QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 19 ta' Frar, 2025

Numru 2

Appell Nru. 72/2024

Noel Debattista, Janet Deborah Debattista, Richard Cassar, Annette Cassar, John Mark Portelli, Louise Portelli, Stephen Sant Fournier, Flimkien Ghal Ambjent Ahjar
vs
L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Jonathan Borg
ghan-nom u in rapprezentanza ta' Transport Malta

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi tal-20 ta' Novembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA680/22 'Proposal reconfiguration of existing parking area, promenade extents and embellishment, and construction of capitainerie comprising class 4A office space and storage, berth holder w.c. and shower amenities, class 4B outlet, and class 4D outlet with ancillary outdoor catering area', f'Ta' Xbiex;

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 ghar-ragunijiet minnu moghtija;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi persuni kontra l-hrug tal-permess PA 680/22 li fih gie approvat bdil fil-konfigurazzjoni ta' zona tal-parkegg ezistenti, l-estent u t-tisbieh talpromenade, kostruzzjoni ta' Capitainerie li jinkludi spazju ghal ufficju u hazna, facilitajiet ta' W.C. u showers, u stabbiliment Klassi 4D li jinkludi zona esterna ancillari. Is-sit in mertu jinsab tul parti mix-xatt fil-lokalitajiet tal-Gzira u Ta' Xbiex li jinghaqdu ma' Triq ix-Xatt fillokalita tal-Gzira u Triq ix-Xatt ta' Xbiex fil-lokalita Ta' Xbiex.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw aggravju wiehed kontra l-izvilupp approvat, u li fih jelenkaw sbatax (17)-il punt, hekk kif segwenti:
1. Illi l-Awtorita applikat b'mod zbaljat id-dispozizzjonijiet tal-ligi u policy li jirregolaw is-sit.
2. Illi fl-approvazzjoni taghha tal-permess odjern, l-Awtorita injorat u/jew applikat b'mod hazin iddispozizzjonijiet tal-iSPED u l-Pjan Lokali li jirregolaw is-sit u applikat policies li mhumiex applikabbli ghal dan is-sit.
3. Illi hekk kif ser jigi muri fil-kors tal-appell, il-proposta tmur kontra Coastal Objectives 1 u 3 taliSPED, u l-Awtorita naqset milli tevalwa u tikkunsidra dawn il-policies fid-dawl tal-objettivi li dawn il-policies huma ntizi jissalvadwardjaw.
4. Illi fl-approvazzjoni tal-Kummissjoni, kuntrarju ghal dak li gie evalwat mill-case officer, inghatat importanza lil paragrafi 9.4.13 u 9.4.14 tal-Policy NHRL04, izda din il-policy mhijiex applikabli.
5. Illi l-marina in kwistjoni m'hijiex gdida, u l-imsemmija Policy NHRL04 tapplika f'kaz ta' Yacht Marinas godda jew ghall-kostruzzjoni ta' Jetties, Pontoons jew slipways, filwaqt li l-proposta odjerna ma' tinvolvi xejn minn dan.
6. Illi l-paragrafu spjegattiv ta' din il-Policy NHRL04 ghandu jinqara bhala spjegazzjoni talpolicy nnifisa, u fil-kaz odjern fl-evalwazzjoni tal-case officer ma' saret ebda referenza ghal din il-policy ghaliex din mhijiex applikabli.
7. Illi s-sit kien precedentament soggett ghal PA 5468/10, u f'dan l-imsemmi kaz il-case officer ukoll ma' ghamilx referenza ghal Policy NHRL04, u in relazzjoni ma' l-ufficju li gie propost u approvat bhala floating office, dan sar abbazi ta' konsiderazzjonijiet specifici kif imsemmi filcase officer report.
8. Illi fir-rigward tal-ufficju approvat fil-PA 5468/10, giet imposta l-kundizzjoni specifikanumru 2.
9. Illi anke fil-PA 6433/19 li fiha gie propost zieda ta' zewg pontoons ma' dak approvat fil-PA 5468/19, l-Awtorita evalwat il-marina bhala wahda ezistenti in linea mal-Yachting Development Subject Plan.
10. Illi huwa wkoll pertinenti li fiz-zewg applikazzjonijiet precedenti, is-sit dejjem eskluda l-gonna u s-sit odjern, b'dan juri li l-gnien u l-marina huma siti distinti u separati.
11. Illi fil-fatt is-sit odjern huwa regolat bil-Policy NHRL 01 u mmarkat b'mod car fuq il-pjan GT1.
12. Illi fil-fatt il-case officer indika li skont il-mappa GT1, is-sit huwa in parti denominat bhala Public Open Space u parti bla ebda denominazzjoni.
13. Illi l-case officer indika li fl-iscreening letter a fol 36a kien argumentat li l-proposta tmur kontra NHLP Policy NHRL01 u SPED Coastal Objectives (CO) 1 u 3.
14. Illi fl-ebda stadju ma kien hemm gustifikazzjoni dwar il-ksur car tal-Policy NHRL01, u largument li z-zona in kwistjoni hija barra mill-gnien hija manifestentament zbaljata ghaliex finalment dak li huwa relevanti hija d-denominazzjoni tal-Pjan Lokali, u dan huwa anke car fid-decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell.
15. Illi konsiderazzjoni ohra mportanti huwa l-impatt vizwali in relazzjoni mal-vilel tul ix-xatt ta' Ta' Xbiex, u meta l-case officer jargumenta li nholoq kompromess ragjonevoli, din hjia ammissjoni cara li l-impatt vizwali fuq il-vilel jibqa negattiv. Jindikaw ukoll li mhux mifhum l-argument tal-kompromess ghaliex dan ghandu jigi evalwat fid-dawl tal-possibilta li ma' jsir xejn.
16. Illi l-evalwazzjoni li saret dwar l-impatt vizwali hija arbitrarja u fl-ebda cirkostanza ma jista jigi prezunt li dan gie evalwat b'mod adekwat.

17. Illi wiehed mill-konsulenti l-applikant innifsu li huwa r-regolatur, u kien ikun legalment korrett u mistenni li tigi evitata din il-konsultazzjoni, u ssir valutazzjoni teknika da parti ta' entita terza indipendenti.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi l-punti segwenti
●Dwar l-objettivi tal-iSPED (l-Awtorita taghmel referenza ghal punti 1.1-1.3) tibda billi tindika li fil-kors tal-applikazzjoni saret analizi dettaljata dwar il-proposta odjerna u dwar kif din tinkwadra fl-istess strategija għaz-zona hekk kif elenkata fil-politika applikabli li tinstab fl-iSPED kif ukoll fil-Pjan Lokali. Tindika li l-punt tat-tluq huwa l-mod ta' kif mappa 2B taliSPED turi z-zona bhala "Predominantly Urban Coast", b'dan huwa wkoll rifless fil-Pjan Lokali u l-pjanti sottomessi fl-applikazzjoni li dejjem juri li l-kosta f'din il-parti tal-port hija wahda formalizata u tikonsisti biss f'moll. Tindika wkoll li l-istess moll kien jintuza ghal-irbit tal-lanec sa minn qabel dahal fis-sehh il-Pjan ta' Struttura, u li applikazjoni aktar ricenti ziedu l-faċilitajiet, b'dan ifisser li s-sit in mertu ghandu primarjament jintuża sabiex tigi servuta l-marina. Dwar l-objettivi CO1 u CO3 citati mill-appellanti li allegatament hija ma' haditx konjizjoni taghhom, tishaq li dan mhux il-kaz hekk kif jirrizulta ampjament car millcase officer report, u li minnha jirrizulta li l-applikazjoni tissodisfa l-perspettiva moghtija flistrateġija tal-iSPED. Jinghad ukoll illi l-objettiv CO3.1 jaghmel referenza ċara għalistrateġija tal-Gvern dwar l-iżvilupp relatat mal-yacht marinas li f'Kapiitlu 3 tal-iSPED kien identifikat bħala Development of Yachting Facilities in Malta: Identification of Potential Sites for All-Weather Marinas and Temporary Marinas (2009), u li dan jidentifika l-parti talport fejn jinsab is-sit bhala wieħed ta' marina.
●Dwar Policy NHRL04 (l-Awtorita taghmel referenza ghal punti 1.4-1.9) tibda billi tindika li lappellant jiffoka fuq parti minn dak li l-Kummisjoni rrappurtat dwar is-seduta, u li minnu jirrizulta li din kompliet tibni fuq il-konsiderazjonjiet tal-case officer report. Targumenta li fil-punt 1.4, l-appellanti naqsu milli jindikaw liema policy tal-Pjan Lokali kellha tigi applikata meta huwa ampjament car illi l-unika policy li tirregola t-tema tal-Yacht Marinas u facilitajiet anċillari hija Policy NHRL04. Tindika li l-izvilupp tal-marina f'din il-parti tal-port skont mappa 4/2 pagna 29 tal-"Development of Yachting Facilities in Malta: Identification of Potential Sites for All-Weather Marinas and Temporary Marinas" ġie mqassam f'fażijiet differenti, u minkejja li l-pontuni tal-yacth marina kienu s-suġġett ta' applikazzjonijiet preċedenti, il-capitainerie in mertu xorta wahda tidhol fil-perspettiva ta' marina kompleta bil-facilitajiet anċillari, hekk kif deskritta fil-Policy NHRL04. Tosserva li l-Kummisjoni wżat kemm l-istrateġija tal-iSPED u l-Policy NHRL04 meta din waslet sabiex tiddeċiedi l-proposta odjerna, u li din hasset ukoll li l-paragrafi spjegattivi tal-Policy NHRL04 jaghtu perspettiva indisputibli ta' dak li trid il-policy, b'hekk il-Kummisjoni għamlet l-analiżi tagħha filperspettiva kompleta ta' dak kollu li tesiġi l-politika dwar it-tema elenkata fil-Pjan Lokali. Tishaq li l-paragrafi 9.4.13 u 9.4.14 ghandhom jinghataw il-piz taghhom ghaliex l-istess paragrafi qieghed juru x'inhu mifhum b'yacht marina kompleta. Tindika wkoll li flapplikazzjonijiet preċedenti fuq is-sit, hija wetqet l-analizi tagħha f'din l-istess perspettiva, u li l-uffiċju żgħir koncess fuq il-bahar fil-PA5468/10 juri kemm dan kien meqjus bhala bżonn anċilari tal-yacht marina. Tkompli li fl-applikazzjoni PA6433/19 żdied l-ammont tal-irmiġġi u ghalhekk il-htieġa ta' faċilitajiet aħjar, b'hekk il-proposta odjerna qiegħda tkompli tibni flistess perspettiva fuq l-applikazzjonijiet preċedenti skont il-politika applikabli.
●Dwar Policy NHRL 01 (l-Awtorita taghmel referenza ghal punti 1.10 – 1.14) tindika li laggravju tal-appellanti huwa nieqes mill-fatti kompleti b'mod partikolari fejn tidhol iddelinjazzjoni tas-sit u l-interpretazzjoni tagħha. Tindika li s-sit in mertu huwa mħolli abjad u parti kulurit bl-aħdar (Policy NHRL01) li fiha hemm triq li l-unika skop tagħha huwa ta' parkeġġ u sabiex isservi il-moll u l-yacht marina, b'hekk m'hemm ebda telf mill-ispazju formalizzat bħala ġnien. Oltre minn hekk tindika li l-istess policy tagħti lok għal miljorament tal-ispazju urban miftuħ inkluż faċilitajiet. Taghmel ukoll referenza specifika ghal mapep GT1 u MP1 tosserva li dawn ikopru sitwazjonijiet simili fl-istess żona fejn mill-ewwel jirrizulta illi pratikalment kull triq mhux mogħtija kulur, u anke f'diversi instanzi tal-mollijiet u toroq magenb mad-dawra tal-port ta' Marsamxett. Tishaq li fl-analizi taghha tqis dak li jista jaghmel is-sitwazjoni ahjar, u hekk kif gie rappurtat b'mod ampju fil-case officer report, il-proposta odejrna ma tikkontradixi l-ebda wiehed minn dawn il-prinċipji tal-ipjannar elenkati. Finalment taghmel referenza ghal cirkostanzi simili li jinkludu PA 3543/17 talMarina tal-Pieta, u PA 1010/15 u PA 4280/21 li jirrigwardaw il-marina ta' Sa Maison, b'dawn juru juru li l-Awtoritá adottat approċċ konsistenti.
●Dwar il-viżwal (l-Awtorita taghmel referenza ghal punti 1.10 – 1.15) tindika li l-appellanti jhallu barra diversi elementi li hija hadet in konsiderazjoni inkluz diversi vizwali, u dan laspett li fuqu l-appellanti jqajjmu kontestazzjoni gie evalwat minn konsulenti teknici dwar ilqasam tal-vizwal. B'hekk hija ħadet ħsieb sewwa illi tanaliża sewwa l-proposta odjerna, u skont kif mehtieġ mill-Artiklu 72(2) tal-Kap 552 saru diversi konsultazjonijiet ma diversi konslunenti fejn is-Sovrintendent tal-Patrimonju Kulturali (SCH), l-Awtorità għall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn (DAC) ma ressqux oggezzjonijiet.

●Dwar il-konsultazzjoni ma' Transport Malta (TM) (l-Awtorita taghmel referenza ghal punt 1.17) tirrileva li dan huwa rekwiżit tal-liġi sussidjarja 552.13 (8)(1) hekk kif identifikat fittielet skeda, u li fil-konsultazzjoni taghha hija segwiet l-provvedimenti ta' din il-ligi. Tindika li skont dawn ir-regolamenti, li kieku TM ma għamlet ebda kummenti, kien ifisser li ma kienx hemm oġġezzjoni, filwaqt li hekk kif jirriżulta min dok a fol 546b, kien dipartiment ieħor li għamel l-analiżi tiegħu dwar il-każ fejn ir-rakomandazzjoni ġiet mottivata kif meħtieġ. Oltre minn hekk, hija wkoll għamlet l-analiżi permezz tal-case officer report, b'dan kollu juri li d-deċiżjoni kienet ukoll imsejsa fuq analiżi ulterjuri li twetqet dwar it-tema tattrasport minn nies tekniċi fi ħdan l-istess Awtoritá tal-Ipjannar. Izzid tghid li ghalhekk kien hemm transparenza għal konsiderazjonjiet dwar it-transport, tant li l-appellanti ma identifikaw l-ebda problema f'dan ir-rigward, u li hija segwit l-obbligi tal-Artiklu 72(2) billi ghamlet analizi tal-proposta fuq diversi elementi inkluż kunsulenti teknici.

Illi fir-risposta tal-permit holder jigu nkluzi l-punti segwenti:
●Illi mhux talli mhux minnu li l-izvilupp jmur kontra CO1 u CO 3 tal-iSPED, izda dan sahansitra jissalvagwardja u jippromwovi l-kundizzjonijiet imposti f'dawn l-objettivi. Dwar CO1 jindika li l-marina hija uzu li necessarjament tkun pozizzjonata fiz-zona tal-kosta, li dak kollu propost f'din l-applikazzjoni huma mistennija gewwa marina, li l-proposta tiggarantixxi l-kontinwazzjoni tal-promenade u zomm l-accessibilta vizwali taz-zona adjacenti b'valur xenografiku (AHLV), u li din mhux ser ikollha impatt dirett fuq il-gnien jew assi ta' wirt kulturali, hekk kif anke kkonfermat minn konsulenti varji. Barra minn hekk, josserva li biddifferenza ta' progetti ohra ricentament approvati, din il-proposta ma tinkludix reklamazzjoni tal-art. B'mod finali jigi josservat li mhux ser ikun hemm kunflitt bejn l-utenti ghaliex l-istruttura ser tkun wara l-promenade, l-access ser jigi mizjud, u l-uzu prezenti tassit ser jigi mtejjeb, u b'mod specifiku jindika li mhux ser jintilfu spazji ta' parkegg, anzi li dawn ser sahansitra jizdiedu hekk kif approvat fil-PA/5468/10. Dwar CO3 jindika li wiehed irid izomm f'mohhu li l-pjan strategiku jippromwovi mhux biss facilitajiet ta' l-irmigg, izda wkoll facilitajiet ta' rikrejazzjoni, u bl-applikazzjoni odjerna l-facilitajiet proposti ser ikunu inklussivi ghall-promenade li jippermettu access ahjar kemm vizwali kif ukoll fiziku. Finalment josserva li hekk kif gie kkonfermat mill-SCH u anke CHAC, l-izvilupp propost mhux ser ikollu impatt dirett fuq il-gnien jew assi ta' wirt kulturali, u ser ikun barra millbuffer zone tal-Harbor Fortifications AHLV;
●Illi l-interpretazzjoni tal-appellanti li l-Policy NHRL04 tapplika f'kaz ta' Yacht Marinas godda hija zbaljata ghaliex meta wiehed janalizza d-dispozizzjonijiet elenkati f'din il-policy, josserva li l-paragrafi 9.4.13 u 9.4.14 huma ferm cari fil-kliem taghhom, bil-para. 9.4.13 jipprovdi lista ta' marinas gia ezistenti inkluz dik odjerna, u l-para. 9.4.14 jipprovdi li l-marinas ghandhom jipprovdu numru ta' facilitajiet. Jindika wkoll li bl-argument tal-appellanti, ikunu biss il-marinas imnizzla taht il-para. 9.4.13 ma jkollomx l-opportunita li jkunu aggornati, b'hekk huwa jaqbel ma' l-interpretazzjoni inkluza mill-Kummissjoni tal-Ippjanar in relazzjoni mad-dispozizzjonijiet elenkati fil-Policy NHRL04. Jippuntwalizza wkoll li filwaqt li l-case officer setgha m'ghamilx referenza ghal din il-Policy NHRL04, dan ma jipprekludix li lKummissjoni taghmel referenza u tikkunsidra din il-policy waqt id-deliberizazzjoni taghha.
●Illi l-applikazzjoni odjerna kellha tigi evalwata fuq il-merti taghha u mhux billi tieghu in konsiderazzjoni proposti li saru f'applikazzjonijiet varji, bil-principju dwar dan huwa wiehed ben stabbilit, u b'hekk ir-referenza tal-appellanti ghal applikazzjonijiet precedenti hija immaterjali. Barra minn hekk, saru diversi tibdiliet li huma titjib tal-imsemmija applikazzjonijiet precedenti, b'dawn jinkludu zieda fil-parkegg, zieda fil-wisa tal-promenade u spazju aktar organizzat, filwaqt li limsemmija applikazzjonijiet precedenti m'ghandhomx ikunu ostaklu ghall-proposta gdida soggett li din tkun taderixxi mal-policies applikabbli.
●Illi huwa biss 110 m.k. tal-izvilupp propost li jaqa fiz-zona ta' Public Open Space indikata filmappa GT1, filwaqt li l-bqija taqa f'zona bla ebda denominazzjoni li hija mmarakata bl-abjad, b'hekk l-argument tal-appellanti dwar Policy NHRL01 ghandu jkun limitat ghaz-zona ta' 110 m.k. Josserva wkoll li din iz-zona hija fil-prezent zona ta' parkegg asfaltata u mhux parti millgnien, u filwaqt li hemm punt ta' kontestazzjoni dwar dan (punt 1.14), din hija konsiderazzjoni t'importanza ai termini tal-Policy NHRL01 ghaliex din tipprovdi ghal 3 xenarji, u tnejn minn dawn jinthalqu bil-proposta odjerna. Dwar din il-kwistjoni jikkonkludi li l-proposta ser izzomm l-element pubbliku taz-zona, u ser anke ttejjeb il-landscaping u tipprovdi definizzjoni ahjar tal-ispazju pedonali.
●Illi mhux minnu li l-proposta odjerna ser ikollha impatt vizwali negattiv, fejn saru diversi vizwali li gew preparati minn esperti stabbiliti u ndipendenti. Josserva li ghandu jigi wkoll meqjus il-kummenti u no objections minn diversi konsulenti, id-diversi pjanijiet tal-progett, id-deliberazzjoni li saret bejn il-partijiet kollha nvoluti, u diversi konsiderazzjonijiet li gew imqajjma u kkjarifikati quddiem il-Kummissjoni. Jaghmel referenza ghal dok a fol 585b li huma rapport li juri l-vizwali li gew prezentati, u jindika li dawn jikkonfermaw li kien hemm konsiderazzjoni tal-pozizzjoni, l-gholi tal-bini, il-volum, il-

materjali, u diversi fatturi ohra. Josserva li l-bini propost huwa sseparat f'zewg volumi sabiex ikun hemm buffer bejn irristorant u z-zona residenzjali li jippermatti wkoll li jkun hemm passagg pubbliku ghallgnien. Jaghmel ukoll referenza ghall-vizwali a fol 37b u 37c fejn wiehed jista jikkumpara ssitwazzjoni attwali u kif proposta li juru li l-impatt vizwali huwa minimu, u josserva li minkejja l-allegazzjonijiet li saru mill-appellanti, dawn m'humiex qarrieqa anke ghaliex ilviewpoints gew provduti mill-Awtorita u kkonfermati mill-SCH. Finalment dwar ilkompromess imsemmi mill-case officer, jindika li huwa jifherm dan b'mod differenti millappellanti, ossia li gew meqjusa u ibbilancjati r-restrizzjonijiet, l-opportunitajiet u lkwistjonijiet, filwaqt li l-impatt posittiv ta' dan il-progett jizboq bil-bosta kwalunkwe konsiderazzjonijiet vizwali li jistaw jigu kkrejati.
●Illi filwaqt li TM kienet konsulent, u n-no objections a fol 363a u 546b huma mertitati, ilpermess ma jigix approvat biss abbazi ta' dan ghaliex saru diversi konsultazzjonijiet ohra li wkoll taw no objection meritat.

Illi l-provi li tressqu mill-appellanti, dawn jinkludu:
●Rapport li fieh jigi elenkat timeline tal-proposti ta' TM li wasslu ghall-permess odjern u kummenti tal-FAA bhala addendum;
●Noti separati dwar il-permessi PA5468/10, PA2845/21, PA122/16, DN1150/20, PA6433/19, PA680/22;
●Nota intitolata three alternatives sites put forward by TM
●Nota intitolata TM tender for marina concession;
●Nota intitolata clean site – Gardens EU Commission [Sottomissjoni tal-20 ta' Frar 2024]

Illi l-applikant prezenta provi dokumentarji konsistenti minn risposta tal-Perit inkarigat millapplikazzjoni odjerna Dr. Antoine Zammit, u nota spjegatorja specifikament indirizzata lejn punt 1.17 tal-appell odjern [Sottomissjoni tat-18 ta' Gunju 2024].

Illi fin-nota spjegatorja redata minn David Sutton, Chief Officer fi hdan TM, li hija specifikament indirizzata lejn punt 1.17, jigi ndikat li TM hija wahda mill-konsulenti esterni elenkati fit-tielet skeda tal-ligi sussidjarja 552.13, u li fi hdan TM hemm diversi direttorati, sezzjonijiet u units (deskritti wkoll bhala dipartimenti) li ghandhom rwoli u funzjonijiet regolatorji specifici. Jindika li risposti ghal konsultazzjonijiet fuq il-maggor parti talapplikazzjonijiet huma koordinat mill-Integrated Transport Strategy Directorate u dwar lapplikazzjoni odjerna dan ikkonsulta internament ma' erba dipartimenti u tat in-no objection a fol 363a. Jindika li din in-no objection tinghata biss fl-istanza meta d-dipartimenti koncernati jkunu taw no-objection, u li n-no objection ta' TM tista tinkludi kundizzjonijiet specifici li fil-kaz odjern gew provduti a fol 546b. Jindika wkoll li hija wahda minn diversi konsulenti esterni elenkati fit-tielet skeda tal-ligi sussidjarja 552.13, u li d-decizjoni finali dwar applikazzjoni tal-izvilupp tittiehed mill-Awtorita. Josserva wkoll li taht il-ligi sussidjarja 552.13 hija obbligata li taghti risposta, u li bin-no objection ta' TM jkun qed jigi kkonfermat li l-applikazzjoni hija in konformita mal-ligijiet, regolamenti u policies relattivi li jaqaw taht il-mandat ta' taghha, filwaqt li fin-nuqqas ta' risposta, dan b'mod awtomatiku jistqies bhala no-objection. Barra minn hekk, jiddikjara wkoll li l-ebda konsultent iehor ma ghandu l-poter li jipprovdi kummenti dwar aspetti li jaqaw taht il-Kap. 499.

Illi fir-risposta tal-Perit Dr. Antoine Zammit inkarigt mill-applikazzjoni odjerna, jibda billi jindika li b'mod generali l-kostruzzjoni tal-capitainerie huwa konceput bhala parti mirrikwalifikazzjoni wisa' tal-marina tal-Gzira u l-promenade li jghaqqad l-iStrand u Ta' Xbiex, u b'hekk ghandu jkun interpretat bhala riorganizazzjoni ta' dak approvat fil-PA5468/10 u PA4418/19. Dwar il-punti 1.1 u 1.2 jindika li ma gietx moghtija spjegazzjoni in sostenn ta' dawn l-allegazzjonijiet, u li l-policies relevanti gew analizzati mill-case officer. Dwar CO1 imsemmija fil-punt 1.3, jindika li l-uzu tal-marina huwa necessarju li jkun pozizzjonata fizzona tal-kosta, li l-uzi kollha proposti huma dawn mistennija gewwa marina skont il-policy NHRL04, li l-proposta tiggarantixxi l-kontinwazzjoni tal-promenade u zomm l-accessibilta vizwali tal-AHLV, u li kuntrarju ghal progetti ohra ricentament approvati, il-proposta ma tinkludix reklamazzjoni tal-art. Dwar CO3 wkoll imsemmija fil-punt 1.3, jindika li l-pjan strategiku jippromwovi mhux biss facilitajiet ta' l-irmigg, izda wkoll facilitajiet ta' rikrejazzjoni, u bl-applikazzjoni odjerna l-facilitajiet proposti ser ikunu inklussivi ghallpromenade li jippermettu access ahjar kemm vizwali kif ukoll fiziku. Josserva wkoll li l-SCH u c-CHAC rrimarkaw b'mod posittiv li l-izvilupp propost mhux ser ikollu impatt dirett fuq ilgnien jew assi ta' wirt kulturali, u li dan ser ikun barra mill-buffer zone tal-Harbor Fortifications AHLV. Dwar il-punti 1.4 u 1.5 jerga josserva li l-izvilupp propost huwa intrinsikament riorganizazzjoni tal-marina approvata fil-PA5468/10 u PA4418/19, u ghalhekk huwa legittimu li wiehed jassumi li l-Awtorita wiznet b'mod favorevoli l-fatt li l-proposta hija kompatibbli mal-bzonnijiet tal-policy NHRL04 ghaliex dan jikkumplimenta din il-marina mportanti imnizzla fil-para.

9.4.13. Dwar il-punt 1.6 jindika li hija l-Kummissjoni li fl-ahhar trid tiddecidi, u li din kellha kull dritt li taghmel referenza ghal Policy NHRL04 filkonsiderazzjoni u deliberizazzjoni taghha, dejjem sakemm din hija policy applikabbli. Dwar il-punti 1.7 u 1.8 jindika li kull applikazzjoni tigi evalwata fuq il-merti taghha, u li applikazzjonijiet precedenti ma' jostakolawx l-evalwazzjoni skont il-kriterji applikabli ta' proposta aktar ricenti u adekwata. Izid li t-tibdiliet fil-progett jipprovdu ammenitajiet ahjar, u li jekk isir tqabbil mal-permessi precedenti, dawn ma' jikludux passaggi t'aktar minn 1.3m. Josserva li l-progett hawn approvat izid il-valur u jmur oltre l-obbligi anke billi jipprovdi promenade ahjar li huwa wisa 2m, u jinkludi wkoll zieda fl-ispazji ta' parkegg (minn 86 ghal 148). Specifikament dwar l-istruttura zghira li precedentament kienet approvata fuq ilbahar, jelenka taht 4 punti li l-capitainerie huwa direttament relatat u ancillari mal-marina, li din l-istruttura mhux ser ikollha mpatt vizwali, li l-access pubblika ghall-kosta mhux jigi affetwat u li l-gnien pubbliku wkoll mhux jigi affetwat. Dwar il-punti 1.9 u 1.10 jindika li filwaqt li l-gnien u l-marina huma zewg siti distinti, il-promenade u z-zona tal-parkegg huma interfaces u jghaqqdu lil dawn. Jishaq li ser ikun hemm titjib tal-ammenitajiet u l-accessibilta li huma ta' beneficcju ghaz-zew siti, u li l-bini huwa strettament konness ma' l-operat talmarina. Dwar punti 1.11 u 1.12 jindika li kif gie msemmi mill-case officer, huwa biss parti mis-sit li jinsab fiz-zona regolata bil-Policy NHRL 01 li hija l-parti fejn hemm zona ta' parkegg informali. Jindika li anke jekk mappa GT1 tigi nterpretata b'mod dirett li m'ghandux ikun il-kaz, inqas min-nofs tal-bini ser ikun f'din il-parti, u filwaqt li josserva li l-case officer evalwa l-progett fit-totalita tieghu, jindika wkoll li l-uzu ta' zoni bla denominazzjoni ghal zvilupp li huwa funzjonali ghall-infrastruttura mhux precedent, b'referenza ssir ghal progett kontroversjali approvat fil-PA2000/99 li kien anke jestendi circa 1000 m.k. fil-Public Open Space. Dwar il-punt 1.14 jishaq li mappa GT1 m'ghandiex tigi nterpretata b'mod dirett, u dwar il-punti 1.15 u 1.16 jindika li filwaqt li wiehed jista jargumenta dwar l-uzu tal-kelma 'compromise' wzata mill-case officer, din hija kwistjoni immaterjali, u li fil-fehma taghhom din ghanda tigi nterpretata li meta jigu mizuna l-aspetti kollha, l-impatt posittiv tal-progett jizboq il-kwistjonijiet vizwali. Jishaq li l-kwistjoni tal-vizwal mhijiex jekk il-binja tidhirx jew le, izda dan jikkrejax impatt vizwali negattiv, u dwar l-allegazzjoni tal-appellanti li l-visual assessment arbitrarja josserva li gew segwiti l-istandards u l-proceduri mitlub mill-Awtorita, il-viewpoints gew provduti mill-Awtorita u jinkludu pozizzjoni min-naha tal-vilel, l-SCH u DAC evalwaw b'mod approfondit il-fotomontaggi u kkonkludew li mhux ser ikun hemm impatt negattiv, u li l-fotomontaggi saru minn espert mgharuf u ndipendenti li huwa l-Perit Joe Pace. Il-kontenut ta' din ir-risposta gie guramentat waqt is-seduta tat-18 ta' Gunju, 2024.

Illi l-Awtorita pprezentat nota spjegattiva mhejjija minn uffiċjal tat-taqsima Development Management Transport Considerations Team dwar l-involviment fl-applikazzjoni odjerna [Sottomissjoni tat-18 ta' Gunju 2024].

Illi partecipi fl-appell hemm terzi nteressati, izda ma saru ebda sottomissjonijiet bil-miktub minn dawn ghajr ghall-kummenti tal-FAA inkluzi bhala addendum fin-nota tal-appellanti datata 20 ta' Frar 2024, u talba ta' wahda mill-appellanti flimkien ma' terza persuna nteressata sabiex id-decizjoni tinghata fit-terminu stipulat bil-ligi [Nota tal-15 t'Ottubru 2024].

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

Ikkunsidra

Illi l-appell odjern intavolat minn terzi huwa fil-konfront ta' permess ghal tibdil fil-konfigurazzjoni ta' zona tal-parkegg ezistenti, l-estent u t-tisbieh tal-promenade, u kostruzzjoni ta' Capitainerie li gew approvati tul ix-xatt tal-Gzira u Ta' Xbiex.

Punti 1 u 2

Illi fl-ewwel zewg punti huwa allegat li l-Awtorita applikat b'mod zbaljat id-dispozizzjonijiet tal-ligi u policy li jirregolaw is-sit, u anke injorat u/jew applikat b'mod hazin iddispozizzjonijiet tal-iSPED u l-Pjan Lokali li jirregolaw is-sit, kif ukoll applikat policies li mhumiex applikabbli ghal dan is-sit. It-Tribunal f'dan ir-rigward jaghmel referenza ghallcase officer report a fol 553a u ghall-minuti relattivi tal-laqgha tal-Kummissjoni tal-Ippjanar mizmuma fit-28 ta' Lulju 2023, u josserva li minnhom jirrizulta li fil-konsiderazzjoni taghha, l-Awtorita qieset il-policies u mapep li qed jigu elenkati fid-diversi punti tal-appell odjern, ossia Coastal Objective (CO) 1 u 3 tal-iSPED, Policies NHRL01 u NHRL04 tal-Pjan Lokali u mappa GT1 tal-istess pjan. Barra minn hekk, jirrizulta li l-Awtorita qieset ukoll il-linja gwida dwar Outdoor Catering Areas on Public Open Space, izda l-appellanti fir-rikors taghhom ma jressqu l-ebda ilment specifiku f'dan ir-rigward. It-Tribunal b'hekk jqis li ladarba l-appellanti ma kienux specifici fl-ewwel zewg punti taghhom hekk kif mitlub fil-Kapitolu 551 [L-Artikolu 15(b) jesigi li rikors tal-appell

ghandu "issemmi distintament il-kapi tad-decizjoni li maghhom ma hemmx qbil taht intestaturi differenti, flimkien mar-ragunijet taht kull intestatura ghaliex ikun qieghed isir l-appell"], ma hemm ebda kwistjonijiet ulterjuri li jimmeritaw jigu meqjusa ghajr ghal dawk mqajjma fil-punti segwenti tar-rikors tal-appell.

Punti 4, 5, 6, 7 u 9
Illi fil-punti 4, 5, 6, 7 u 9 qed tigi kkontestata l-applikabilita tal-Policy NHRL04 u l-paragrafi relattivi 9.4.13 u 9.4.14 imsemmija fl-approvazzjoni tal-Kummissjoni, bl-appellanti jargumentaw li ma saret ebda referenza fl-evalwazzjoni tal-case officer, u li dawn m'humiex applikabbli ghaliex il-marina in kwistjoni mhijiex gdida kif anke ndikat fl-applikazzjonijiet precedenti PA 5468/10 u PA 6433/19.

Illi b'referenza ghall-case officer report a fol 553a, it-Tribunal jikkonferma li Policy NHRL04 u l-paragrafi 9.4.13 u 9.4.14 m'humiex inkluzi bhala parti mill-evalwazzjoni u konsiderazzjonijiet li gew mehuda, izda minkejja dan, il-proposta odjerna giet rakkomandata b'mod favorevoli ghar-ragunijiet hemm elenkati. Illi fl-appovazzjoni sussegwenti talKummissjoni gie ndikat "Board is hereby endorsing the Report Doc 553a. In addition to the DPAR the PC also considered that the proposal is in line with the North Harbours Local Plan Policy NHRL04 para 9.4.13 and para 9.4.14" li jfisser li l-Kummissjoni mhux biss qieset u ghamel taghha l-evalwazzjoni u r-rakkomandazzjoni favorevoli, izda qieset ukoll iddispozizzjonijiet tal-Policy NHRL04 u l-paragrafi 9.4.13 u 9.4.14. It-Tribunal dwar dan jirrimarka li l-Kummissjoni tal-Ippjanar hija komposta minn membri li ghandhom konsapevolezza fil-qasam ta' l-ippjanar, b'dan gie anke meqjusa fis-sentenza tal-Qorti talAppell fl-ismijiet Dr Simon Busuttil vs L-Awtorita tal-Ippjanar [Appell Nru. 14/2021 deciz fis-17 ta' Novembru, 2021], fejn gie kkunsidrat issegwenti:
"L-appellant ukoll ma ghandux ragun jissottometti li t-Tribunal qies li l-appell hu mibni fuq il-kompetenza tal-membri tal-Kummissjoni. Dak li jsostni t-Tribunal hu li ma hemmx provi li l-membri tal-Kummissjoni ma kienux konsapevoli tal-policies u cirkolari rilevanti inkluz illimitazzjonijiet tal-pjan lokali fuq 'open space enclaves' u li fil-fatt hadu decizjoni ibbazata fuq tali policies u cirkolari. Pero zied li ma jinoltrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 80 biex jara jaqbilx jew le mad-decizjoni mehuda ghax mhux il-kompitu tat-Tribunal li jistharreg millgdid il-process li gie konkluz."

Illi ghaldaqstant ma hemm xejn zbaljat meta, fid-deliberazzjoni u d-decizjoni taghha tal-kaz odjern, il-Kummissjoni tal-Ippjanar ghamlet referenza ghal Policy NHRL04 u l-paragrafi 9.4.13 u 9.4.14. Pero ladarba l-applikabbilta ta' dawn hija kontestata mill-appellanti, itTribunal ser jipprocedi billi jqis ukoll din il-kwistjoni.

Illi Policy NHRL04 tirrigwarda "Yachting and Berthing Facilities" li tindika hekk kif segwenti:
"In the absence of a Yachting Subject Plan, the Local Plan recognises that the Yachting Marina Study identifies two potential sites for new Yacht Marinas; ie:
i. Pieta` Creek; and
ii. Sliema Creek.
Proposals for yacht marinas will be subject to an Environmental Impact Assessment and measures must be taken to minimise adverse impacts.
Proposals for development permits to construct Jetties, Pontoons or Slipways will only be permitted subject to all the following criteria being met:
a. Prior approval is obtained from the Malta Maritime Authority;
b. The site location is compatible with other adjacent land and water users;
c. There is no adverse impact on the ecological, scientific and archaeological value of the site;
d. They do not adversely affect any element or setting of their context;
e. Adequate off-road access is provided for the launching of boats together with a parkingarea for cars and trailers; and
f. The location is not within a designated swimming area."

Illi mis-suespost jirrizulta li Policy NHRL04 tidentifika b'mod specifiku zewg siti potenzjali ghal zvilupp ta' Yacht Marinas godda, u tkompli billi tesigi li proposti ghal yacht marinas ikunu soggett ghal Environmental Impact Assessment (EIA) u mizuri sabiex jitnaqqas limpatt u li proposti ghal Jetties, Pontoons jew slipways jigu meqjusa biss meta' jintlahqu rrekwiziti kollha tal-kriterji hemm elenkati. Illi mbaghad il-paragrafi 9.4.13 u 9.4.14 li jsegwu din il-policy jindikaw hekk kif segwenti:
"9.4.13 There are a significant number of marina berths in the North Harbours area, most notably in order of importance, at Msida, Pieta`, Sliema, Lazaretto Quay and Ta` Xbiex providing nearly 900 berths (1994 MMA survey).

9.4.14 The marinas vary in their facilities but it is perceived that they should at least provide visitor berths, car parking, refuelling points, facilities for temporary repairs, shopping and restaurant facilities, a clubhouse, waste collection points and other amenities for both visiting and locally based yachtsman."

Illi fl-isfond tas-suespost, it-Tribunal josserva li mhux kontestat mill-Awtorita u lanqas millapplikant li l-marina in kwistjoni hija wahda ezistenti. Anzi ghal kuntrarju jirrizulta li lAwtorita tqis li l-punt tat-tluq huwa li l-moll tul is-sit in kwistjoni kien jintuza ghal irmigg tallanec sa minn qabel dahal fis-sehh il-Pjan ta' Struttura, u li applikazjoni aktar ricenti ziedu lfaċilitajiet, b'hekk is-sit in mertu ghandu primarjament jintuża sabiex tigi servuta l-marina ezistenti. Illi l-Awtorita b'mod specifiku targumenta l-paragrafu 9.4.13 ma jhalli l-ebda dubju li l-yacht marina in kwistjoni hija wahda minn dawk kkunsidrati mill-Policy NHRL 04. ItTribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita li din il-policy ma hijiex biss intiza ghal proposti ta' Yacht Marinas godda ghaliex li kieku l-paragrafi spjegatori kienu jitkellmu biss dwar dan u mhux jaghmlu referenza ghal yacht marina li fil-paragrafu 9.4.14 ikompli jispjega dwar x'inhu mistenni li jinstab f'yacht marina apparti l-irmiġġi. Illi in sostenn ghal dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-evalwazzjoni tal-Awtorita fl-applikazzjoni precedenti PA 6433/19 bid-deskrizzjoni "To propose two additional pontoons further to the pontoon approved in PA/5468/10, and ancillary security infrastructure.", fejn gie ndikat is-segwenti:
"The proposed development seeks the installation of two floating pontoons in addition to a pontoon approved in PA/5468/10. From a planning point of view, the proposed pontoons raise no particular issues since boat mooring is an acceptable use in the area as confirmed by the Yachting Development Subject Plan (reference to page 5). The proposal also conforms to policy NHRL04 (Yachting and Berthing Facilities) of the North Harbours Local Plan, as follows:
[…]
The Development Management Directorate notes that the proposal compliments the approved development PA 5468/10 adjacent to it, and forms part of a larger plan for the site in question. The proposal conforms to the policies of the NHLP in terms of berthing facilities and does not conflict with other developments in terms of concession areas. In this regard no objection is being found in terms of use and zoning." [enfasi mizjuda] [Skont il-case officer report a fol 261a fl-inkartament tal-PA6433/19]

Illi ghaldaqstant huwa car li l-Awtorita mxiet b'mod konsistenti fil-konsiderazzjoni taghha li l-marina in kwistjoni hija wahda ezistenti, u li xogholijiet relatati ma' din il-marina huma anke regolati bilprovedimenti tal-Policy NHRL 04, b'dan mhux biss sehh fil-kaz odjern izda anke flapplikazzjoni precedenti PA 6433/19.

Illi madakollu fil-punt 5 tar-rikors tal-appell qed jigi argumentat ukoll li l-proposta odjerna ma tinvolvix Yacht Marinas godda jew ghall-kostruzzjoni ta' Jetties, Pontoons jew slipways imsemmija fil-Policy NHRL 04. It-Tribunal josserva li mhux kontestat mill-Awtorita u lapplikant li l-izvilupp odjern ma jinvolvix dawn it-tip ta' zviluppi, u dan jirrizulta wkoll millpjanti approvati li fihom huwa muri li l-proposta tinvolvi tibdil fil-konfigurazzjoni ta' zona talparkegg ezistenti, l-estent u t-tisbieh tal-promenade, u kostruzzjoni ta' Capitainerie. ItTribunal madankollu huwa fi qbil ma' l-Awtorita li l-provedimenti tal-Policy NHRL 04 ma humiex limitati ghal Yacht Marinas godda jew Jetties, Pontoons u slipways, dan ghaliex filparagrafu 9.4.14 jissemmew fost ohrajn facilitajiet ta' parkegg, refueling, tiswijiet temporanji, u anke hwienet, ristoranti u clubhouse. Illi barra minn hekk, kif gie ndikat aktar kmieni, l-Awtorita ma qisitx biss li l-proposta tinkwadra biss mal-provedimenti tal-Policy NHRL 04 li kif indikat supra mit-Tribunal hija applikabbli ghal-kaz odjern izda, flevalwazzjoni u rakkomandazzjoni favorevoli permezz tal-case officer report a fol 553a, din qiset l-izvilupp fl-ambitu ta' Policy NHRL01 tal-Pjan Lokali, u CO 1 u 3 tal-iSPED, hekk kif segwenti:
"The site in question, in accordance with NHLP map GT 1, is partly designated as a Public Open Space, and partly does not have a designation. The proposal involves the "reconfiguration of existing parking area, promenade extents and embellishment, and construction of capitainerie comprising Class 4A office space and storage, berth holder w.c and shower amenities, Class 4B outlet, and Class 4D outlet with ancillary outdoor catering area." In terms of works in relation to approved car-parking, promenade, and quay, these have already been approved in DNO 1150/20 (which has expired) and, thus there is no objection in principle. However, the proposal includes the construction of the capitaneire and is being proposed on part of the site, which does not have a designation. In screening letter at doc. 36a, it was argued that the proposal runs counter to NHLP Policy NHRL01 and SPED Coastal Objectives 1 and 3, which aim to protect the coastal area and urban public open spaces. In reply at doc. 533a, it is being argued as follows:-

1. The proposed capitainerie is envisaged to work in conjunction with the marina'soperation and therefore conforms with SPED Coastal Objective 1, which seeks to prioritise uses that necessitate a location on the coastal zone and marine area and does not conflict with other uses, impact the biodiversity or accelerate coastal erosion;
2. The proposal does not negatively impinge on the cultural heritage of the area, as arguedby the Superintendence of Cultural Heritage, which found no objection to the proposal as per doc.507a and therefore does not conflict with SPED Coastal Objective 1, which seeks the protection of the cultural heritage;
3. The proposal further conforms with SPED Coastal Objective 1, which seeks the protectionof the landscapes and visual access to them and public access and use, since the proposed structure is being proposed behind the promenade, which has already been created as a free and unimpeded, safe, paved pedestrian space for the enjoyment of all;
4. The proposal also conforms with SPED Coastal Objective 3, since the capitainerie isrequired, in view of the presence of the yacht marina and the same objective enhance such uses as a support to the implementation of Government's policy on the development of yacht marinas;
5. SPED Coastal Objective 3 is not being infringe in terms of restriction of physical andpublic access since public access to the coast is not being interfered in any manner and the visual access is being safeguarded as the proposed capitainere is being proposed specifically behind the promenade;
6. The current project has to be assessed with other projects approved in the area for thesame site. The site in question did not have a promenade and public access was shared with a deteriorated quay, service culvert and various marine related objects and thus with the previous projects, together with the current project, more exclusively pedestrian public space has been created;
7. Although part of the site overlaps onto the site designated, as public open space in GHLPMap GT1, this area covers the asphalted lane and surface car park and thus it is located outside the garden. This means that the existing garden, would not be affected by this proposal; and
8. The proposal would result in an addition of public space, in view of the new publicpromenade, which is a much bigger contribution to the area than the existing asphalted space, used as a vehicular zone and thus cannot be used by the pedestrians. The entire proposed pedestrian zone, which consists of the promenade, safe pedestrian crossings and the wider pedestrian space amounts to approximately 1400 square metres of new public space.
Therefore, as argued above, particularly since the existing actual space of the public garden would not be reduced and additional well-designed space, to be used by the general public would be created, the proposal would not conflict with SPED Objectives 1 and 3 and the North Harbours Local Plan designation." [enfasi mizjuda]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Awtorita qieset u ghamel taghha l-gustifikazzjoni prodotti mill-applikant permezz tal-ittra tal-perit inkarigat a fol 533a, u kkonkludiet li l-propost m'hijiex f'kunflitt ma' CO1 u CO3 tal-iSPED.

Punt 8
F'dan il-punt isir accenn ghall-ufficju approvat fil-PA 5468/10, u l-kundizzjoni specifika numru 2 impost fieh. It-Tribunal josserva li din l-istruttura b'daqs ta' 9 m.k. kienet approvata fil-bidu talpontoon approvat fl-istess permess, bil-kundizzjoni 2 f'dan il-permess tesigi li "In the event that the pontoon ceases to operate, the office structure, platform, pontoon, mooring blocks and related infrastructure shall be dismantled and carted away from site within one month to the satisfaction of MEPA."
It-Tribunal madankollu josserva li din il-kundizzjoni numru 2 torbot biss dak li gie approvat fl-imsemmi permess PA 5468/10, u jippuntwalizza li kull applikazzjoni ghandha tigi evalwata u meqjusa fuq il-mertu taghha. B'hekk il-hrug tal-imsemmi permess, u l-kundizzjonijiet hemm imposti, ma ghandhomx jimponu xi restrizzjoni fuq proposta ghal zvilupp iehor f'din il-marina, dan dejjem sakemm l-imsemmi zvilupp ikun wiehed legittimu u konformi malpjanijiet u policies applikabli, u c-cirkostanzi materjali tas-sit, hekk kif mitlub bl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

Punt 3
F'dan il-punt l-appellanti jallegaw l-proposta tmur kontra Coastal Objectives (CO) 1 u 3 taliSPED, li kif indikat hawn supra huwa propju kuntrarju ghal dak li gie konkluz mill-Awtorita, ossia li m'hemmx kunflitt ma' CO1 u CO3. Illi b'zieda ma' dan il-punt 3, fil-mori tal-appell lappellanti jipprezentaw bhala addendum kummenti tal-FAA.
Illi f'dawn il-kummenti tal-FAA b'mod preliminari ssir referenza ghall-Artikolu 52 talKapitolu 552, u b'referenza ghal CO1 tal-iSPED jinghad li l-kriterju primarju ghal zvilupp fizzona tal-kosta huwa ghal uzi li jkunu necessarji f'tali zona. Jinghad li l-policy dwar il-kosta tistabbilixxi test dwar l-uzu li ghandu

jigi sodisfatt, u li fil-kaz odjern dan ma' sarx millAwtorita, filwaqt li jigi argumentat li l-izvilupp ta' ristorant m'huwiex uzu ta' prijorita fizzona tal-kosta u lanqas wiehed necessarju, kif wukoll jilmentaw li ma gietx moghtija informazzjoni dwar it-tip ta' hanut li qed jigi propost. Josservaw ukoll li filwaqt li marina wisq probabli ghandha bzonn ufficju, mhux necessarju li dan ikun fuq il-kosta, filwaqt li josservaw li fil-PA5468/10 dan kien gie approvat fuq floating platform fil-bidu tal-pontoon, li Roland Marina wkoll ghandha ufficju fuq il-bahar li ilu jopera ghal numru ta' snin, u li Creek Marina ghandha ufficju fiz-zona tal-kosta izda mhux fil-quay side. Jargumentaw li l-izvilupp propost huwa manifestament kontra CO3 ghaliex jirrestringi u jinterferixxi access fiziku u vizwali ghall-kosta, u dan ghaliex il-bini fl-interita tieghu jinsab fil-perimetru ta' 15-il metru mill-kosta, u ser ikollu impatt negattiv magguri fuq iz-zona li hija legalment protetta bhala AHLV skont in-Notifika tal-Gvern 133 tal-2001. Jargumentaw ukoll li l-Awtorita tonqos milli ssemmi li l-wisa attwali ta' 15–20 metru ser tigi restritta ghal kuritur ta' 2 merti wisa, li ser ikun magenb outside catering area, u li dan ma jissarrafx f'titjib tal-access ghall-kosta. Jargumentaw ulterjorment li l-bini approvat ser jipperikola l-istatus attwali tal-Belt Valletta bhala UNESCO world heritage site [Sottomissjoni tal-20 ta' Frar 2024].

It-Tribunal dwar dawn il-kummenti tal-FAA jibda billi josserva li whud mill-kwistonijiet imqajjma m'humiex riflessi fir-rikors tal-appell odjern, u lanqas ma huma sostnuti bi provi korroborattivi. B'mod specifiku it-Tribunal josserva li r-referenza li ssir ghall-Artikolu 52 talKapitolu 552 ma gietx spjegata, u li dan l-artikolu mhux ta' relevanza ghall-mertu tal-kaz odjern stante li dan jitkellem fuq precedenza ta' pjanijiet f'kaz ta' kunflitt. Fil-kaz odjern ma gie ndikat li jezisti ebda kunflitt bejn il-pjanijiet u policies applikabli. It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm jigi allegat li l-izvilupp ser ikollu impatt negattiv magguri fuq iz-zona ta' AHLV skedata skont in-Notifika tal-Gvern 133 tal-2001, u anke jipperikola l-istatus attwali tal-Belt Valletta bhala UNESCO world heritage site., l-SCH fil-kors tal-applikazzjoni ndikat li "The Superintendence notes that the proposal is visible from Manoel Island, however, this office further notes that the proposal's location is outside the Harbour Fortifications AHLV buffer zone." [Skont dok a fol 40a fl-inkartament tal-PA680/22] u sahansitra tat il-kunsens taghha ghal dan l-izvilupp [Skont dok a fol 507a fl-inkartament tal-PA680/22]. Illi l-FAA min-naha taghhom ma pprezentaw ebda provi ghall-kuntrarju ta' dan, filwaqt li kwistjonijiet dwar limpatti vizwali analizati mill-Awtorita permezz tar-rapport tal-case officer a fol 553a, u ser jigu anke meqjusa minn dan it-Tribunal aktar il-quddiem f'din id-decizjoni skont il-punti mressqa fir-rikors tal-appell.

It-Tribunal josserva wkoll li l-FAA taghmel referenza ghall-Att XXV tal-2016, u tindika li dan jiddefinixxi li huwa fid-dominju pubbliku l-perimetru tal-kosta 15-il metru mis-shoreline izda li dan jeskludi portijiet. Illi fl-istes argumentazzjoni hija l-FAA li tiddikjara li ghalkemm ilbinja approvata fil-kaz odjern tinsab fil-perimetru ta' 15-il metru mill-kosta, din ma taqax fiddefinizzjoni ta' dominju pubbliku, u huwa mifhum mit-Tribunal li r-referenza li qed issir ghal din id-definizzjoni hija sabiex issir enfasi fuq it-test tal-bzonn li ghandu jsir sabiex jigi meqjus zvilupp fiz-zona tal-kosta in kwistjoni. Pero ghal fini ta' kjarezza it-Tribunal jippuntwalizza li kwistjoni ta' dominju pubbliku hija wahda li la hija riflessa fir-rikors promotur, u lanqas hija kwistjoni li taqa fil-mansjoni ta' dan it-Tribunal hekk kif definit filKapitolu 551.

Illi dwar l-allegat ksur ta' CO1 u CO3 tal-iSPED, it-Tribunal b'mod preliminari jirreferi ghallewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi 'a long term spatial strategy for the environment and development', kif rifless ukoll fil-vizjoni f'paragrafu 1.27 fejn jinghad li 'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.' L-iSPED ikompli jispjega li 'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.

Dawn l-estratti mehuda mill-ewwel kapitlu juru li l-iSPED huwa pjan holistiku li joffri strategija generali li fuqu policies ta' ppjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi policies tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u policy li taddotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED. Madanakollu, l-assessjar tal-Awtorita' ma tieqafx biss mal-provvedimenti taliSPED, kif spjegat fl-iSPED stess, u ghalhekk l-assessjar tal-izvilupp propost kellu jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-policies kollha adottati mill-Awtorita', inkluz il-Pjan Lokali.

It-Tribunal josserva li CO 1 jitkellem dwar priorita li ghandha tinghata lejn uzi li mehtiega fiz-zona tal-kosta b'mod u manjiera "which minimises user conflicts, does not accelerate coastal erosion, protects biodiversity, cultural heritage, landscapes and visual access to them, public access and use and increases resilience to climate change impacts". Illi kemm il-permit holder kif ukoll il-perit inkarigat jindikaw li l-uzu tal-marina huwa necessarju li jkun pozizzjonata fiz-zona tal-kosta, u li l-uzi kollha proposti huma dawn mistennija gewwa marina skont il-Policy NHRL04, kif ukoll l-proposta tiggarantixxi l-kontinwazzjoni talpromenade u zomm l-accessibilta vizwali tal-AHLV.

Illi hekk kif kif osservat aktar kmieni, paragrafu 9.4.14 tal-Policy NHRL04 jindika li marinas "should at least provide visitor berths, car parking, refuelling points, facilities for temporary repairs, shopping and restaurant facilities, a clubhouse, waste collection points and other amenities for both visiting and locally based yachtsman." [enfasi mizjuda]. Illi fil-kaz odjern jirrizulta li minbarra l-pontoons u l-irmigg approvati fl-applikazzjonijiet precedenti PA 5468/10 u PA 6433/19, fil-permess odjern gie inter-alia approvat promenade pedonali aktar wisa' minn dak approvat fil-PA 5468/10, tibdil fil-parkegg ezistenti li jirrizulta f'zieda minn 86 ghal 148 [Skont ir-risposta guramentata tal-Perit Dr. Antoine Zammit li huwa nkarigat mill-applikazzjoni odjerna], u binja li tikkonsiti f'zewg volumi. L-impront kumplessiv ta' dawn iz-zewg volumi jammonta ghal circa 320 m.k. (160 m.k. kull volum), u l-uzi inkluzi f'din ilbinja jinkludu ufficini u ammenitajiet ohra relatati ma' l-operat tal-marina (circa 150 m.k.), u uzi kummercjali Klassi 4B u 4D (circa 175 m.k.) [Skont il-pjanta approvata a fol 546e fl-inkartament tal-PA680/22].

It-Tribunal huwa tal-fehma li l-facilitajiet approvata fil-kaz odjern, inkluz il-capitainerie, jaqaw fl-ambitu ta' dak li jitkellem fuq l-paragrafu 9.4.14 tal-Policy NHRL04, u b'hekk huma meqjusa bhala zvilupp li huwa legittimu u mistenni fil-kuntest ta' din il-marina. Oltre minn hekk, meta jigi meqjus il-kobor ta' din il-marina li skont il-pjanta approvata a fol 127b fil-PA 6433/19 tinkludi 126 irmigg tad-dghajjes, il-qies tal-binja approvata wkoll huwa meqjus bhala wiehed ragjonevoli u li jirrelata ma' l-operat tal-marina. Dan filwaqt li hekk kif jindikaw l-applikant u l-perit tieghu, din il-proposta tiggarantixxi l-access vizwali u fiziku talkosta li dwar jitkellem l-objettiv CO 1, kemm ghaliex il-promende magenb il-moll mhux qed jigi ostakolat bil-binja tal-Capitainerie. Jinghad ukoll li permezz tad-disinn addottat ghallcapitainere, ossia qsim tal-binja f'zewg volumi u l-inkluzjoni tas-servizzi mohbija bil-levell tal-bejt, qed jigi rispettat il-vizwali taz-zona adjacenti b'valur xenografiku li hija skedata bhala AHLV. Ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-izvilupp huwa in konformi ma' CO1 tal-iSPED ghaliex filwaqt li qed tigi zviluppata l-marina, fl-istess hin dan l-izvilupp qed jirrizulta fi tnaqqas ta' kunflitt bejn l-utenti diversi, ossia l-utenti tal-marina u l-pubbliku generali li jaghmel uzu mill-ispazju pubbliku.
It-Tribunal ikompli josserva li CO 3 jitkellem dwar li ghandu jigi assigurat li jigu protetti u mtejjbin, u li anke jigu introdotti facilitajiet godda ta' rikrejazzjoni "which do not restrict or interfere with physical and visual public access of the coast and in a manner which does not have an unacceptable adverse impact on protected areas, species and areas of high landscape sensitivity". Imbaghad il-mizura numru 1 tindika li dan l-objettiv jista tintlahaq billi tigi appogjata l-implimentazzjoni tal-policy tal-Gvern ghall-izvilupp ta' yacht marinas.
It-Tribunal huwa tal-fehma li l-facilitajiet approvata fil-kaz odjern huma konformi ma' CO3 tal-iSPED. Dan jinghad ghaliex kif gie ndikat aktar kmieni, skont il-Policy NHRL04, l-izvilupp hawn approvat jaqa fl-ambitu ta' dak li huwa mistenni gewwa marina, bil-facilitajiet li qed jigi pprovduti jirrelataw ma' l-iskala tal-marina in mertu. Huwa wkoll pertinenti u importanti li jigi wkoll osservat li l-applikazzjoni odjern saret f'isem TM li hija l-Awtorita regolatorja u responsabbli mill-implimentazzjoni tal-policy tal-Gvern ghal dan li ghandu x'jaqsam ma' trasport, b'dan jinkludi transport tal-bahar. Oltre minn hekk, kif jindika l-applikant u ghal kuntrarju ghal dak li jindikaw l-appellanti, il-facilitajiet proposti fl-applikazzjoni odjerna bhala parti mill-marina ser ikunu integrati fil-promenade pendoli, u anke jippermettu access vizwali kif ukoll fiziku tal-kosta, u dan fil-fehma tat-Tribunal huwa tqassim ferm aktar idoneju ghall-marina in kwistjoni mis-sitwazzjoni attwali. Dan ghaliex fil-prezent issitwazzjoni hija li tul din il-parti tal-kosta magenb il-moll ezistenti, il-promenade jikkonsisti biss minn triq wisa circa 17-il metru li hija maqsuma b'central strip, liema triq tinkludi spazji ta' parkegg fil-gnub. Dan huwa evidenti kemm mir-ritratti tas-sit a fol 1b, kif ukoll mir-ritratti mill-ajru disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita. Bil-proposta odjerna dan l-ispazju magenb il-moll ser jigi organizzat ghaliex il-wisa tat-triq ser jigi mnaqqas anke sabiex jigi organizzat u mizjud l-ammont ta' spazji ta' parkegg, u billi jinholoq promenade pedonali b'wisa ta' 2.3 metri ezattament magenb il-moll. Dan huwa partikolarment evidenti fuq il-pjanti approvati a fol 546c (Master Plan) u a fol 533e (Section). Fil-fehma tat-Tribunal dan kollu jassigura li ssir l-implimentazzjoni tal-policy talGvern ghall-izvilupp ta' yacht marinas, in konformita ta' CO3, u kif gia gie ndikat, fl-istess hin dan l-izvilupp inaqqas il-kunflitt bejn l-utenti diversi li jaghmlu uzu mill-facilitajiet f'din iz-zona.

Punti 10, 11, 12, 13 u 14
Illi dan iwassal ghall-punti 10 sa 14 li fihom jigi ndikat li dejjem gie eskluz is-sit tal-gnien fizzewg applikazzjonijiet precedenti, li l-gnien u l-marina huma siti distinti u separati. Lappellanti jindikaw ukoll li l-gnien mmarkat fuq mappa GT1 huwa regolat bil-Policy NHRL
01 li proposta odjern hija bis ksur taghha, filwaqt li fl-erbatax il-punt jinghad li fl-ebda stadju ma' kien hemm gustifikazzjoni dwar il-ksur ta' din il-policy, u li l-argument li z-zona in kwistjoni hija barra mill-gnien hija manifestentament zbaljata.

Illi dwar din il-kontestazzjoni, it-Tribunal fl-ewwel lok jerga' jaghmel referenza ghar-rapport tal-case officer a fol 553a, u josserva li fieh mhux biss gie ndikat li fl-iscreening letter a fol 36a kien argumentat li l-proposta tmur kontra Policy NHRL01, u anke CO 1 u 3 tal-iSPED, izda inghad ukoll li l-gustifikazzjoni prodotta mill-applikant permezz tal-ittra tal-perit inkarigat a fol 533a giet meqjusa u maghmula taghha, b'rizultat li l-Awtorita kkonkludiet li m'hemmx kunflitt ma' CO1 u CO3 tal-iSPED. Dan juri li l-appellanti huma skorretti meta jindikaw li l-ebda stadju ma' kien hemm gustifikazzjoni dwar l-allegat ksur tal-Policy NHRL01. B'mod ulterjuri, it-Tribunal jippreciza li l-iscreening letter msemmija fir-rapport tal-Awtorita ma tammonta ghal ebda decizjoni finali, u dan hekk kif jirrizulta mir-regolament 3(6) tal-ligi sussidjarja 552.13 li jiddisponi s-segwenti:
"Għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tribunalta' Reviżjoni tal-Ambjent u lIppjanar, huma biss il-punti msemmija fis-subregolament (5)(b) [sottomissjonijiet addizzjonali inkluz studji], u (ċ) [hlasijiet dovuti] li għandhom jitqiesu bħala deċiżjoni talAwtorità u minn dawn id-deċiżjonijiet biss l-applikant jista' jappella quddiem it-Tribunal. Lappell għandu jiġisottomess skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tribunal ta'Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar."

It-Tribunal ikompli josserva li l-appellanti jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku liema parti mis-sit odjern tifforma parti mill-gnien u tinkludi denominazzjoni ta' Public Open Space regolat bil-Policy NHRL01, u jirrizulta li anke l-Awtorita fl-evalwazzjoni permezz tar-rapport a fol 553a naqset milli taghmel dan. Illi madankollu, fl-imsemmija evalwazzjoni, u anke firrisposti tal-Awtorita u tal-permit holder, qed jinghad li m'hemm ebda telf mill-ispazju talgnien ghaliex l-unika parti mis-sit bil-kulur ahdar fuq il-mappa GT1 hija triq li l-unika skop taghha huwa ta' parkegg u sabiex isservi il-moll u l-yacht marina. Illi b'mod aktar specifiku, fir-risposta tal-permit holder jinghad li huwa biss 110 m.k. tal-izvilupp propost li jaqa fizzona ta' Public Open Space li fil-prezent zona huwa parkegg asfaltata, kif ukoll li tnejn mixxenarji msemmija fil-Policy NHRL01 qed jinthalqu.
It-Tribunal wara li ha konjizzjoni tal-pjanti approvati u tal-mappa relattiva GT1, josserva li lparti tas-sit odjern li hija affetwata fid-denominazzjoni ta' Public Open Space li hija regolat bil-Policy NHRL01 hija tul it-tarf tas-sit man-naha tal-lbic. It-Tribunal josserva li s-sit kif indikat fuq is-site plan a fol 8e jinkludi l-wisa' kollha tat-triq asfaltata li tasal sal-gnien ezistenti, u jirrizulta li d-denominazzjoni ta' Public Open Space mmarkata bil-kulur ahdar fuq mappa GT1 ma' tispiccax mal-gnien ezistenti ghaliex din tasal sa fejn illum hemm central strip fin-nofs tat-triq. Illi dwar din il-kwistjoni, fir-risposta guramenetata tal-perit talinkarigat mill-applikant qed jigi argumentat li mappa GT1 m'ghandiex tigi nterpretata b'mod dirett. It-Tribunal mhux fi qbil ma' tali argumentazzjoni ghaliex filwaqt li huwa minnu li lmapep tal-Pjan Lokali, inkluz il-mappa GTI, jinkludu notament "Not to be used for measurement of direct interpretation", huwa car li x-xoghlijiet approvati fil-permess odjern jestendu sat-tarf tat-triq asfaltat li tasal sal-gnien ezistenti (ossia circa 10 metri fiddenominazzjoni ta' Public Open Space). B'hekk ma hemmx lok ta' interpretazzjoni jekk iddispozizzjonijiet tal- Policy NHRL01 humiex applikabli.

Illi madankollu huwa ta' relevanza materjali dak li gie meqjus fil-konsiderazzjoni tal-
Awtorita, ossia li l-ebda parti mix-xoghlijiet proposti ma huma jaffetwaw il-gnien ezistenti. Dan ghaliex il-partijiet li jestendu fuq il-parti mmarkata bil-kulur ahdar fuq il-mappa GT1 attwalment jikkonsistu minn triq u parkegg fil-gnub, u mhux gnien, b'dan kollu huwa evidenti kemm mir-ritratti tas-sit a fol 1b u mir-ritratti mill-ajru disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita. It-Tribunal jippuntwalizza li ghalkemm iz-zona murija bil-kulur ahdar fuq il-mappa GT1 hija fil-maggor parti koperta bil-gnien ezistenti, din iddenominazzjoni hija ghal Public Open Space u mhux specifikament ghal gnien ezistenti. IlPolicy relattiva NHRL01 tirrigwarda 'Loss of Urban Open Space and Playing/Sports Spaces' u tiddisponi s-segwenti:
"Planning permission will not be granted for development resulting in the loss of urban public open spaces, sports areas or areas previously designated as green areas in the TPS (1988) unless:
i. Public open space or sports areas as applicable of equivalent or greater area are provided in thesame locality within the development zone; or,
ii. Its use is complementary to the function of the public open space or sports area where thedevelopment occurs and occupies only a part of the open space; or,
iii. The space has been re-zoned for community or other uses through other policies within this LocalPlan."

Illi mis-suespost jirrizulta li b'mod generali l-Policy NHRL01 tipprojbixxi zvilupp li jirrizulta fit-telf ta' spazju pubbliku miftuh, izda tinkludi tlett eccezzjonijiet distinti meta dan jista jsir.

Illi fil-kaz odjern il-partijiet tax-xoghlijiet approvati li jestendu fuq id-denominazzjoni ta' Public Open Space b'mod ewlieni jinkludi ri-organizazzjoni tal-parkegg ezistenti, parti millbinja gdida tal-

Capitainerie (kif jindika l-perit dan jammonta ghal circa 110 m.k.), u lpavimentar magenb din il-binja. Ix-xoghlijiet proposti barra din iz-zona (bid-denominazzjoni ta' Public Open Space) jinkludu l-bqija tal-parkegg ri-organizazzat, il-bqija tal-binja talCapitainerie, u l-promenade magenb il-moll. Illi meta jigu meqjusa d-dispozizzjonijiet talPolicy NHRL01, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-proposta odjerna taqa fl-ambitu taddispozizzjonijiet hemm elekati ghaliex il-bini propost (li parti zghira minnu jestendi fil-kulur ahdar tal-mappa GT1) huwa kumplimentari ma' l-operat tal-marina in kwistjoni, u li lparkegg/promenade huma ntizi sabiex l-ispazju miftuh jigi mtejjeb. Dan kollu huwa konformi mat-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-policy li jipprovdu hekk kif segwenti:
"ii. Its use is complementary to the function of the public open space or sports area where the development occurs and occupies only a part of the open space; or,
iii. The space has been re-zoned for community or other uses through other policies within this Local Plan."

It-Tribunal huwa wkoll tal-fehma li l-argument tal-appellanti li l-gnien u l-marina huma zewg siti distinti huwa bla sustanza, u dan jinghad ghaliex meta' l-appellanti jaghmlu referenza ghall-gnien fuq is-sit odjern, dan fil-prezent ma'huwa xejn ghajr triq u parkegg, u l-ebda parti mill-gnien ezistenti m'hu qed tigi affetwata. Dan huwa ferm evidenti meta wiehed imur fuq il-Mapserver tal-Awtorita li huwa disponibbli pubblikament, u li jinkludi ritratti mill-ajru tas-sena 2018. Barra minn hekk, kif spjegat mill-perit inkarigat, il-promenade u z-zona talparkegg huma interfaces li jghaqqdu iz-zewg zoni, ossia z-zona tal-gnien ezistenti (li ma tiffurmax parti mis-sit odjern), u z-zona tal-marina. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, itTribunal huwa tal-fehma li l-proposta odjerna mhijiex bi ksur ta' Policy NHRL01.
It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li fit-trattazzjoni finali, it-terzi jaghmlu referenza ghassentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza 38/2022 fl-ismijiiet Eucharisto Grech vs Awtorita' talIppjanar, izda din l-kwistjoni ta' undesignated white space ma ghandha x'taqsam xejn malkwistjonijiet mill-appellanti fl-appell odjern. Dan ghaliex l-appellant fil-fatt jirrikonoxxu li filparti mmarkata bl-abjad fuq il-mappa GT1, is-sit huwa okkupat minn marina ezistenti, u dan huwa anke kkonfermat bil-hrug tal-permessi precedenti PA 5468/10 u PA 6433/19 li qatt ma gew kkontestati.

Il-punti 15 u 16
It-Tribunal jibda bil-punt 16 fejn huwa allegat li l-evalwazzjoni dwar l-impatt vizwali saret b'mod arbitrarju, u josserva li l-appellanti naqsu milli jipprezentaw provi in sostenn ta' din lallegazzjoni serja.

Illi fir-risposta guramentat tal-perit inkarigat jigi ndikat li gew segwiti l-istandards u lproceduri mitlub mill-Awtorita, li l-viewpoints gew provduti mill-Awtorita u jinkludu pozizzjoni min-naha tal-vilel, u li l-fotomontaggi saru minn espert mgharuf u ndipendenti li huwa l-Perit Joe Pace. Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li l-fotomontaggi mitluba mill-Awtorita gew pprovduti a fol 37b u 37c, u fl-ittra spjegatorja a fol 37a gie ndikat is-segwenti dwar dan ir-ritratti:
"A visual assessment has been carried out and is being uploaded, as per approved guidelines, showing the proposed building in context from the four points of view that were discussed and agreed upon with the PA, including views from Manoel Island, from the start of the public promenade, from the Ta' Xbiex residences fronting the iste and from Ġnien ilKunsill tal-Ewropa."

It-Tribunal josserva li l-viewpoints indikati a fol 37b ma gewx kontestati, u l-pozizzjoni maghzula ghal dawn il-fotomontaggi hija fil-fehma tat-Tribunal ragjonevoli stante li minnhom wiehed jista jifhem sew kif ser jidher l-izvilupp minn angoli differenti. Illi dwar limpatt vizwali l-Awtorita ghamlet l-evalwazzjoni segwenti skont il-case officer report a fol 553a:
"4.8.3 Assessment of Visual Impact
The site in question will have an impact on the foreshore and the view from the garden towards the sea, Manoel Island and Valletta. Thus, a visual assessment was requested at screening stage (refer to doc. 36a). This was submitted as per docs. 37b/37c, and was also forwarded to SCH and DAC for their views.
These photomontages, together with revised plans, show the proposed structures kept at a minimum height, with no services at roof level, but a green roof. The proposed photomontages at docs. 37b/37c were taken at critical points and it can be concluded that:-
--VP 01 from Manoel Island
the proposal will not exceed the height of the ground floor of the Ta' Xbiex seafront villas, since most of these villas have a groundfloor level with a height of 5 metres, whilst the proposed maximum height of the capitainerie is 4.22 metres;
--VP 02 from Triq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex along the proposed promenade
The proposal would not cover any existing views, due to the presence of parked vehicles;

--VP 03 from Triq ix-Xatt ta' Xbiex towards the public garden
The existing view is already characterised with trees in the foreground, parked vehicles in medium range and buildings located in Gzira/Sliema front in the background.
--VP 04 from the public garden
The proposed structure would not obstruct Valletta's fortifications, but part of the nonscheduled villas along Ta' Xbiex.
The SCH were consulted and noted although the proposal is visible from Manoel Island, the location chosen is outside the Harbour Fortifications AHLV buffer zone (refer to doc. 40a). Moreover, the SCH requested a green roof "in order to ensure that the building blends in more effectively with its immediate surroundings." Latest drawings address SCH's concern and thus a no objection was submitted as per doc. 507a.
The Design Advisory Committee noted the photomontages at docs. 37 and requested further clarifications. These, together with revised drawings, were submitted as per docs. 533. The DAC, as per min. 542, is not averse to the proposal.
The Development Management Directorate agrees with the replies by the SCH and DAC, in terms of visual impact and notes that the location chosen for the proposed structures is a reasonable compromise to limit the visual impact on the foreshore, the visual impact to and from the public garden and key views and vistas towards Valletta fortifications and Manoel Island. Therefore, the proposal follows SPED Coastal Objectives." [enfasi mizjuda]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-evalwazzjoni li saret dwar l-impatt vizwali ma kienetx wahda arbitrarja ghaliex mhux biss gew prodotti l-fotomontaggi a fol 37b u 37c, izda dawn gew skrutinizzati u verifikati mill-istess Awtorita kif ukoll mid-DAC u l-SCH, b'dawn tal-ahhar filkunsens taghhom a fol 507a osservaw ukoll li "the proposed roof area of the proposed structure will be kept free from all services and that the roof will be a green roof.".
Illi l-kontestazzjoni tal-appellanti fil-punt 15 hija li meta l-case officer jargumenta li nholoq kompromess ragjonevoli, din hjia ammissjoni cara li l-impatt vizwali fuq il-vilel jibqa negattiv. Dan jidher li huwa ndirizzat lejn il-paragrafu ahhari tal-evalwazzjoni dwar l-impatt vizwali fejn huwa ndikat li "the location chosen for the proposed structures is a reasonable compromise to limit the visual impact on the foreshore, the visual impact to and from the public garden and key views and vistas towards Valletta fortifications and Manoel Island.". Illi fir-risposta guramentat tal-perit inkarigat huwa ndikat li l-uzu tal-kelma 'compromise' hija kwistjoni immaterjali ghaliex id-decizjoni finali hija dik li tittiehed mill-Kummissjoni tallppjanar fl-ambitu tal-fattispeci kollha tal-kaz li jinkudu l-fotomontaggi a fol 37b u 37c.
It-Tribunal josserva li minn dawn il-fotomontaggi, hija viewpoint 3 li turi kif ikun ser jidher lizvilupp min-naha tal-vilel li qeghdin jaghmlu referenza ghalihim l-appellanti. Jidher li din ilveduta hija l-aktar wahda li ser tigi affetwata ghaliex il-bini fil-boghod mal-bqija tax-xatt talGzira u tas-Sliema ser ikun fil-maggor parti mghotti bil-binja tal-Capitainerie proposta. Pero mill-fotomontaggi l-ohra, ossia viewpoints 1, 2 u 4, jirrizulta li l-impatt vizwali ta' din il-binja mhux wiehed sinjifikanti. Dan ghaliex dawn il-veduti juru kif ser tidher il-binja miz-zewg nahat tal-promenade u anke mill-gzira ta' Manoel Island, u minn dawn jirrizulta li l-binja ser tkun wahda li tirrispetta l-kuntest wisa li tinsab fieh.
It-Tribunal josserva ulterjorment li l-istess TM kienet ghamlet applikazzjoni ohra sabiex isir zvilupp ta' binja b'uzu simili ghal dak propost fl-applikazzjoni odjerna. Din l-applikazzjoni hija PA 2845/21, u t-Tribunal josserva li filwaqt li t-tqassim u d-disinn tal-bini propost flimsemmija applikazzjoni huwa differenti minn dak approvat fil-permess odjern, id-differenza l-aktar sinjifikanti hija li fil-PA 2845/21 dan l-izvilupp kien qed jigi propost propju f'parti millgnien ezistenti fiz-zona denominata Public Open Space fuq mappa GT1. Jirrizulta li sussegwentament din l-applikazzjoni kienet giet irtirata [Skont informazzjoni disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita].
Illi fil-kuntest ta' dan kollu, it-Tribunal jista wkoll jifhem l-uzu tal-kelma 'compromise' wzat mill-case officer, izda ghal darb'ohra jippreciza li dak li finalment huwa materjali li jigi meqjusa huwa jekk l-izvilupp odjern huwa gustifikabbli fl-ambitu tal-fattispeci kollha. Dan ilkompromess imsemmi fir-rapport tal-Awtorita jirrifletti l-fatt li kull tip ta' struttura l-fuq mill-art ghandha element vizwali u b'hekk ikollha wkoll impatt fuq il-madwar. Illi fil-fehma tat-Tribunal, meta meqjusa il-progett fit-totalita tieghu, jirrizulta li qed jintlahqu l-ghanijiet sabiex tigi servuta l-marina bl-inqas impatt possibli. Dan ghaliex l-izvilupp approvat huwa wiehed gustifikabbli stante li huwa marbut u jirrelata ma' l-uzu tal-marina ezistenti, u limpatt vizwali tieghu huwa wiehed accettabli fil-kuntest wisa' ghaliex il-veduti l-aktar importanti mhux qed jigu affetwati b'mod sinjifikanti. Tant huwa hekk li hekk kif gie osservat aktar kmieni, l-SCH tat il-kunsens taghha ghal dan l-izvilupp permezz tar-risposta a fol 507a. B'hekk, kif anke argumentat fir-risposta guramenetata tal-perit inkarigat, meta lproposta odjerna tigi meqjusa fit-totalita taghha, jirrizulta li l-impatt posittiv tal-progett jizboq il-kwistjonijiet vizwali ta' kif tidher il-binja min-naha tal-vilel.

Dan ghaliex il-progett ma' jindkludix biss il-binja tal-Capitainerie, izda wkoll spazju aktar organizzat li jinkludi zieda fil-parkegg u zieda fil-wisa tal-promenade approvat fil-PA 5468/10.

Punt 17
Illi finalmanet fil-punt 17 qed jigi lmentat li l-applikant innifsu huwa wiehed mill-konsulenti, u minhabba f'hekk jigi l-appellanti jargumentaw li kien ikun legalment korrett u mistenni li tigi evitata din il-konsultazzjoni, u li ssir valutazzjoni teknika da parti ta' entita terza indipendenti. It-Tribunal josserva li din il-kontestazzjoni hija infondata ghaliex ghallkuntrarju ta' dak li jargumentaw l-appellanti, l-Awtorita kienet fil-fatt tkun legalment skorretta f'kaz li ma ssirx konsultazzjoni ma' TM. Dan jinghad ghaliex l-obbligu li ssir konsultazzjoni ma' TM u entitajiet ohra johrog mir-regolament 8(1) tal-ligi sussidjarja 552.13, hekk kif segwenti:
"Iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jinnotifika kullapplikazzjoni, ħlief dawk li jaqgħu taħt liSkeda 2 skont ir-regolament 18(1), permezz ta' mezzi elettroniċi lill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3 u dik in-notifika għandha ssir mhuxaktar tard mid-data tal-pubblikazzjoni tal-avviż tal-applikazzjonifuq is-sit tad-Dipartiment tal-Informazzjoni;"

It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghall-iskeda 3 imsemmija regolament 8(1) succitat u jikkonferma li TM hija wahda mill-konsulenti esterni elenkati f'din l-iskeda, u b'hekk lAwtorita kienet legalment korretta, u anke obbligata, li taghmel din il-konsultazzjoni.

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif gie ndikat fin-nota spjegatorja ta' David Sutton, Chief Officer fi hdan TM, in-nuqqas ta' risposta ghal konsultazzjoni huwa b'mod awtomatiku meqjusa bhala no-objection mill-Awtorita, u dan jirrizulta mir-regolamenti 8(2) u (3) tal-ligi sussidjarja 552.13 hekk kif segwenti:
"(2) Konsulenti esterni għandhom jissottomettu ir-rakkomandazzjonijiet tagħhom fi żmien tletin ġurnata minn dik in-notifika.
(3) Nuqqas ta' konformità ma' dawn l-iskadenzi għandu jiġi interpretat bħala li ma hemm ebda oġġezzjoni mill-konsulenti esterni imsemmija." [enfasi mizjuda]

Illi barra minn hekk, fin-nota spjegatorja ta' David Sutton gie ndikat ukoll li
konsultazzjonijiet huma koordinat mill-Integrated Transport Strategy Directorate hi hdan TM u li fil-kaz odjern gew ikkonsultati internament erba dipartimenti diversi li wassli ghanno objection a fol 363a. Dan mhux jigi kkontestat mill-appellanti, filwaqt li l-istess appellanti jonqsu milli jindikaw xi aspetti specifici tal-proposta huma oggezzjonabli minn lat ta' transport li dwarhom TM hija r-regolatur dwarhom. Oltre minn hekk, huwa wkoll pertinenti li din in-no objection, ghalkemm fiha l-piz taghha, ma' torbotx idejn l-Awtorita, u dan kif anke espressament ddikjarat fir-regolament 9 tal- ligi sussidjarja 552.13 fejn inter-alia huwa ndikat li "Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni […] ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar". Fin-nuqqas ta' xi kontestazzjoni specifika dwar aspett tat-trasport li jiffurmaw parti mill-proposta odjerna, it-Tribunal ma' ghandu xejn x'jikkunsidra, u ghaldaqstant it-Tribunal jikkonkludi li l-Awtorita tal-Ippjanar kien procuderalment korretta li taghmel konsultazzjoni ma' TM. Fl-ahhar mill-ahhar id-decizjoni rigward l-applikazzjoni ta' zvilupp tispetta biss u unikament lil Awtroita ta' l-Ippjanar u kif jirrizulta car mill-atti, iddecizjoni ahharija ttiehdet solitament mill-Awtroita msemmijja.
Jirriżulta wkoll illi l-paragrafu 9.4.14 ikompli jespandi l-Policy NHRL04 billi jispjega x'inhu mistenni li jinstab f'yacht marina apparti l-irmiġġi. Dawn fil-paragrafu 9.4.14 ġew deskritti bħala parkeġġ, post fejn issir riforniment, faċilitajiet għal tiswijiet temporanji, ħwienet, restorant, clubhouse, faċilitajiet għal-ġbir tal-iskart u bżonnijiet oħra marbuta mal-marina. Dan kollu jfisser illi meta l-Kummisjoni għamlet l-analiżi tagħha fil-perspettiva kompleta ta' dak kollu li tesiġi l-politika dwar it-tema elenkata fil-pjan lokali permezz tal- Policy NHRL04 ma setgħetx tħalli barra l-aspetti spjegattivi tal-istess policy. Fi kliem ieħor li kieku lKummisjoni ma ikunsidratx l-applikazzjoni odjerna fil-perspettiva tal-yacht marina fit-totalita tagħha kienet tkun qiegħda tonqos u tkun qeghda tillimita il-kwalita tas-servizz pretiż minn yacht marina ta' livel soddisfaċenti f'dawk li huma servizzi.
Illi b'mod finali, it-Tribunal josserva li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell citati mill-appellanti waqt ittrattazzjoni finali ma huma ta' ebda relevanza ghall-mertu tal-kaz odjern. B'mod specifiku it-Tribunal josserva li s-sentenza tal-appell numru 24/2021 fl-ismijiet Moviment Graffiti et. vs. L-Awtorita tallppjanar et. kienet tirrigwarda zvilupp ta' waterpolo pitch fi hdan zona li fil-Pjan Lokali hija b'denominazzjoni ghal possibilta ta' yacht marina, li huwa ferm divers mill-kontestazzjoni hawn meqjusa. Barra minn hekk, hija wkoll irrelevanti ir-referenza ghal zewg appelli 19/2023 u 20/2023 li kienu jirrigwardaw zvilupp ta' blokka kbira fil-lokalita ta' Hal-Balzan.
Ikkunsidrat dan kollu, l-punti kollha mressqa fl-aggravju nkluz l-aggravju qeghdin jigu michuda.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 680/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ghalkemm it-Tribunal qies li l-marina ta' Ta' Xbiex mhux marina gdida xorta applika policy WHRL04 li tapplika f'kaz ta' marina gdida u dan minkejja li fil-permess PA5468/10 il-policy ma tqisitx applikabbli tant li l-ufficcini gew imposti li jsiru fuq il-bahar u t-Tribunal biddel dak impost b'permess precedenti. Izidu li din l-applikazzjoni tistrieh fuq il-permess PA5468/10 li approvat il-marina u ma tistax tevalwa din il-proposta ghal rasha meta hi ancillari ghal permess precedenti li qal li l-policy NHRL04 ma tapplikax;
2. Il-binja approvata hi parti fuq public open space u parti fuq white area. It-Tribunal ma setax jaghti l-white area dezinjazzjoni jekk l-izvilupp mitlub mhux zoned ghal tali skop, kif ukoll il-fatt li l-public open space hu bhalissa parkegg ma jfissirx li tista' tinbidillu d-dezinjazzjoni tieghu;
3. Il-parti li ressqet it-talba ghal zvilupp cioe l-Awtorita ghat-Transport hi wkoll wahda mill-konsulenti esterni li ma oggezzjonatx ghall-izvilupp minnha mitlub. Oltre minn hekk imponiet fuqha kundizzjonijiet li hi stess trid tissorvelja. Dan ma hux korrett u f'kaz simili l-konsulenza setghet tinghata ghal evalwazzjoni esterna mhux l-istess parti li qed tapplika.

Il-Qorti tqis li dan l-appell miexi mal-appell 68/2024 li hu dwar l-istess zvilupp u fih l-istess aggravji principali tal-appell 68/2024. A skanz ta' ripetizzjoni qed tigi riportata d-decizjoni f'dak l-appell u l-kunsiderazzjonijiet hemm maghmula u taghmilhom taghha f'dan l-appell. Ghal fini ta' simplifikazzjoni qed jinzammu n-numri tal-aggravji fl-appell 68/2024 ghalkemm f'dan l-appell hemm tlett aggravji numerati.

L-aggravji tal-appellant (fl-Appell 68/2024) huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi zbaljata billi parti mis-sit ma ghandux dezinjazzjoni fil-pjan lokali u ghalhekk ma setax jinghata permess ghal struttura ta' ufficcini u catering minghajr ma jkun hemm zoning tas-sit fil-pjan lokali. Il-permess ezistenti huma dwar floating pontoons mhux strutturi fissi fuq l-art;

2. It-Tribunal ukoll zbalja meta inghata permess fuq parti mis-sit li hi public open space skont pjanta GT1 u skont il-policy NHRL01, hu projbit zvilupp fuq tali siti jekk ma jigix provdut spazju pubbliku tal-istess daqs fl-istess lokalita jew l-uzu gdid hu kumplimentari ghall-uzu ta' spazju pubbliku. L-izvilupp ser jokkupa spazju miftuh u z-zona tal-parkegg ezistenti bla ma qed jinghata spazju miftuh gdid minfloku;
3. It-Tribunal kien zbaljat meta applika l-policy NHRL04 Yachting and Berthing Facilities meta din tirreferi ghal marinas godda. Ma gie propost ebda kostruzzjoni ta' jetties, pontoons jew slipways f'dan l-izvilupp. Il-paragrafu spjegattiv dwar x'ghandhom jipprovdu marinas huma marbuta mal-fatt li tkun qed tigi proposta marina gdida mhux wahda ezistenti;
4. L-appellanti isostnu li ma saret ebda konsiderazzjoni adegwata fuq l-impatt tat-traffiku peress li l-Awtorita rilevanti, cioe Transport Malta hi l-applikant.

Eccezzjoni dwar legittimu kontradittur

Qabel jigu kunsidrati l-aggravji trid tigi deciza l-eccezzjoni ta' Transport Malta li mhix legittimu kontradittur u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Din hi eccezzjoni li ma taghmilx sens. Transport Malta hi l-applikant u kwindi l-parti li talbet il-permess. Altru milli hi legittimu kontradittur.

L-azzjoni hi michuda.

L-ewwel aggravju

Din il-kwistjoni giet deciza sommarjament mit-Tribunal meta qal l-appellanti jirrikonoxxu li fuq il-parti tal-mappa GTI tal-pjan lokali hi marina ezistenti u konfermat bil-permessi PA5468/10 u PA6433/19. Dan mhux minnu. Iz-zewg permessi citati jirreferu ghal floating pontoons jigifieri rmigg fil-bahar mhux fuq l-art fil-marina ta' Ta' Xbiex kif ukoll riorganizzazzjoni tal-istess marina u tal-moll. Hu rikonoxxut illi parti mill-izvilupp ser isir fuq zona bajda bla dezinjazzjoni u parti zghira fuq zona hadra li hi public open space. Jidher fattwalment madankollu illi dan l-ispazju kollu hu mehud ghal triq u facilita ta' parkegg pubbliku u jaffaccja fuq il-moll tal-marina ta' Ta' Xbiex. Ghalhekk hu zbaljat it-Tribunal meta qal li s-sentenza Eucharisto Grech vs Awtorita tal-Ippjanar (38/2022) ma ghandhiex rilevanza. Il-Qorti ghamlitha cara li zoni bojod li ma fihomx dezinjazzjoni ma jistghux jinghataw dezinjazzjoni mit-Tribunal. Il-procedura ghandha tkun bdil ta' zoning fil-mappa tal-pjan lokali. Ghal din ir-raguni l-

Qorti ser tilqa' l-aggravju ghal dak li jirrigwarda l-parti l-bajda u rigward il-parti l-hadra l-Qorti ser tikkonsidra l-kwistjoni fit-tielet aggravju.

It-tieni u t-tielet aggravji

F'dan l-aggravju l-appellanti jissottomettu illi l-policy NHRL04 tapplika biss ghal marinas godda. Il-Qorti taqbel li l-policy issemmi yacht marinas godda u tidentifika Pieta Creek u Sliema Creek ghal dan l-iskop. Madankollu fil-paragrafi spjegattivi senjatament 9.4.13 u 9.4.14 il-policy tghid li jezistu numru ta' marinas fosthom dik ta' Ta' Xbiex li bhala facilitajiet ghandhom ikollhom 'visitor berths, car parking, refuelling points, facilities for temporary repairs, shopping and restaurant facilities, a club house, waste collection points and other amenities'. Hu car li dan il-paragrafu mhux strettament il-parti operativa tal-policy ghalkemm qed taghti indikazzjoni spjegattiva dwar x'facilitajiet ghandhom ikollhom marinas ezistenti. Ghalhekk safejn l-appellanti jighidu li d-decizjoni tmur kontra l-policy, ghandhom ragun. Hi mbaghad kwistjoni ohra jekk l-izvilupp propost lil hinn mill-policy imsemmija hux qed isir b'mod kompatibbli mad-dezinjazzjoni taz-zona u mal-ambjent tal-madwar skont il-karatteristici partikolari tieghu. F'dan il-kaz, apparti li parti mill-izvilupp qed isir f'zona bajda li ghad ma fihiex dezinjazzjoni specifika ta' zvilupp, ghalkemm tintuza bhala triq u ghal parkegg, parti mill-izvilupp qed isir fuq public open space li ghalkemm mhux parti mill-gnien pubbliku ta' Ta' Xbiex, imiss mieghu. Il-policy NHRL01 hi l-policy applikabbli liema policy tispecifika li jekk ser jintmiss public open space irid jinghata l-metragg ekwivalenti fl-istess lokalita. Madankollu jghid ukoll li l-izvilupp jista' jigi akkomodat jekk l-uzu tieghu hu kumplimentari ghal u jokkupa biss spazju zghir mill-public open space jew l-ispazju gie rezoned ghal bzonijiet tal-komunita jew uzi ohra f'policies ohra fl-istess pjan lokali. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal approva biss parti zghira mill-public open space li ser tigi okkupata minn parti mill-binja ta' capitainerie. Wara kollox din il-parti hi gia triq u parkegg u mhux gnien u l-bqija tal-izvilupp ser jirriorganizza l-parkegg ezistenti u biex il-promenade jigi mtejjeb. Sostna li dan jaqa f'dak li jrid il-policy NHRL01. Dan mhux minnu tghid il-Qorti. L-izvilupp skont il-policy trid tkun kumplimentari ghal funzjoni tal-public open space u f'dan il-kaz l-izvilupp qed jikkumplimenta l-marina. Ghalkemm hu minnu li hafna mill-art hi triq u spazju ghal parkegg b'danakollu l-parti l-hadra tal-art hi dezinjata bhala public open space u l-istess policy tippermetti zvilupp fuq public open space jekk dak l-ispjazju li ser

jintuza gie 'rezoned' (sottolinear tal-Qorti) ghal komunita jew uzi ohra skont policies ohra fil-pjan lokali. F'dan il-kaz ma hemm ebda rezoning u minkejja li l-facilitajiet imsemmija fl-izvilupp jistghu jitqiesu ancillari ghal marina, l-ewwel trid tigi dezinjata z-zona kollha (bajda u hadra) ghal tali skop u mhux li t-Tribunal jinjora dan il-principju.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu milqugha f'dan is-sens.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju hu siewi wkoll. L-Awtorita tat-Trasport hi wahda mill-konsulenti esterni u hi l-applikant infisha. Ghal finijiet ta' korrettezza u trasparenza l-konsultazzjoni kellha issir ma' enti specjalizzata, indipendenti u mhux mal-istess parti li imponut fuqha kundizzjonijiet li hi stess trid tissorvelja. L-Awtorita u t-Tribunal mhux marbuta bir-rapporti ta' konsulenti esterni, ghalkemm jekk mhux ser jigu segwiti dan irid jigi motivat. Madankollu l-kwistjoni hawnhekk hi dwar principju legali li hadd ma ghandu jkun parti u fl-istess hin il-konsulenti li jaghti l-parir professjonali u tekniku dwar il-merti tal-izvilupp innifsu. Is-sottomissjoni ta' Transport Malta li hi maghmula minn diversi dipartimenti li jridu jaghtu l-kunsens taghhom ma twassal ghal ebda argument favorevoli ghall-applikant billi fl-ahhar mill-ahhar id-dipartimenti xorta jaqghu fi hdan entita wahda cioe Transport Malta.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh ukoll.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024, u billi l-izvilupp mhux permess fic-cirkostanzi msemmija fis-sentenza, tqis il-hrug tal-permess PA680/22 bla siwi u ghalhekk null fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur