



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Jannar, 2025

Numru 1

Appell Nru. 62/2024

Clint Camilleri

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Clint Camilleri tat-30 ta' Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Ottubru 2024 li ikkonfermat ir-rifjut tal-applikazzjoni PA4599/22 'Demolition of existing buildings and construction of a terraced house complete with swimming pool and amenities', fin-Naxxar;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 PA4599/22 li tipproponi twaqqiegħ tal-binjiet eżistenti u bini ta' dar bi swimming pool u amenitajiet oħra, liema applikazzjoni tikkonċerna sit fi Sqaq Pezza, n-Naxxar.

Illi din l-applikazzjoni giet irrifjutata abbażi ta' tliet raġunijiet li jsostnu s-segwenti:

1. Illi s-sit jinsab f'żona deżinjata bħala Comprehensive Planning Area u Rezoning of White Areas mingħajr użu attribwit. Il-policies NA01 u NA02 tal-Pjan Lokali għaċ-Ċentru ta' Malta jirrikjedu li l-konfigurazzjoni tat-toroq f'din iż-żona u ż-żoni koperti b'policy NA01 ikunu pjanati b'mod komprensiv u l-Awtorita' għandha biss tikkunsidra applikazzjonijiet għal żviluppi wara l-approvazzjoni ta' skema komprensiva għal toroq li jkopru ż-żona kollha. Il-pjan komprensiv għaž-żona għandu jsegwi l-gwidi ta' Appendix C għandu jsegwi l-pjanijiet għat-toroq u jista' jippermetti li ż-żona tkun mibnija f'fażijiet. Għaldaqstant il-proposta tmur kontra l-Objettiv Tematiku 1.10 u l-Objettiv Rurali 3 tal-iSPED li jippermettu biss żviluppi rurali li huma legittimi u b'żonjużi.
2. Illi l-iżvilupp propost imur kontra l-provedimenti tal-policy P45 tal-Linja Gwida DC15 ġialadarba dan m'għandux faċċata fuq triq skemata. Il-proposta għaldaqstant timxi kontra l-Objettiv Urban 3 tal-iSPED li għandu l-għan li jħares ji jtejjeb il-karattru w l-amenita' taż-żoni urbani.
3. Il-proposta m'hijiex konformi mal-provedimenti tal-Avviż Legali 277 tal-2016 Regolamentidwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanita) għaliex l-iżvilupp propost jirrikjedi faċċata fuq triq skond Artiklu 11(1) tal-Avviż Legali.

Illi l-appellant qed jirribatti dan ir-rifjut b'żewġ aggravji li jsostnu s-segwenti:

1. Illi huwa ċar li r-raġuni prinċipali għal dan ir-rifjut hija għaliex is-sit odjern m'għandux faċċata fuq triq skemata imma minflok għandu faċċata fuq sqaq pubbliku li eżista għal mijiet ta' snin. Illi l-Kummissjoni kkunsidrat li s-sit m'għandux faċċata fuq triq skemata u naqset milli tieħu konsiderazzjoni tal-fatt li l-faċċata tħares fuq sqaq pubbliku li jiżbokka għal fuq Triq Ġuże Mercer u Triq Santa Luċija fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana tan-Naxxar. Illi għalkemm m'hux triq skemata, l-isqaq odjern ingħata isem mill-Kunsill Lokali bħala Sqaq Pezza u ilu jintuża bħala sqaq pubbliku tant li mill-inqas 8 t'idjar oħra għandhom faċċati w' entraturi fuq l-isqaq innifsu.
2. Illi l-Kummissjoni naqset milli tikkunsidra l-commitment tas-sit innifsu li ma jikkonsistix biss mill-binja eżistenti fuq is-sit, iżda minn tal-inqas 8 t'idjar oħra li għandhom faċċata fuq dan lisqaq. L-Awtorita' mhux biss ma ħaditx konsiderazzjoni tan-natura tas-sit iżda kkunsidrat li l-proposta kienet ser tohloq passaġġ ġdid għal żvilupp intern, meta l-proposta odjerna tikkunsidra li s-sit iżomm l-istess aċċess li ilu użat minn dejjem bħala sqaq f'waħda milleqdem partijiet tan-Naxxar. Illi għalhekk ma tagħmilx sens li l-applikazzjoni tkun rifjutata sempliċiment għax l-isqaq eżistenti mhux skemat. L-applikazzjoni ma tohloq l-ebda aċċess ġdid iżda tuża l-istess sqaq pubbliku bħad-djar l-oħra fl-istess sqaq li huma aċċessibbli biss minn dan l-isqaq, liema kument ma kienx ikkunsidrat mill-Kummissjoni.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' tistqarr li ma taqbilx li r-raġuni prinċipali għar-rifjut tal-applikazzjoni odjerna kienet minħabba li s-sit m'għandux faċċata fuq triq skemata għaliex, għalkemm din hija konsiderazzjoni mportanti, il-fatt li s-sit jinsab f'żona li trid tigi pjanata b'mod komprensiv, hija r-raġuni prinċipali għar-rifjut. Illi fl-Updated Case Officer Report a fol dok 148A fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, hemm spjegazzjoni dettaljata ta' din il-kwistjoni relatata ma' policies NA01 u NA02 tal-Pjan Lokali li għandhom l-għan li ma jippermettux żvilupp f'dawn iż-żoni mingħajr designated use u dan sabiex jiġi evitat piecemeal development li jista' jikkomprometti l-ippjanar komprensiv taż-żona kollha. Illi skond is-Survey Sheets tal-1967, huwa evidenti li sa dak iż-żmien, kull ma kien hemm fuq is-sit kienet kamra ta' circa 22 metru kwadru rtirata madwar 7.5 metri mill-ħajt tal-isqaq. Huwa evidenti li l-estent tal-iżvilupp li hemm illum inbena llegalment wara l-1978. Ittwaqqiegħ tal-bini eżistenti u l-bini ta' żvilupp b'faċċata fuq l-isqaq imsemmi mhux konsiderazzjoni li għandha twassal għal fruġ tal-permess meta tikkunsidra li sal-1978 dan lisqaq kien iservi ta' passaġġ għal diversi kmamar zgħar imxerrdin mal-għelieqi. Illi l-Kummissjoni ma ddeċidietx il-proposta fl-ewwel seduta u dan wara li ntalbet sospensjoni mill-Perit tal-applikazzjoni għal sottomissjoni ta' Planning Control Application, iżda ġialadarba din qatt ma giet sottomessa, l-Kummissjoni rrifjutat il-proposta. Dwar limsemmija residenzi, l-Awtorita' tinnota li ma saret l-ebda referenza diretta jew indikazzjoni ta' dawn ir-residenzi u għalhekk m'hix f'pożizzjoni li tirrispondi. Minkejja dan, anke jekk filbidu tal-isqaq hemm xi aċċess, dan ma jistax jittieħed bħala commitment biex jiġu approvati residenzi ulterjuri f'żona

li teħtiegħ ppjanar komprensiv. L-Awtorita' tirrileva li quddiemha hemm Planning Control Application b'referenza PC111/18 liem applikazzjoni għadha pendent u għalhekk permess fuq dan is-sit jista jippreġudika l-eżitu ta' din il-PC application. Illi l-hruġ ta' permess iżolat jista jippreġudika dak li huwa pjanat b'mod komprensiv u olistiku għal din iż-żona.

Illi l-appellant issottometta affidavit tas-Sur Anthony Xuereb li kkonferma li hu u lpredeċessuri tiegħu ilhom jippossjedu f'razzett aċċessibli minn Sqaq Numru Tlettax u Sqaq Pezza għal dawn l-aħħar 75 sena, u għandhom aċċess b'mod liberu minn Sqaq Pezza.

L-appellant issottometta wkoll estratt mir-reġistru elettorali li juri li hu rreġistrat li jippossjedi fond fi Sqaq Pezza, filwaqt li fir-rikors tiegħu stqarr li l-isqaq m'għandux jiġi kkunsidrat daqs li kieku l-appellant qed japplika għal żvilupp intern imma qed japplika għal żvilupp b'faċċata u aċċess fuq sqaq pubbliku li ngħata isem mill-Kunsill Lokali stess.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant sostna li din l-applikazzjoni hija identika għall-permess b'referenza PA1642/15 li jikkonċerna l-propjeta adjaċenti li wkoll tiffirma parti mill-Comprehensive Planning Area għalkemm fil-periferija tagħha. Fil-Case Officer Report tal-permess PA1642/15, il-Planning Directorate Advisory Team sostna li l-proposta mhux ser tippreġudika l-ippjanar komprensiv taż-żona. Il-Case Officer ikkonkluda li liżvilupp ta' dar waħda mhux ser jippreġudika l-ippjanar komprensiv taż-żona, l-iżvilupp jirrispetta l-għoli permissibli taż-żona u jissodisfa l-kundizzjonijiet tal-Linja Gwida DC2007 u għaldaqstant irrakkomanda li l-applikazzjoni tkun approvata. L-appellant iħoss li għaladarba s-sit odjern ukoll jinsab fil-periferija tal-Comprehensive Planning Area, bi proposta identika għal dak li ġie approvat fis-sit adjaċenti, l-istess approċċ kellu jkun adottat. L-applikazzjoni odjerna hija identika wkoll għall-permess 355/12 fl-istess Comprehensive Planning Area li ngħata permess għal struttura simili fil-periferija taż-żona. L-isqaq odjern, għalkemm mhux triq pubblika, huwa sqaq pubbliku msemmi w asfaltat mill-Kunsill Lokali. Is-Survey Sheets tal-1967 juru li dan l-isqaq kien eżistenti għexieren ta' snin ilu u jipprovdli l-uniku aċċess għas-sit. L-estratt elettorali jindika li hemm mill-inqas żewġ residenzi fl-isqaq odjern, għalkemm effettivament hemm iżjed. Għalhekk l-isqaq jista jitqies bħala kommess u għaldaqstant l-appellant jista jibbaża l-entratura għall-propjeta tiegħu minn dan l-isqaq.

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

Ikkunsidra;

Illi b'mod preliminarj dan it-Tribunal jinnota illi skond il-MapServer tal-Awtorita' ta-lppjanar u Mappa NAM2 tal-Pjan Lokali, is-sit odjern jagħmel parti minn Comprehensive Planning Area regolata minn policy NA01 tal-Pjan Lokali. Illi skond ir-ritratti mill-ajru tal-2018 disponibbli fil-MapServer tal-Awtorita' jidher li hemm xi strutturi fuq quddiem u wara tas-sit. Is-Survey Sheets tal-1968 juru li sa dik is-sena, fuq is-sit kien hemm biss kamra waħda, ferm iżgħar minn dak li hemm illum, lejn in-naħa ta' quddiem tas-sit.

Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji tal-appell odjern kontestwalment.

Illi fl-ewwel aggravju, l-appellant isostni li r-raġuni prinċipali għal dan ir-rifjut hija għaliex is-sit odjern m'għandux faċċata fuq triq skemata. Illi l-Kummissjoni naqset milli tiegħu konsiderazzjoni tal-fatt li s-sit għandu faċċata fuq sqaq pubbliku li eżista għal mijiet ta' snin, li ngħata isem mill-Kunsill Lokali u li ilu jintuża bħala sqaq pubbliku tant li hemm mill-inqas tmint idjar b'faċċata u entraturi fuqu. Fit-tieni aggravju, l-appellant jerġa jagħmel aċċenn għall-commitments li għandhom faċċata fuq l-isqaq odjern u jsostni li l-proposta mhux ser toħloq passaġġ għdid u jew xi żvilupp intern.

Fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jinnota illi l-appellant għażel li jittratta biss kwistjoni waħda flaggravji tiegħu, dik tal-faċċata fuq triq pubblika, mentri d-deċiżjoni tal-Awtorita' tinkludi wkoll il-kwistjoni li l-proposta odjerna tippreġudika l-ippjanar komprensiv tal-Comprehensive Planning Area regolata b'policy NA01 tal-Pjan Lokali. L-appellant jittratta din il-kwistjoni biss fin-nota ta' sottomissjonijiet finali fejn isostni li l-applikazzjoni in desamina hija identika għal dik adjaċenti koperta bil-permess PA1642/15 li wkoll tagħmel parti mill-Comprehensive Planning Area iżda li l-iżvilupp fuqha kien iġġustifikat għaliex din tinsab fil-periferija taż-żona u għet ikkunsidrata li mhux ser tippreġudika l-ippjanar komprensiv taż-żona. L-appellant isostni wkoll li l-applikazzjoni hija identika għall-permess PA335/12 (ikkoreġut mir-referenza tal-appellant 355/12) għal struttura simili fl-istess Comprehensive Planning Area.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jibda billi jieħu konjizzjoni tal-fatti fir-rigward tas-sit, u jinnota illi skond kif indikat fl-Alignment Plan sottomess mill-Alignment Interpretation Section a fol dok 47B fl-applikazzjoni, u saħansitra kif indikat mill-Perit tal-applikazzjoni fissuperimposition tal-pjanta proposta fuq l-alignment plan, a fol dok 53A fl-inkartament tal-applikazzjoni, dan is-sit m'għandux faċċata fuq il-parti skemata tal-isqaq.

It-Tribunal isostni li l-provi sottomessi mill-appellant li jikkonsistu f'estratt mir-Registru Elettorali li juri li hemm nies jirrisjedu fi Sqaq Pezza, jikkonferma biss li hemm sqaq pubbliku, fatt li mhux ikkontestat mill-Awtorita'. L-istess jista' jingħad għax-xhieda tas-Sur Anthony Xuereb, li tikkonferma li dan kellu residenza b'access b'mod liberu minn Sqaq Pezza. Illi minkejja li mhux ikkontestat il-fatt li Sqaq Pezza huwa sqaq pubbliku, anke kif indikat mill-Alignment Plan a fol dok 47B fl-inkartament tal-applikazzjoni, dawn il-provi mressqa mill-appellant ma jikkonfermawx l-estent tal-parti pubblika ta' dan l-isqaq testendi sabiex tagħti frontage lis-sit odjern. Illi apparti dan, it-Tribunal jieħu konjizzjoni tar-ritratti sottomessi fil-mori tal-applikazzjoni a fol dok 1B fl-inkartament tal-applikazzjoni, fejn jidher ben ċar li l-parti tal-isqaq fejn hemm is-sit, huwa magħluq b'xatba, u għaldaqstant dan ikompli jikkonferma li din il-parti tal-isqaq m'hix pubblika. Illi għaldaqstant, huwa ben ċar li s-sit in desamina m'għandux faċċata fuq triq jew sqaq pubbliku kif qed isostni l-appellant. Illi għalhekk, għall-kuntrarju ta' dak li qed isostni l-appellant fit-tieni aggravji, il-proposta in desamina hija nfatti għal żvilupp intern għdid.

B'rabta ma' dan it-Tribunal jirreferi għall-policy P45 tal-Linja Gwida DC15 li tipprovdi ssegwenti:

"P45 Development Amenity

All residential developments (including developments at high densities) will be designed with high amenity and accommodation standards. Issues with regard to the lighting, acoustic and olfactory aspects of environmental design are to be considered at design stage as part of the overall amenity of any development.

Subject to existing sanitary laws, such developments will be required to meet the following criteria:

Plan depth: Excessively deep plan houses or flats with inadequate natural light and ventilation will be avoided and in no circumstance will such depth exceed 30 metres, in line with the provisions in Policy P27. The applicant may furthermore be required to reduce the depth of the building where additional on-site landscaping or amenity space is desirable in line with provisions in Guidance G21.

Outlook: Any residential development (particularly apartment/flat developments) without an outlook will not be allowed.

[...]” [enfasi miżjud]

Illi l-Artiklu 11(1) tal-Avviż Legali 227 tal-2016 jirrikjedi wkoll illi “kull unita ta' abitazzjoni għandu jkollha faċċata għal fuq triq, wied jew kosta.”

Is-sit odjern huwa mdawwar minn kull naħa bi propjeta privata, kif spjegat supra, u għaldaqstant l-outlook rikjest minn policy P45 u r-reqwiżiti tal-Artiklu 11(1) suċitati ma jistgħux jintlaħqu, u għaldaqstant fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal l-Awtorita kienet korretta fl-evalwazzjoni tagħha minn dan il-lat.

Il-policy NA01 tal-Pjan Lokali tirrikjedi li l-art immarkata f'Mappa NAM2, li s-sit jagħmel parti minnha, ikun hemm pjan komprensiv għat-toroq li jiġi approvat qabel ma l-Awtorita' tkun tista tikkunsidra applikazzjonijiet għal żvilupp. Fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal għaladarba s-sit odjern m'għandux faċċata fuq triq pubblika, jiddependi fuq dan il-pjan komprensiv ta' toroq sabiex jottjeni dan.

It-Tribunal jinnota illi b'risposta għal dan, l-appellant jagħmel referenza għal żewġ permessi fl-istess Comprehensive Planning Area li għandhom referenza PA335/12 u PA1642/15. Flewwel lok it-Tribunal jinnota illi l-permess PA335/12 kien jinvolvi alterazzjonijiet u estensjoni ma' dar ġia eżistenti, għal liema proposta l-Awtorita' sostniet li minhabba nnatura, l-iskala u l-pożizzjoni, dak propost mhux meqjus li ser jippreġudika l-ippjanar komprensiv taż-żona. Il-permess PA1642/15 jikkonċerna s-sit adjaċenti bi proposta ferm simili għal dik odjerna, fejn l-Awtorita' ġġustifikat il-proposta billi sostniet is-segwenti:

“The proposal falls within a Comprehensive Planning Area (as per policy NA 01 of the Central Malta Local Plan). However, the proposed development of a single terraced house is unlikely to prejudice the comprehensive planning of the area.”

Minkejja dan it-Tribunal jinnota illi b'differenza għas-sit odjern, is-sit mertu tal-permess imsemmi għandu faċċata fuq il-parti skemata ta' Sqaq Pezza. Għaldaqstant, iż-żewġ każijiet mhux kumparabbli għaladarba s-sit odjern jiddependi mill-ippjanar komprensiv skond policy NA01 tal-Pjan Lokali sabiex jiġi ikollu faċċata fuq triq pubblika.

B'rabta ma' dan, it-Tribunal jagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 55/2018) fl-ismijiet Michael Debrincat vs L-Awtorita' tal-Ippjanar deċiża nhar l-24 t' Ottubru 2018 fejn il-Qorti ddeċidiet li anke fir-rigward ta' permess simili kontigwu mas-sit għandu japplika s-segwenti konsiderazzjoni:

"....kull kaz għandu jiġi kunsidrat fuq il-mertu propja tiegħu u l-fatt waħdu ta' żvilupp kontigwu mhux biżżejjed biex jiġġustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreċiża illi ebda commitment ma jista' qatt jegħleb il-fatt li permess ma għandux jinħareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord għandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u għandu jqis ukoll kull haġa oħra ta' sustanza inkluż commitments. Il-kliem tal-artikolu hu ċar fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-ġurisprudenza l-aktar riċenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza għal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi oħra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli għal każ." [enfasi miżjud]

Illi għaldaqstant huwa ampjament ċar li l-eżempji mressqa mill-appellant m'għandhom lebdha saħħa jgħelbu l-fatt li l-proposta odjerna tmur kontra l-provedimenti tal-policies u regolamenti vigenti. Għalhekk abbażi ta' dak magħdud supra, dan it-Tribunal qiegħed jiċċad l-aggravju tal-appellant.

Decide

Illi fi' sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jiċċad dan l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni ta' rifjut hekk kif maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar għall-applikazzjoni b'referenza PA4599/22.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal wasal għal konkluzjoni tiegħu fuq il-fatt zbaljat li s-sit ma kellux frontage fuq il-parti pubblika tal-isqaq u x-xatba turi li ma hemmx frontage fuq l-istess parti pubblika. L-appellant jissottometti li l-iżvilupp ser jagħti direttament għall-isqaq u x-xatba tnehhiet. Il-proprjeta adjacenti li għandha permess għandha access dirett fuq l-istess sqaq. L-isqaq hu accessibbli għal kull min għandu access għalih u ma hemm ebda parti li hi pubblika u parti li mhix. L-appellant qed jibni terraced house zghira b'faccata fuq sqaq u għalhekk ma hemmx bzonn ta' skavar jew formazzjoni ta' toroq b'mod li wiehed irid jistenna ippjanar komprensiv ta' eluf ta' kilometri kwadri.

Il-Qorti tqis li l-aggravju mhux misthoqq. Fl-ewwel lok ma sar ebda aggravju fuq ir-raguni ta' rifjut relatat mal-policy P45 tad-DC2015 u l-artikolu 11(1) tal-A.L. 227 tal-2016 kif imsemmija fir-raguni ta' rifjut tal-Awtorita u kunsidrati mill-gdid u konfermati mit-Tribunal. Dan waħdu jwassal għal konkluzjoni li l-applikant qatt ma jista' jkollu success f'dan l-appell u permezz tiegħu jhassar ir-rifjut tal-permess.

Madankollu anki rigward l-aggravju dan ma għandux mis-sewwa. Fl-ewwel lok kostatazzjoni, u applikazzjoni ta' policy għal fatti mhux raguni għal appell li jista' jsir fuq punt ta' ligi biss. It-Tribunal qies li l-isqaq li fuqu jsejjes l-aggravju tiegħu l-

appellant, mhux wiehed pubbliku fil-parti fejn hemm is-sit kemm ghax ma ghandux faccata fuq xi parti skemata tal-isqaq kif jirrizulta mill-alignment plan u kif indika mill-perit tal-applikant, kif ukoll li x-xatba quddiem is-sit tindika l-gheluq tieghu mill-parti pubblika jew skemata tal-isqaq. Dawn kwistjonijiet ta' fatt li mhux appellabli sakemm ma jidhrux kompletament zbaljati li waslu lit-Tribunal ghal konkluzjoni ta' ippjanar zbaljat li mhux il-kaz billi l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal huma mibnija fuq provi accertati minnu.

In kwantu ghal permess tas-sit adjacenti, fl-ewwel lok il-Qorti dejjem sostniet li 'commitment' ma jeghlibx ligijiet, pjanijiet u policies u f'dan il-kaz il-policy NA01 tal-pjan lokali tirrikjedi li l-art immarkata f'mappa NAM02 li s-sit jaghmel parti minnha titlob li l-ewwel isir pjan komprensiv tat-toroq ghaz-zona kollha imsemmija. It-Tribunal xorta ikkunsidra z-zewg permessi msemmija mill-appellant bl-ewwel wiehed PA335/12 kien biss alterazzjonijiet u estensjoni ma' dak gia ezistenti, u fejn l-izvilupp propost gie meqjus bhala mhux pregudizjevoli ghall-ippjanar taz-zona. In kwantu ghal gar, bil-permess PA1462/15 it-Tribunal qies li l-izvilupp ghandu faccata fuq il-parti skemata tal-isqaq u ghalhekk differenti mill-izvilupp mertu tal-appell. Il-kobor limitat tas-sit kif sottomess mill-appellant mhux rilevanti ghal konsiderazzjoni li saret mill-Qorti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar 10 ta' Ottubru 2024, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur