzjonijiet tal-permess, ossia l-verzjoni *non-executable* u l-verzjoni *executable*, b'dawn it-tnejn jindikaw li l-perjodu ta' validita tal-permess huwa ghal hames (5) snin mid-data tal-pubblikazzjoni, li skont kif indikat fir-risposta tal-Awtorita kien fil-11 ta' Jannar tal-2014. Dan ifisser li l-permess PA06236/08 kien validu sal-10 ta' Jannar tal-2019 u ghalhekk il-*commencement notice* sottomessa a fol 315a kienet fil-perjodu ta' validita tal-imsemmi permess.

Illi b'rabta mal-kwistonji ta' validita tal-permess PA/06236/08, l-appellanti ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Michael Zammit in rapprezentanza ta' GO Fuels Ltd vs. L-Awtorita tal-Ippjanar* moghtija fit-30 ta' April 2018 (appell numru 7/2018), u d-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 240/16 [Trattazzjoni finali quddiem it-Tribunal diversament kompost li saret waqt is-seduta tad-19 ta' Lulju, 2022]. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn fejn seta' josserva li d-decizjoni moghtija fl-appell numru 240/16 kienet tirrigwarda appell fil-konfront tal-Avviz ta' Nfurzar ECF 389/16 li jkolpi s-sit odjern bid-deskrizzjoni *"Gie zarmat is-sit imsemmi u thalla fi stat ta' abbandun"*. Illi ddecizjoni tat-Tribunal moghtija fit-3 ta' Mejju tal-2018 giet sussegwentament annullata bissentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-27 ta' Gunju tal-2018 (appell numru 27/2018), filwaqt li l-kunsiderazzjonijiet mehuda f'dawn id-decizjonijiet ma' huma ta' ebda relevanza ghall-mertu tal-kaz odjern stante li l-imsemmi avviz jirrigwarda l-istat t'abbandun tas-sit u mhux il-validita tal-permessi mahruga u l-ezekuzzjoni taghhom. It-Tribunal seta' josserva wkoll li skont ir-ritratti annessi mar-rapport redatt mill-perit inkarigat il-maggor parti tattwaqqiegh tal-kumpless tal-*Mistra Village* sar fl-2008, u jirrizulta li t-twaqqiegh kien gie approvat f'zewg permessi ohra, ossia PA/06351/04 ghal *phase 1* u PA/02101/07 ghal *phase 2*. Illi ghaldaqstant ma' jirrizulta li hemm ebda kwistjoni ta' nuqqas ta' validita tal-permessi mahruga fuq is-sit odjern.

Illi madankollu l-kwistjoni dwar it-tigdid tal-permess PA/06236/08 tmur oltre mill-validita ta' dan il-permess, u dwar dan huwa ta' relevanza specifika l-insenjament tal-Qorti fl-appell numru 77/2022 li jirrigwarda l-kaz odjern, u li fieh b'mod specifiku gie diskuss kif *commitment* fuq is-sit ghandu jigi meqjus fl-ambitu tal-Artikolu 72(4) li jirregola talbiet ghal tigdid ta' permessi, dana hekk kif segwenti:

"Din il-Qorti fl-ewwel lok tqis li din l-applikazzjoni hi talba ghal tigdid ta' permess full development PA6236/08 li gie deciz fil-31 ta' Ottubru 2013 u pubblikata fil-11 ta' Jannar 2014, validu ghal perjodu ta' hames snin. Jirrizulta mill-atti, skont ma fehmet il-Qorti, illi sakemm intalab it-tigdid odjern sar xi demolizzjoni. Ma jidhirx li saret id-demolizzjoni kompluta ghaliex fil-method statement gie dikjarat li xoghol ta' demolizzjoni kellu jibda f'Mejju 2022 li juri li s-sit ma kienx ghadu lest ghal bidu tal-izvilupp innifsu. Saru sottomissjonijiet mid-difensur tal-applikant li fil-perjodu tal-hajja tal-permess saru wkoll xi studji dwar il-progett. Hu minnu illi dahlet commencement notice fl-10 ta' Dicembru 2018 bid-data tas-17 ta' Dicembru 2018 indikata meta ser jibdew ix-xoghlijiet. Ghalkemm ilpermess kien validu ghal

hames snin cioe sal-10 ta' Jannar 2019, il-Qorti hi tal-fehma illi lapplikabilita tal-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 trid tittiehed fl-isfond ta' meta intalab it-tigdid cioe fl-2018.
L-artikolu 72(4) tal-kap. 552 jistabilixxi bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet ghat-tigdid ta' permess il-prova dwar jekk l-izvilupp hux gia marbut ('committed' bl-Ingliz) u dan sabiex ilpermess jibqa' jigi kunsidrat skont il-ligijiet, pjanijiet u policies fis-sehh meta hareg ilpermess jew l-ahhar tigdid tieghu. Dan hu punt ta' ligi. Din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal li ladarba saret il-commencement notice fih innifsu hu prova li s-sit marbut bi zvilupp. Lartikolu jimponi element iehor cioe il-verifika jekk l-izvilupp wasalx fi stadju li ma jistghux jitqiesu ligijiet, pjanijiet u policies sussegwenti ghal permess minghajr ma' jippregudikaw serjament l-izvilupp li lahaq sar. Din hi tifsira logika u ragonevoli ta' 'committment' flartikolu 72(4). Il-Qorti tqis li t-Tribunal ma ikkonsidrax dan l-aspett b'mod approfondit millenti fattwali ta' dak li sar fil-perjodu tal-hajja tal-permess u li skont ma jirrizultalu jasalx ghal fehma legali li l-izvilupp kien fil-fatt kommess mhux biss formalment izda wkoll sostantivament.
Ghalhekk it-Tribunal applika hazin dak li jrid l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 billi ma setax iqis li dan l-artikolu gie sodisfatt u l-konsegwenza hi li fid-determinazzjoni tatti gdid kellhom jitqiesu il-fatturi kollha imsemmija fl-artikolu 72(4) qabel jasal biex jiddeciedi jekk it-tigdid setax jinhareg skont il-ligijiet, pjanijiet jew policies vigenti meta inhareg il-permess jew jekk isib li l-permess ma kienx kommess kienx hemm tibdil li seta' jaffettwa l-izvilupp mill-lat ta' ligijiet, pjanijiet jew policies."

Illi mis-suespost huwa car li l-prezentazzjoni ta' *commencement notice* wahidha mhijiex sufficjenti bhala prova li s-sit huwa *committed* bl-izvilupp approvat ghaliex huwa wkoll necessarju li l-*commitment* ikun wiehed fiziku. Illi dwar l-estent ta' *commitment* fiziku prezenti fuq is-sit saru sottomissjonijiet mill-partijiet, kif ukoll gie mizmum access fuq is-sit minn dan it-Tribunal kif prezentament kompost. Illi minn dawn il-provi jirrizulta li oltre lprezentazzjoni tal-*commencement notice* sottomessa fil-perjodu ta' validita tal-permess precedenti PA06236/08, il-*commitment* fiziku fuq is-sit huwa wiehed portata ta' magguri ghaliex jinkludi t-twaqqiegh tal-maggor parti tal-kumpless tal-*Mistra Village* [Skont ir-rapport redatt mill-perit inkarigat ipprezentat fl-atti tal-appell odjern, il-maggor parti tat-twaqqiegh tal-kumpless sar fl-2008] u skavar ma' partijiet estensivi tas-sit li kien ghaddej anke meta sar l-access minn dan it-Tribunal. Tali *commitment* huwa wiehed sinjifikanti partikolarment meta meqjusa fil-kuntest tal-iskala estensiva tas-sit odjern li jkopri erja ta' madwar circa 40,000 m.k., Illi huwa utli wkoll li jigu meqjusa kwalunkwe *policies* li dahlu fis-sehh wara l-approvazzjoni ta' dan il-permess originali. Illi l-ligijiet, pjanijiet u *policies* li l-appellanti qed jindikaw li gew approvati wara l-hrug tal-permess odjern huma l-iSPED, l-*FAR Policy* tal-2014, il-linja gwida DC15, ir-regolamenti tal-EIA tal-2017, u *National Transport Strategy* (NTS) tal-2050, b'refenenza specifika ghal dawn issir kemm fl-ewwel aggravju, kif ukol fil-hames, is-seba', ittmien, u hdax-il aggravju.
Illi qabel it-Tribunal jibda billi jaghmel l-osservazzjonjiet tieghu dwar dawn il-ligijiet, pjanijiet u *policies*, josserva li huwa ferm relevanti dak li qed tindika s-socjeta applikanti, ossia li s-sit in mertu huwa regolat minn *policy* tal-Pjan Lokali specifika ghal dan is-sit li hija NWSP 25. Din il-*policy* fl-ewwel paragrafu tibda billi tindika li *"MEPA will consider the complete* ***redevelopment of the Misra Village Tourist Complex*** *shown on Map 43 into a residential neighbourhood* ***provided*** *that a development application that includes a master plan for the whole site and a development phasing programme is* ***submitted and approved****. The site coverage is not to exceed 75% and the building heights are not to exceed four floors. The* ***building height*** *which can be achieved through the application of the* ***Floor Area Ratio (FAR)*** *should not exceed eight floors and MEPA will only consider slight departures from this height provided it is satisfied that the scheme has a noteworthy urban and architectural design of the highest calibre."* [enfasi mizjuda]
Illi mis-suespost huwa ampjament car li *redevelopment* tal-kumpless turistiku tal-Mistra Village kontemplat bil-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali huwa soggett li jkun hemm prezentazzjoni u approvazzjoni ta' applikazzjoni ghall-izvilupp li tinkludi *Master Plan*, blgholi tal-bini jista jigi ottenut bl-applikazzjoni tal-*Floor Area Ratio* (FAR) indikata f'din listess *policy*. It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-PA/06236/08 gie ndikat s-sit jinkludi *"Site Specific Policy NWSP 25 for the Redevelopment of the Mistra Village Site"* kif ukoll li s-sit huwa kopert minn permes tat-tip *outline* PA/05538/04 ghal *redevelopment* tal-Mistra Village, u b'mod specifiku gie ndikat li *"the latest Mistra Redevelopment Project downscaled the development approved through the outline permit in terms of both building height and floorspace".* [Skont partijiet 4.1 u 4.5.2 tal-case officer report a fol 213 fl-inkartament tal-PA/06236/08]
Illi dwar l-applikkabilta tal-iSPED, it-Tribunal josserva li dan huwa pjan strategiku li rripjazza l-Pjan Strategiku tal-1992, bil-paragrafu 1.17 jindika li *"Subsidiary Plans will need to take on board the SPED. In the interim period to the adoption of new or reviewed Subsidiary Plans, the application of policies and proposals in approved Subsidiary Plans shall not prejudice the implementation of SPED."*
Illi dan ifisser li *policies* inkluz fi pjanijiet sussidjarji bhal ma' huwa il-Pjan Lokali jibqaw applikabli

sakemm dawn ma' jippregudikawx l-implimentazzjoni tal-iSPED. Illi fil-hames aggravju l-appellanti jindikaw li kien hemm nuqqas li jkun hemm disinn adekwat u tnaqqis fl-emmissjonijiet skont kif espress fit*Thematic Objectives* 9.6 u 9.7 tal-i*SPED*, u dwar tali kwistjoni, it-Tribunal josserva li tali allegazzjonijiet tal-appellanti huma generici u mhux sostnuti bi provi, b'hekk l-allegat nuqqas ta' konsiderazzjoni dwar dan huwa infondat. Oltre minn din il-kwistjoni l-appellanti ma' qajjmu ebda lanjanza ohra dwar kif l-izvilupp approvata jista b'xi mod jippregudika limplimentazzjoni tal-iSPED, b'dan la sar fil-mori tal-appell odjern u lanqas fil-kors talapplikazzjoni odjerna. Ulterjorment jigi osservat mit-Tribunal li l-appellanti ma' ndikawx li hemm xi kunflitt bejn l-objettivi tal-iSPED, u d-dispozizzjonijiet tal-*policies* elenkati fil-Pjan Lokali, b'mod specifiku dawk inkluzi fil-*Policy* NWSP 25 li tirregola t-tip ta' zvilupp permessibli fuq is-sit odjern. Ghaldaqstant isegwi li t-tigdid tal-permess PA/06236/08, li kien approvat fl-ambitu tal-permess *outline* PA/05538/04 u dispozizzjonijiet tal-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali, ma' jirrizulta fl-ebda ksur tal-iSPED.

Illi dwar l-applikkabilta tal-*FAR Policy* tal-2014, it-Tribunal josserva li dan huwa pjan ntiz *"at providing dear, positive and material guidance to developers, land owners, the general public and MEPA on the use and design of tall buildings in appropriate strategic locations where there may be opportunities for such buildings."* [Skont paragrafu 2.3 tal-FAR policy tal-2014] It-Tribunal josserva ulterjorment li dan huwa pjan sussidjarju li jaqa taht id-definizzjoni ta' *policies* ohra skont l-artikolu 50 talKapitolu 552, b'dan gie specifikament indikat fl-insenjament moghti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *Kunsill Lokali Pembroke et. vs L-Awtorita tal-Ippjanar* et. (appell numru 53/2021), fejn gie ndikat is-segwenti:
*"Il-Hotel Height Limitation Adjustment Policy u l-**FAR Guide (Floor Area Ratio) jaqghu taht id-definizzjoni ta' policies ohra skont artikolu 50** pero t-Tribunal qieshom bhala pjanijiet dwar is-suggett skont artikolu 47 tal-Kap. 552 li ghandu precedenza fuq il-pjan lokali fejn hemm konflitt, pero dan hu zbaljat, tant li hemm policies specifici li huma indikati bhala pjanijiet dwar is-suggett."* [enfasi mizjuda].

Illi dak li gie ndikat fl-insenjament tal-Qorti tal-Appell supra-citat huwa marbut ma' l-ordni ta' precedenza elenkata fl-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552 li jiddisponi hekk kif segwenti:
"Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew żona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata fl-ordnili ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, il-pjan dwarsuġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta'mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Iżvilupp u l-Brief dwar l-Iżvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50."

Illi ghaldaqstat isegwi li gialadarba l-Pjan Lokali jinkludi *policy* specifika *ad hoc* applikabli ghas-sit in kwistjoni, u anke kien kopert minn permess tat-tip *outline* PA/05538/04, dawn jiehdu precedenza fuq l-*FAR Policy* tal-2014 [Skont l-ordni ta' precedenza stabbilita bl-artikolu 552, f'kaz ta' kunflitt pjan lokali jiehu precedenza fuq policy ohra], u konsegwentament tali pjan m'ghandu ebda influenza fuq il-merti tal-kaz odjern anke ghaliex tezisti differenza sostanzjali fit-tip ta' zvilupp li huwa mahsub fil-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali u fl-*FAR Policy* tal-2014. Ezempju car dwar din id-differenza huwa li filwaqt li fl-*FAR Policy* tal-2014, zvilupp ta' bini gholi (*tall buildings*) ghandu jkun il-boghod minn *ridge edges*, fil-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali huwa rikonoxxut li s-sit jinsab vicin ta' *ridge edge* tant li l-istess *policy* titlob *"The scheme should promote biodiversity, create new habitats, especially for protected species, and **give particular attention to the site edges and ridges**."* [enfasi mizjuda]. Ezempju iehor car dwar din id-differenza huwa li filwaqt li l-*FAR Policy* tal-2014 titlob li jkun hemm spazji miftuha li jammontaw ghal mhux inqas minn 50% tas-sit, fil-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali huwa specifikat li *"The site coverage is not to exceed 75% and the building heights are not to exceed four floors."* Illi din il-*policy* tkompli tipprovdi li *"The building height which can be achieved through the application of the Floor Area Ratio (FAR) should not exceed eight floors and MEPA will only consider slight departures from this height provided it is satisfied that the scheme has a noteworthy urban and architectural design of the highest calibre."*. Dan ifisser li bid-differenza tal-*FAR Policy* tal-2014, il-volum ta' zvilupp (maghruf ukoll bhala *gross developable floor space*) li huwa komtemplat bil-pjan lokali huwa dak ta' 75% tas-sit multiplikat bl-gholi ta' erba' sulari. Dan huwa indikat b'mod mill-aktar car fl-ahhar paragrafu spjegatorju ta' din il-*policy*, ossia paragrafu 18.2.23 li jaqra hekk kif segwenti:
"To facilitate the use of the Floor Area Ratio, the policy clearly identifies the Developable Site Area (set at 30,500sqm, and the allowable Gross Developable Floor space (set at 145,000 sqm). These values reflect, in general, the site coverage of 75% with the building height limitation for the urban settlement of Xemxija ie four floors plus overlying penthouse."

Illi ghaldaqstant jirrizulta b'mod ferm car li l-*FAR Policy* tal-2014 mhijiex applikabli fil-kaz odjern ghal tigdid tal-permess PA/06236/08, liema permess kien approvat fl-ambitu talpermess *outline* PA/05538/04, u d-dispozizzjonijiet tal-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali li ghadhom applikabli.
Illi dwar l-applikkabilta tal-linja gwida DC15, it-Tribunal josserva li dan ukoll huwa pjan sussidjarju li jaqa taht id-definizzjoni ta' *policies* ohra skont l-artikolu 50 tal-Kapitolu 552, u fil-paragrafu 1.3.2 tal-imsemmi pjan hemm indikat li *"The formulation of DC 15 includes the revision and refinement of Development Control – Design and Policy Guidance 2007 (DC 2007) together with the consolidation of the following supplementary planning guidance:"*, b'hekk huwa ampjament car li din il-linja gwida tissostitwixxa l-linja gwida precedenti DC2007. It-Tribunal madankollu josserva li filwaqt li l-linja gwida DC2007 kienet fis-sehh filmument tad-decizjoni tal-permess PA06236/08 li ghalieh gie approvat tigdid fil-permess odjern, id-dispozizzjonijiet elenkat f'din il-linja gwida ma' kienux gew meqjusa ghaliex flebda mument ma' jigu msemmi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita li saret permezz tal-*case officer report* a fol 213 u l-aggornament a fol 229a. Ghal fini ta' kjazezza it-Tribunal josserva li DC2007 hija mnizzla bhala 'Applicable Policy' fil-parti inizzjali ta' dawn iz-zewg rapporti, pero ma' tigi msemmija u aktar importanti minn hekk, ebda *policy* ta' din il-linja gwida ma' giet applikata fl-evalwazzjoni tal-proposta. *Di fatti* jirrizulta li l-unika referenza li saret ghalllinja gwida DC2007 kienet waqt id-diskussjoni quddiem il-Bord tal-Ippjanar, izda din saret minn terza persuna nteressata u minkejja dan, il-Bord xorta wahda kien ipproceda blapprovazzjoni tieghu tal-applikazzjoni. Fil-fatt huwa ampjament car li l-approvazzjoni talapplikazzjoni PA/06236/08 kienet fl-ambitu tal-permess *outline* PA/05538/04 u dispozizzjonijiet tal-*Policy* NWSP 25 tal-Pjan Lokali, u gialadarba tali decizjoni qatt ma' giet appellata, huwa inkoncepibli kif l-appellanti fl-appell odjern qed jallegaw li l-linja gwida DC15 kellha tigi meqjusa fit-tigdid tal-permess odjern. Dan jingahd ghaliex huwa car li lapprovazzjoni tal-PA/06236/08 bl-ebda mod ma' giet imsejjsa fuq id-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC2007, u bl-istess mod it-tigdid ta' dan il-permess bl-ebda mod ma' jista jigi affetwat bid-dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC15. Oltre minn hekk, il-*policies* imsemmija millappellanti fis-seba' aggravju, li huma P2, P3 u P36, jirrigwarda konsiderazzjonijiet topografici u kuntestwali inkluz zvilupp fuq *ridges*, u dawn bl-ebda mod ma' jxejjnu ddispozizzjonijiet tal-*Policy* NWSP 25 specifika ghas-sit odjern li tipprovdi sabiex ikun hemm l-applikazzjoni tal-*Floor Area Ratio* (FAR).
Illi dwar ir-regolamenti tal-EIA tal-2017 [Legislation sussidjarja 549.46 bit-titolu "Regolamenti dwar il-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali"], it-Tribunal josserva li fil-process ta' konsultazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) talbet ghal aktar informazzjonin *"to determine whether the proposal merits further assessment in terms of the EIA Regulations (S.L. 549.46)."* [Skont dok a fol 75a fl-inkartament tal-PA/06747/18] u sussegwentament ikkonkludiet li *"With reference to proposal under assessment, the reply provided by the EIA Coordinator at document PA 06747/18/72a, ERA's reply in document PA06747/18/75a and the project architect's reply dated 17th December,* ***ERA notes that since the EIA was undertaken for PA 05538/04 no further studies were carried out that indicate that the circumstances of the case have changed.*** *In view of the above, concerns raised by the former EPD, particular on air quality and noise, remain and are being endorsed and reiterated by the Authority."* [Skont dok a fol 80a fl-inkartament tal-PA/06747/18] [enfasi mizjuda] Illi ghaldaqstant huwa car li fil-konsiderazzjoni taghha l-ERA qieset li ma' hemmx evidenza li nbidlu c-cirkostanzi minn meta kien sar l-EIA fl-applikazzjoni PA/05538/04, u abbazi t'hekk l-ERA ma' hassitx li kien hemm il-htiega li tigi pprovduta aktar informazzjoni sabiex l-izvilupp jigi evalwat ulterjorment fl-ambitu tar-regolamenti tal-EIA tal-2017. Oltre minn hekk, dawn ir-regolamenti tal-EIA jaqaw taht ir-responsabbilta tal-ERA u mhux talAwtorita tal-Ippjanar, filwaqt li l-appellanti naqsu milli jindikaw b'mod specifiku x'nuqqasijiet kien hemm f'dak li ghandhu x'jaqsam ma' dawn ir-regolamenti.
Illi dwar in-*National Transport Strategy* tal-2050, it-Tribunal josserva li dan huwa dokument ta' *Transport Malta* (TM) u mhux wiehed mill-*policies* jew pjanijiet meqjusa fil-kumplizzjoni tan-*National Spatial Framework* (NSF) fil-Kapitolu 3 tal-iSPED. Illi madankollu tali strategija taqa fl-ambitu ta' dak mitlub f'*Thematic Objective* 1.8 tal-iSPED li tesprimi l-objettiv *"Facilitate the implementation of an integrated transport strategy"*, filwaqt li paragrafu 1.4.1 tan-NTS tal-2050 jindika li "*The detailed analysis is included in Annex 1 of this document and it sets out the key elements from the SPED which have a direct or indirect relationship with the Transportation System. These elements have been taken into account in the development of the National Transport Strategy."* Illi madakollu jibqa l-fatt li dan huwa dokument ta' TM li jaqa fir-responsabbilta ta' din l-istess awtorita dwar it-trasport, fejn fil-paragrafu 01.5 huwa ndikat li "*Following its establishment in 2010 under Chapter 499 of the laws of Malta (Authority for Transport in Malta Act (Act XV of 2009)) the Authority for Transport in Malta here in after referred to as Transport Malta, embarked on preparations to develop an integrated National Transport Strategy with a time horizon of 2050."* u fil-paragrafu 2.3.2.1 huwa ndikat ulterjorment li *"The strategic network is managed by Transport Malta (TM), whereas the maintenance and upkeep of*

the local network falls within the competence of Local Councils. Both networks are property of the National Government." Illi fil-kaz odjern jirrizulta li saret konsultazzjoni ta' din l-awtorita dwar it-trasport, u fir-risposta taghha a fol 47a ma' gie mqajjem ebda thassib u lanqas issir referenza ghall-NTS tal-2050. Illi kif gia gie ndikat aktar kmieni, dan huwa dokument ta' TM li jaqa fir-responsabbilta ta' l-istess, u ladarba fir-risposta ta' TM ma' sar ebda accenn ghal dan id-dokument, ma' jirrizulta li kien hemm ebda nuqqas min-naha tal-Awtorita talIppjanar.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni ta' procedura, bl-appellanti jargumentaw li fil-formola tal-applikazzjoni odjerna ma hemmx indikat b'mod specifiku ghal kemm zmien qed jintalab it-tigdid tal-permess odjern, u li dan huwa bi ksur ta' regolament 2 fl-Avviz Legali 162 tal-2016.

It-Tribunal josserva li regolament 2 citat mill-appellanti jirrigwarda t-tifsir tal-kliem inkluz f'dan l-Avviz Legali, bid-definizzjoni ta' applikazzjoni ghal *renewal* ta' permess hij hekk kif segwenti:
"applikazzjoni ta' tiġdid" tfisser applikazzjoni għal żvilupp sottomessa fir-rigward tal-istess sit li għaliha jkun diġà ingħata permess u li jkun għadu validu u liema applikazzjoni titlob sabiex jiġi estiż il-perijodu ta' validità ta' dak il-permess b'dawk il-perijodi ulterjuri kif stipulati fl-istess applikazzjoni, mingħajr ebda tibdiliet fil-pjanti approvati, dokumenti u kondizzjonijiet fil-permess;"

Illi mis-suespost jirrizulta li din id-definizzjoni ma' tinkludix xi obbligu sabiex fil-formola talapplikazzjoni jkun specifikat ghal kemm zmien qed jintalab it-tigdid tal-permess odjern, u filfatt jirrizulta li l-formola tal-applikazzjoni a fol 13a ma tinkludi ebda sezzjoni li fiha ghandu jigi specifikat tali zmien. It-Tribunal ikompli josserva li regolament 4(2) tal-istess Avviz Legali jindika b'mod specifiku x'ghandha tinkludi applikazzjoni ghall-izvilupp, bis-sub-inciz (a)(i) jistipola li din ghandha tinkludi:
"(a) il-formola tal-applikazzjoni mimlija kif imiss fejn: (i) it-taqsimiet kollha tal-formola għandhom ikunu mimlija kif imiss fis-sottomissjoni elettronika. Barraminn hekk, ebda sezzjoni jew domanda ma jistgħujitħallew vojta u fejn xi sezzjonijiet jew domandi jkunuirrilevanti, dawn għandhom ikunu hekk mmarkati. Metatkun meħtieġa risposta iva jew le, jew xi waħda simili,għandha tingħażel b'mod tajjeb waħda mill-alternattivi. Il-perit li ssottometta l-applikazzjoni għandu jżomm l-oriġinal tal-applikazzjoni iffirmata u kopja skannjata tal-oriġinal tal-applikazzjoni ffirmata għandha tiġi mtella' fuqis-sistema elettronika;"

Illi s-sezzjonijiet l-ohra ta' dan is-sub-inciz jispecifikaw kif ghandhom jigu ndikati d-dettalji relattivi tal-applikant, il-perit, it-tip t'applikazzjoni u d-deskrizzjoni tal-izvilupp propost, u min dan kollu ma jirrizultax li jezisti l-ebda obbligu sabiex f'kaz ta' tigdid ta' permess jigi specifikat iz-zmien li ghalih qed jintalab it-tigdid.

Illi b'mod ulterjuri, kif jindikaw l-istess appellanti l-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu jipprovdi lil Awtorita livell ta' flessibilta u deskrizzjoni billi jipprovdi dan li gej:
"Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur talpermess għall-iżvilupp, iġedded tali permess, hekk kif jirċievi applikazzjoni valida għattiġdid fiż-żmien lil-permess għall-iżvilupp preċedenti jkun għadu operattiv, għal dak ilperjodu jew perjodi ulterjuri li jikkunsidra raġonevoli"

Illi fil-kaz odjern il-permess ghal tigdid tal-permess PA06236/08 huwa ghal perjodu ta' hames (5) snin mid-data tal-pubblikazzjoni, u l-appellanti ma gabu l-ebda argumenti filkonfront ta' dan il-perjodu ta' tigdid. Fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, tali perjodu huwa wiehed ragonevoli anke in vista tal-iskala kbira tas-sit u tal-progett in kwistjoni, u ghaldaqstant jirrizulta li l-Awtorita applikat b'mod gust id-deskrizzjoni moghti lilha blArtikolu 72(4).
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-validita tal-permess ezegwibli mahrug fil-PA/06236/08, blappellanti jargumentaw li m'hemm l-ebda dokument li juri li bdew ix-xogholijiet u l-unika dokument li jrendi l-peremess originali ezegwibli huwa l-hlas tal-mizati sottomess f'Lulju tal-2018 li jmur oltre s-sitt xhur mid-data tad-decizjoni tal-imsemmi permess.
It-Tribunal jibda billi josserva li l-appell odjern huwa fil-konfront tat-tigdid tal-permess, izda mhux fil-konfront tal-PA/06236/08, u ma' jirrizultax li gie ntavolat appell fil-konfront talpermess PA/06236/08, ghaldaqstant tali permess huwa wiehed validu u finali.

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif gie ndikat fl-ewwel aggravju, fil-permess PA/06236/08 giet sottomessa *commencement notice* fl-10 ta' Dicembru tal-2018, ossia fil-perjodu ta' validita tal-imsemmi permess. Illi madankollu jidher li l-ilment tal-appellanti huwa bbazat fuq il-permessa li l-hrug tal-permess ezegwibli kien dipendenti fuq il-hlas ta' mizati li skont huma kellhom jsiru fi zmien sitt (6) xhur, u gialadarba dan ma sehhx il-permess *nonexecutable* kellu jigi rtirat u l-applikazzjoni *dismissed*. Tali xenarju hekk kif pprezentat millappellanti jrendi l-*commencement notice* invalida.
Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-Awtorita tirrispondi billi tindika li l-applikazzjoni originali PA/06236/08 giet deciza qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal-2016 li qed jigi citat millappellanti, u li konsegwentament il-permesss ezegwibbli hareg skont il-qafas legali applikabli dak iz-zmien. It-Tribunal josserva li l-Avviz Legali 162 tal-2016 dahal fis-sehh fid-9 ta' Mejju tal-2016, mentri l-approvazzjoni tal-PA/06236/08 sehhet fil-31 t'Ottubru tal-2013, ossia ferm qabel il-dhul fis-sehh tal-imsemmi avviz legali. It-Tribunal jirreferi wkoll ghallAvviz Legali 162 tal-2016, f'liema Avviz Legal jirrizulta li ma hemm l-ebda klawsola li biha ddispozizzjonijiet tal-avviz ikunu applikabli ghal permessi mahruga qabel id-dhul fis-sehh talavviz. Id-dispozizzjonijiet transitorji elenkati f'dan l-avviz kollha kemm huma jirrigwardaw applikazzjonijiet li jkunu pendenti quddiem l-Awtorita f'diversi stadji izda mhux ghal permessi ghall-izvilupp gia mahruga. Ghaldaqstant, id-dispozizzjonijiet fl-Avviz Legali 162 tal-2016 m'humiex applikabli ghal permess PA/06236/08 approvat fis-sena 2013, u konsegwentament regolament 18(7) f'dan l-avviz cittat mill-appellanti m'huwiex applikabbli ghal imsemmi permess. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-appellanti ma jaghmlu referenza ghal ebda dispozizzjonijiet fil-ligi u regolamenti tal-ippjanar li kienu fis-sehh filmument tad-decizjoni tal-PA/06236/08 li b'xi mod jindikaw li l-mizati dovuti ghandhom jithallsu fi zmien sitt xhur, u li fin-nuqqas ta' dan l-applikazzjoni tigi *dismissed*.

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-Avviz Legali 514 tal-2010 li kien jirregola l-procedura t' applikazzjonijiet qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal-2016, fejn seta' josserva li lArtikolu 9(5) jiddisponi hekk kif gej:
"Jekk l-Awtorità jew il-Kummissjoni timponi l-ħlas ta' multa, obbligi tal-ippjanar jew xi kontribut ieħor, jew l-għoti ta' garanzija finanzjarja jew xi rekwiżit ieħor, bħala kundizzjoni għall-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni għall-iżvilupp, l-applikant għandu, sakemm ma jkollux struzzjonijiet xort'oħra mill-Awtorità jew mill-Kummissjoni skond kif ikun il-każ, jagħmel dak il-ħlas jew jipprovdi dik l-assigurazzjoni jew dokument fi żmien sitt xhur mid-data tannotifika ta' avviż f'dan ir-rigward, u jekk dan ma jsirx, l-applikazzjoni għandha tiġi awtomatikament meqjusa bħala li tkun ġiet miċħuda."

Illi mis-suespost jirrizulta li ghalkemm l-Avviz Legali 514 tal-2010 jinkludi l-perjodu ta' sitt xhur, dan japplika biss f'kaz li ma jinghatawx struzzjonijiet ohra, u kif gie ndikat millAwtorita, fil-kaz odjern jirrizulta li sussegwenti ghall-approvazzjoni tal-PA/06236/08 kienet giet mibghuta ittra fejn gie mitlub li jsir il-pagament tal-*Planning Gain* u l-*Bank Guarantee*, bl-ahhar zewg (2) paragrafi f'din l-ittra jindikaw kif gej:
"If this letter is requesting the settlement of a fine and/or submission of fresh plans, then these have to be submitted within 30 days from date of this correspondence. The requirement of a fine and submission of plans may not be contested through a reconsideration and unless settled decision shall be processed for dismissal.
The other fees that are required may be settled within 30 days or contested by submitting a reconsideration within 30 days from date of this letter. If not settled or contested, then a Non Executable permit will be issued. The Non Executable permit shall be valid from publication on the press. Once the remaining fees are settled, the Executable permit, together with the plans and commencement notice shall then be issued and shall be valid as per issue of the Non Executable permit." [Skont dok a fol 240A fl-inkartament tal-PA/06236/08]

Illi mis-suespost jirrizulta li din l-ittra tesigi li f'kaz ta' multi u sottomissjoni ta' pjanti godda, dawn ghandhom jigu sottomessi fi zmien 30 gurnata mid-data tal-ittra, u fin-nuqqas li jsir dan l-applikazzjoni tigi pprocessata ghal *dismissal*. Izda din l-istess ittra tindika li jekk mizati ohra dovuti ma jigux mhallsa fi zmien 30 gurnata, johrog il-permess *non-executable*, u lpermess *executable* ma jinharigx qabel jigu mhallsa dawn il-mizati.
Illi fil-permess PA/06236/08 ma jirrizultax li kien hemm il-bzonn li jigu mhallsa xi multi u li jigu sottomissjoni pjanti godda, u ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda sitwazzjoni li setghat twassal ghal *dismissal* tal-applikazzjoni. Jirrizulta wkoll li l-*Planning Gain* u l-hlas tal-*Bank Guarantee* indikati fl-imsemmija ittra gew attwati u kien biss sussegwenti ghal dan li lpermess *executable* gie mahrug. Ghaldaqstant ma jirrizulta li kien hemm ebda sitwazzjoni fil-PA/06236/08 li kienet tirrendi l-permess inezegwibli.

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

Ir-Raba', is-Sitt, id-Disa u l-Ghaxar Aggravji

Dawn l-aggravji ser jigu kkunsidrati flimkien stante li dawn huma msejsa fuq il-premessa li kellu jkun hemm kunsiderazzjoni ulterjuri ta' diversi fatturi, inkluz kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji imqajjma mill-*objectors* u mill-konsultenti esterni, dispozizzjonijet relevanti tal-Pjan Lokali, u kunsiderazzjonijiet dwar it-traffiku li ser jigi kkawzat bil-progett. L-appellanti jargumentaw li dan wassal ghal nuqqas ta' motivazzjoni fid-decizjoni tal-approvazzjoni moghtija mill-Bord tal-Ippjanar, u finalment bl-ghaxar aggravju jargumentaw li l-valur tal-*Planning Gain* imposta ma' jirriflettiex l-impatt ambjentali u insfrastrutturali tal-prezenti u ma' saret l-ebda kontribuzzjoni fl-*Artistic Fund* li hija mandatorja f'kaz ta' zviluppi *high-rise*.

It-Tribunal jibda billi josserva li hekk kif gie kkunsidrat fl-ewwel aggravju, it-tigdid talpermess PA/06236/08 approvat fl-applikazzjoni odjern sar abbazi tad-dispozizzjonijiet flArtikolu 72(4) tal-Kapitolu 552, u ghalkemm wara l-approvazzjoni tal-PA/06236/08 gew fissehh ligijiet, pjanijiet u *policies* li l-appellanti ghamlu referenza ghalijhom fl-imsemmi aggravju, jirrizulta li l-izvilupp approvat huwa kompatibbli ma' dawn b'mod ewlieni *in vista* li l-Pjan Lokali, li jinkludi *Policy* NWSP 25 specifika ghal dan is-sit, gie addottat bl-iSPED, baqa fis-sehh.

It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm l-appellanti qed jargumentaw li l-izvilupp approvat huwa bi ksur tad-dispozizzjonijet relevanti tal-Pjan Lokali, kif gie ndikat mill-Awtorita, lappellanti jonqsu milli jindikaw x'kienu n-nuqqasijiet, filwaqt li kif gie ndikat minn dan itTribunal fit-tielet aggravju, ma' gie intavolat l-ebda appell fil-konfront tal-permess PA/06236/08, u konsegwentament l-imsemmi permess huwa wiehed validu u finali. Kif gie anke ndikat mill-Awtorita, il-permess PA/06236/08 kien gie evalwat u kkunsidrat abbazi talPjan ta' Struttura u tal-Pjan Lokali, bil-pjan ta' l-ahhar jinkludi *policy ad hoc* specifika ghassit in kwistjoni, ossia *Policy* NWSP25. Kif gie osservat fl-ewwel aggravju, dan jirrizulta millkontenut tal-*case officer report* a fol 213, kif ukoll mill-estratti tal-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar kopja a fol 230 fl-inkartament tal-PA/06236/08.

Illi gialadarba l-permess PA/06236/08 huwa wiehed validu u finali, l-aggravji tal-appellanti li l-izvilupp huwa bi ksur tad-dispozizzjonijet tal-Pjan Lokali huma rrelevanti ghal mertu talkaz odjern. Dan in vista li l-Pjan Lokali kien fis-sehh meta gie approvat il-permess PA/06236/08, u l-appellanti ma' ressqu ebda evidenza li kien hemm xi tibdil f'dan il-pjan li b'xi mod jaffetwa dan l-izvilupp kif kien meqjus u approvat fil-PA/06236/08. It-Tribunal ifakkar li l-permess kontestat fl-appell odjern huwa tigdid tal-permess PA/06236/08 li beda jigi attwat, u mhux permess ghal zvilupp gdid, u b'hekk huma applikabli d-dispozizzjonijiet tal-Atikolu 72(4) li fieh l-obbligu li jigu meqjusa pjanijiet jew policies godda huma **<u>f'kaz li jkun hemm bidla</u>**, hekk kif segwenti:

"Iżda wkoll **<u>fejn ikun hemm bidla fil-pjanijiet jew policies applikabbli</u>** għall-permess għall-iżvilupp li tiegħu jkun intalab it-tiġdid, **<u>dawn il-pjanijiet u policies ġodda għandhom jittieħdu f'kunsiderazzjoni</u>** sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx diġà marbut bil-permess għall-iżvilupp oriġinali fir-rigward ta' dawn il-pjanijiet u policies"[enfasi mizjuda]

Illi dan jinghad ukoll fir-rigward tat-thassib imqajjem fil-kors tal-applikazzjoni odjerna mill*objectors* u mill-ERA fir-rigward tal-kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, stante li dawn il-kunsiderazzjonijiet jinjoraw id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(4) u jitrattaw lapplikazzjoni bhal li kieku dan huwa zvilupp gdid, u mhux tigdid ta' zvilupp gia approvat u li s-sit huwa kommess bih. Dan huwa ta' relevanza wkoll ghal kwistjonijiet imqajjma firrigward tat-traffiku li ser jigi kkawzat bil-progett, ghaliex ghalkemm mill-inkartament talPA/06236/08 jirrizulta li kien gie mqajjem thassib f'dan ir-rigward, l-izvilupp finalment gie approvat mill-Bord tal-Ippjanar, u tali approvazzjoni hija wahda finali stante li ma kien tressaq l-ebda appell.

Illi jirrizulta wkoll li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna saru konsulatazzjonijiet interni u esterni dwar it-trasport, ossia ma' *Transport Planning Unit* (TPU) fi hdan l-Awtorita, u TM, u dawn ma' qajjmu ebda thassib dwar il-proposta [Skont parti 4.5.5 tal-case officer report a fol 84a fl-inkartament tal-PA/06747/18]. Barra minn hekk, ghal dak li jirrigwarda kwistjonijiet ambjentali saru konsulazzjonijiet mal-ERA, u hekk kif gie kkunsidrat aktar kmieni fl-ewwel aggravju, din l-Awtorita ma' hassitx il-htiega li tigi pprovduta aktar informazzjoni sabiex l-izvilupp jigi evalwat ulterjorment fl-ambitu tar-regolamenti tal-EIA tal-2017. Jirrizulta wkoll li fil-parti ahharija tar-risposta finali a fol 80a, l-ERA ndikat *"In view of the above, concerns raised by the former EPD, particular on air quality and noise, remain and are being endorsed and reiterated by the Authority."* It-Tribunal f'dan ir-rigward josserva li t-thassib imqajjem minn din l-Awtorita fl-applikazzjoni odjerna ghal tigdid talpermess huwa imsejjes biss fuq thassib imqajjem mill-EPD fil-process tal-permess originali PA/06236/08, u mhux thassib imsejjes fuq cirkostanzi ambjentali diversi. Dan l-imsemmi thassib tal-EPD kien jifforma parti mill-

process tal-PA/06236/08 li gie approvat u huwa finali, u b'hekk m'ghandux konsegwenza fuq l-ezitu tat-talba odjerna ghal tigdid tal-permess. Barra minn hekk, it-Tribunal jirrimarka li hekk kif specifikat bir-regolament (9) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni ma jorbtux id-decizjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar, u fil-kaz odjern it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Bord tal-Ippjanar qies it-thassib imqajjem mill-ERA b'mod xieraq ghaliex tali thassib kien limitat ghal dak imqajjem mill-EPD fil-process tal-permess originali PA/06236/08, liema permess huwa wiehed finali.
Illi fir-rigward tan-nuqqas ta' kontribuzzjoni fl-*Artistic Fund,* it-Tribunal josserva li ghalkemm qed jigi allegat mill-appellanti li tali kontribuzzjoni hija wahda mandatorja f'kaz ta' zviluppi *high-rise,* ma gew imressqin l-ebda provi f'dan ir-rigward. Oltre minn hekk, kif gia gie osservat aktar kmieni, hija l-*policy* NWSP25 tal-Pjan Lokali specifika ghas-sit in mertu li hija relevanti, u jirrizulta li din ma' tinkludi ebda obbligu ghal kontribuzzjoni fl*Artistic Fund* li ghalieh jaghmlu accenn l-appellanti.
Illi fir-rigward tal-valur tal-*Planning Gain* imposta*,* it-Tribunal jibda billi josserva li hekk kif specifikat fl-Avviz Legali 162 tal-2016, applikazzjoni ta' tigdid tista ssir biss minghajr ebda tibdiliet fil-pjanti approvati, dokumenti u kondizzjonijiet, u fil-kaz odjern jirrizulta li tali dispozizzjonijiet gew rispettati. Dan ma jfissirx li l-Awtorita ma tistax timponi jew temenda kondizzjonijiet fil-permess ta' tigdid, izda tali tibdil ghandu jkun wiehed gustifikat. Di fatti jirrizulta li fil-permess odjern ghal tigdid zdiedu kundizzjonijiet li gew rakkomandati minn diversi konsulenti esterni fil-kors tal-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal josserva wkoll li lvalur tal-*Planning Gain* imposta fil-PA/06236/08 jammonta ghal 705,280 Euro, u kif gie ndikat precedentament, din il-*Planning Gain* giet imhallsa.
It-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' *Anton Camilleri vs l-Awtorita tal-Ippjanar* (appell numru 41/2019) li fiha l-Qorti ndikat li: *"ilQorti tqis li l-impozizzjoni ta' planning gain ma ghandha tkun soggetta ghal ebda prassi specifika izda tiddependi minn kaz ghal kaz kont l-izvilupp propost, l-entita tieghu u l-impatt tieghu fuq il-madwar, dejjem soggett li tali planning gain imposta titqies gusta cioe approprjata ghal kaz."* u tkompli billi tispjega li *"X'inhu gust jew le hi kwistjoni li ghandha tigi dibattuta u deciza mill-Bord tal-Awtorita wara li tkun xtarret il-fatturi kollha involuti inkluz dawk teknici, ambjentali u ohrajn relatati mall-izvilupp. Tali decizjoni mbaghad tista' jekk ikun il-kaz tigi riveduta mit-Tribunal li ghandu l-poter li jqis jekk tali planning gain kinitx jew le gusta u jekk le jaghti ragunijiet sodisfacenti teknici u/jew legali biex jirrevoka jew jimmodifika d-decizjoni tal-Bord."*

In vista tas-suespost, il-valur tal-*Planning Gain* ghandu jkun ikkalkulat minn kaz ghal kaz skont l-izvilupp propost, l-entita` tieghu u l-impatt tieghu fuq il-madwar, filwaqt li ghandhom japplikaw konsiderazzjonijiet dwar zviluppi simili sabiex wiehed jasal ghal konkluzzjoni li rrata imposta hija wahda gusta. Fil-kaz odjern, il-valur tal-*Planning Gain* imposta flapprovazzjoni PA/06236/08 ma giex ikkontestat, u ghalkemm l-appellanti qed jargumentaw li l-valur tal-*Planning Gain* imposta ma jirriflettiex l-impatt ambjentali u infrastrutturali talprezenti, ma gew imressqa l-ebda dettalji jew spjegazzjoni tat-tibdiliet li sehhew fil-perjodu bejn l-approvazzjoni PA06236/08 u l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna. Ghaldaqstant ma tezisti l-ebda raguni specifika li twassal sabiex sabiex tigi mposta *Planning Gain* addizzjonali ghal dik imposta fil-permess PA/06236/08.
Illi ghaldaqstant, gialadarba it-tigdid tal-permess PA/06236/08 sar in konformita ma' dak specifikat fl-Avviz Legali 162 tal-2016 u abbazi ta' dak pprovdut fl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552, jirrizulta li l-approvazzjoni moghtija mill-Bord tal-Ippjanar ghat-tigdid tal-permess PA/06236/08 kienet wahda gusta u motivata abbazi ta' dawn id-dispozizzjonijiet. Dan jinghad ukoll in vista li ma' gewx imressqa xi provi specifici dwar cirkostanzi li nbiddlu filperjodu bejn l-approvazzjoni PA/06236/08 u l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, u li b'xi mod huma influenti fuq l-izvilupp originarjament approvat fil-PA/06236/08.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn aggravji.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess ghal tigdid kif mahrug fil-PA06747/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 billi meta jintalab tigdid u fil-frattemp ikun hemm bidla fil-ligijiet, pjanijiet u policies, dawn iridu jittiehdu in

konsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx gia marbut bil-permess ghall-izvilupp originali fir-rigward ta' dawn il-pjanijiet u policies;

2. It-Tribunal ghamel decizjoni zbaljata dwar kif il-Bord tal-Ippjanar naqas milli jimmotiva d-decizjoni tieghu u b'referenza ghall-provvedimenti tal-iSPED, il-FAR policy 2014, DC2015 kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet tat-terzi u l-konsulenti esterni bhal ERA.

L-ewwel aggravju

L-isfond tal-ewwel aggravju hija s-sentenza ta' din il-Qorti fuq l-istess appell ta' tigdid tal-10 ta' Mejju 2023 (App 77/2022) fejn intqal

> Din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal li ladarba saret il-commencement notice fih innifsu hu prova li s-sit marbut bi zvilupp. L-artikolu jimponi element iehor cioe il-verifika jekk l-izvilupp wasalx fi stadju li ma jistghux jitqiesu ligijiet, pjanijiet u policies sussegwenti ghal permess minghajr ma' jippregudikaw serjament l-izvilupp li lahaq sar. Din hi tifsira logika u ragonevoli ta' 'committment' fl-artikolu 72(4). Il-Qorti tqis li t-Tribunal ma ikkonsidrax dan l-aspett b'mod approfondit mil-lenti fattwali ta' dak li sar fil-perjodu tal-hajja tal-permess u li skont ma jirrizultalu jasalx ghal fehma legali li l-izvilupp kien fil-fatt kommess mhux biss formalment izda wkoll sostantivament.
>
> ....
>
> Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi interessati u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru 2022 ghar-raguni moghtija , u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex iqis jekk il-permess PA6236/08 li qed jintalab it-tigdid tieghu giex kommess b'dak li sehh mill-hrug tieghu u jekk le, ghadux kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti llum u relevanti ghall-izvilupp.

Il-fatti relevanti huma kif gej. Applikazzjoni full development PA6236/08 giet approvata fil-31 ta' Jannar 2013 u pubblikata fil-11 ta' Jannar 2014 b'validita ta' hames snin. Fit-12 ta' Lulju 2018 saret it-talba ghal tigdid u fl-10 ta' Dicembru 2018 il-commencement notice giet imdahhla fis-sistema tal-Awtorita.

Din il-Qorti kienet cara fis-sentenza taghha. Il-commencement notice wahedha mhix prova fiha infisha li s-sit hu marbut (committed) bil-permess vigenti ta' zvilupp u minghajr din il-prova sostantiva li s-sit hu kommess bl-izvilupp li lahaq sar, hu fid-dmir tal-Awtorita li tqis il-ligijiiet, pjanijiet u policies relevanti ghall-izvilupp li setghu inbidlu fil-perjodu tal-hajja tal-permess.

Dan ma jfissirx hlief li l-Awtorita u t-Tribunal kellhom iqisu jekk fiz-zmien li iddahlet it-talba ghat-tigdid, billi din saret qabel il-commencement notice, is-sit kien tali li hu kompromess bl-izvilupp approvat. Din hi prova li titfa' obbligu fuq l-applikant mhux fuq l-Awtorita liema prova trid tigi mistharrga fil-fond. Hu biss f'dak l-istadju li l-Awtorita tiddeciedi hux zvilupp kommess jew le, bil-konsegwenza legali li iggib maghha din id-decizjoni. It-Tribunal fassal id-decizjoni tieghu li l-izvilupp kien kommess jew marbut ghaliex l-istrutturi ezistenti kienu tnehhew u li sar skavar estensiv li fi kliem l-istess Tribunal dan kien ghadu ghaddej meta sar access mit-Tribunal fuq is-sit.

It-Tribunal kien zbaljat meta rabat biss il-konsiderazzjoni ta' kemm lahaq sar zvilupp mit-twaqqiegh tal-istrutturi ezistenti u skavar li sar u kien ghadu qed isir <u>meta sar l-access mit-Tribunal</u> (sottolinear tal-Qorti). Li kellu jikkonferma b'certezza hu x'lahaq sar meta saret it-talba ghat-tigdid. Dan hu il-punctum temporis li minnu kellu jasal ghal konkluzjoni tieghu t-Tribunal. Mhux hekk biss, izda t-Tribunal kellu jqis sew jekk tnehhija ta' struttura ezistenti u skavar ta' parti mis-sit jikkostitwux 'rabta' jew 'commitment' tali li jekk jitqiesu ligiijiet, pjanijiet jew policies li dahlu fis-sehh mil-ghoti tal-permess sat-tigdid, l-izvilupp li lahaq sar sat-talba ghal tigdid kienux ser jikkompromettu b'mod irreparabbli dak li lahaq sar. Hi l-mansjoni tat-Tribunal li jaghmel distinzjoni fattwali u teknika ta' xoghlijiet preparatorji, ghalkemm necessarji, biex jibda fis-sehh il-progett, u xoghlijiet huma x'inhuma, avolja fuq medda kbira, kinux wahedhom u bla indikazzjoni ta' prova cara ta' x'kien sar fil-mument tat-talba ghal tigdid jikkostitwixxu rabta li jwassal sabiex ma jitqiesux ligijiet, pjanijiet, jew policies li inbidlu bejn id-data tal-permess u t-tigdid. Kif gia inghad 'commencement notice' saret biss wara t-talba ghat-tigdid mhux qabel. Dan ghandu jitqies mit-Tribunal biex jizen sew il-piz u tifsira ta' 'commencement notice' u dak li jista' jew seta' jsir qabel il-commencement notice. Wara kollox il-Qorti fis-sentenza taghha tal-10 ta' Mejju 2023 kienet gia ghamlitha cara x'kienet qed tistenna li jsir mit-Tribunal meta qalet hekk:

> Din il-Qorti fl-ewwel lok tqis li din l-applikazzjoni hi talba ghal tigdid ta' permess full development PA6236/08 li gie deciz fil-31 ta' Ottubru 2013 u pubblikata fil-11 ta' Jannar 2014, validu ghal perjodu ta' hames snin. Jirrizulta mill-atti, skont ma fehmet il-Qorti, illi sakemm intalab it-tigdid odjern sar xi demolizzjoni. Ma jidhirx li saret id-demolizzjoni kompluta ghaliex fil-method statement gie dikjarat li xoghol ta' demolizzjoni kellu jibda f'Mejju 2022 li juri li

s-sit ma kienx ghadu lest ghal bidu tal-izvilupp innifsu. Saru sottomissjonijiet mid-difensur tal-applikant li fil-perjodu tal-hajja tal-permess saru wkoll xi studji dwar il-progett. Hu minnu illi dahlet commencement notice fl-10 ta' Dicembru 2018 bid-data tas-17 ta' Dicembru 2018 indikata meta ser jibdew ix-xoghlijiet. Ghalkemm il-permess kien validu ghal hames snin cioe sal-10 ta' Jannar 2019, il-Qorti hi tal-fehma illi l-applikabilita tal-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 trid tittiehed fl-isfond ta' meta intalab it-tigdid cioe fl-2018.

L-artikolu 72(4) tal-kap. 552 jistabilixxi bhala wahda mill-konsiderazzjonijiet ghat-tigdid ta' permess il-prova dwar jekk l-izvilupp hux gia marbut ('committed' bl-Ingliz) u dan sabiex il-permess jibqa' jigi kunsidrat skont il-ligijiet, pjanijiet u policies fis-sehh meta hareg il-permess jew l-ahhar tigdid tieghu. Dan hu punt ta' ligi. Din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal li ladarba saret il-commencement notice fih innifsu hu prova li s-sit marbut bi zvilupp. L-artikolu jimponi element iehor cioe il-verifika jekk l-izvilupp wasalx fi stadju li ma jistghux jitqiesu ligijiet, pjanijiet u policies sussegwenti ghal permess minghajr ma' jippregudikaw serjament l-izvilupp li lahaq sar. Din hi tifsira logika u ragonevoli ta' 'committment' fl-artikolu 72(4). Il-Qorti tqis li t-Tribunal ma ikkonsidrax dan l-aspett b'mod approfondit mil-lenti fattwali ta' dak li sar fil-perjodu tal-hajja tal-permess u li skont ma jirrizultalu jasalx ghal fehma legali li l-izvilupp kien fil-fatt kommess mhux biss formalment izda wkoll sostantivament.

Ghalhekk it-Tribunal applika hazin dak li jrid l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 billi ma setax iqis li dan l-artikolu gie sodisfatt u l-konsegwenza hi li fid-determinazzjoni tat-tigdid kellhom jitqiesu il-fatturi kollha imsemmija fl-artikolu 72(4) qabel jasal biex jiddeciedi jekk it-tigdid setax jinhareg skont il-ligijiet, pjanijiet jew policies vigenti meta inhareg il-permess jew jekk isib li l-permess ma kienx kommess kienx hemm tibdil li seta' jaffettwa l-izvilupp mill-lat ta' ligijiet, pjanijiet jew policies.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti ma jibqalhiex triq ohra hlief li tilqa' l-appell fuq dan l-aggravju minghajr ma tqis l-aggravju l-iehor li jolqot il-mertu kemm-il darba jitqies li l-izvilupp mhux 'kommess' u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis jekk l-izvilupp fil-mument tat-talba ghal tigdid kienx materjalment 'marbut' jew 'kommess' b'dak li lahaq sar b'mod li l-izvilupp intier kien wasal fi stadju irrerversibbli u ghalhekk ma ghandhomx jitqiesu ligijiet, pjanijiet jew policies fi zmien wara l-ghoti tal-permess. F'dan l-ahhar ipotesi, kemm-il darba ser jirrizulta li s-sit kien kommess meta saret it-talba ghal tigdid, huma irrelevanti policies jew ligijiet li dahlu fis-sehh wara l-ghoti tal-full development permit PA6236/08.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi interessati u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex iqis sew il-kwistjoni fid-dawl ta' dak li iddecidiet din il-Qorti fuq it-tifsira tal-artikolu 72(4) tal-Kap. 552. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur