



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 5

Appell Nru. 74/2024

Sandra Gojal u Matthew Aquilina

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Keith Magro**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Keith Magro tal-20 ta' Novembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024 li laqa' l-appell tat-terzi u irrevoka l-permess PA5586/22 'To change the use of class 4B shop retail outlet into a class 4C shop. To sanction shopfront on Triq Depiro, security shutter on Triq Nicola Isouard and the carrying out of internal and external alterations to conform within the UCA', f'tas-Sliema;

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

Rat ir-risposta tat-terzi li ssottomettew 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 safejn rilevanti tghid hekk:

Illi t-Tribunal jibda billi josserva li filwaqt li, kif innutat mill-permit holder fir-risposta tieghu, f'lokalita' bhal ma hija dik ta' Tas-Sliema hemm zvilupp konsiderevoli relatat mas-settur turistiku, jidher car li fl-approvazzjoni tal-Plan Lokali iz-zona li jinsab fiha l-fond mertu ta' dan l-appell giet indikata bhala wahda residenzjali, li fiha skont Policy NHHO01 tal-Plan Lokali jistaw jigu permessi diversi uzi kummercjali, inkluz hwienet u ufficini ta' skala zghira, u guesthouses Klassi 3A. Madankollu l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna, ossia wiehed ta' Klassi 4C, m'huwiex wiehed mill-uzu elenkati f'din il-policy, u ghaldaqstant jidher li r-rieda ta' dan il-pjan hija li zvilupp f'din iz-zona jirrispetta l-amenita' taz-zona residenzjali.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li saret rakkomandazzjoni favorevoli da parti tad-Direttorat tallppjanar fejn fl-evalwazzjoni tal-uzu propost gie indikat is-segwenti:

The proposed Class 4C establishment is not listed as an acceptable use in Policy NHHO 01 of the North Harbours Local Plan. According to the submitted block plan (document 1c), a Class 4D restaurant was permitted adjoining to the site in question. In this respect, Policy P1 Extent of Commitment can be applied in this case.

Illi ghaldaqstant huwa ben car u inkontestat bejn il-partijiet li filwaqt li l-uzu approvat m'huwiex konformi mal-policies u pjanijiet tal-Pjan Lokali, dan gie approvat abbazi tal-Policy P1 tal-linja gwida DC15, liema policy tirregola l-estent ta' commitment skont is-segwenti:

The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:

1. existing legal developments that are physically present on site;
2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and
3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt.

Illi f'dan il-kaz jidher li dak li l-Awtorita' fl-evalwazzjoni taghha qed tqis bhala commitment jappartjeni ghat-tieni kriterju tal-policy P1, tenut li l-istess Awtorita' qed tistrieu fuq l-approvazzjoni ta' restaurant ta' Klassi 4D fuq is-sit adjacenti, skont il-block plan sottomessa mill-applikant a fol 1C.

Illi oltre min-nuqqas ta' applikazzjoni tal-policy P1, l-appellanti permezz tar-raba' aggravju jaghmlu referenza wkoll ghall-policy FL-GNRL-1 tal-'Partial Review of Subsidiary Plan: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives' tal-2013, maghrufa bhala l-flexibility policy, u jargumentaw li lanqas din il-policy ma ssib applikazzjoni fil-kaz odjern. Minkejja dan, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-permit holder jishqu li, ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellanti, il-proposta hija in fatti eligibbli ghad-dispozzizzjonijiet tal-policy FLGNRL-1 skont 'kriterju A' fejn tidentifika specifikament il-lokalita' ta' Tas-Sliema bhala Tourism Locality.

Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li l-policy FL-GNRL-1 tesigi li kemm il-darba zvilupp ikun meqjus bhala 'neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality but may not be in line with the detailed provisions of approved Subsidiary Plans', l-Awtorita' tista tikkunsidra 'justifiable departures from policies which can be adequately justified from a planning perspective'. Illi ghal dan il-ghan il-policy telenka seba' (7) istanzi fejn din l-istess policy tista' tigi

applikata. F'dan il-kaz, dak li qed jishqu fuq l-Awtorita' u l-permit holder fil-mori tal-appell huwa li l-izvilupp propost jista' jigi meqjus skont il-kriterju (a) li jipprovdi cirkostanza skont is-segwenti:
Areas within Tourism Localities as identified by the Structure Plan for the Maltese Islands and the Local Plans through the following policies:

(i) Structure Plan Policy TOU 4 (Mellieha, St. Paul's Bay/Bugibba, St. Julian's/Paceville, Sliema, Marsascala, Marsaxlokk and Birzebbuga in Malta and Marsalforn, Xlendi and Mgarr in Gozo) and

(ii) Tourism and Entertainment Priority Areas as designated in respective Local Plans which are also located within the Development Zone Boundary;

Nonostante dan, l-istess policy tinkludi diversi objettivi elenkati fil-paragrafi numru 'i' sa 'vi' li jipprovdu s-segwenti:

i) The proposed development does not exceed the height limitation of the area as stipulated in local plans and as guided by the respective policies in the Policy and Design Guidance 2007; and

ii) In the more sensitive locations (eg. Ridge Lines, Ridge Edges Development Zone Edges, in scheduled property or in properties identified as qualifying for scheduling as indicated in clause C of this policy); adjacent or in the proximity of UCAs, near landmark buildings etc.), special care would need to be taken to ensure that the conservation attributes and the surrounding context are fully respected; and

iii) The proposed development would not create an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy. Particular attention would need to be paid to the traffic and parking carrying capacity of the surrounding transportation network, neighbour compatibility issues as well as surrounding existing and planned uses; and

iv) Proposals will be strongly encouraged to cater for all its parking as well as loading/unloading requirements on site unless heritage conservation considerations drastically curtails this possibility;

v) Measures are taken to satisfactorily address infrastructural service provision shortcomings identified to result from the implementation of the proposal; and

vi) In cases covered by a legitimate development permit which apply for a proposal which is not in line within the relevant Subsidiary Plan Policy but which is more compatible than that contemplated in the original permit may in certain circumstances also be given favorable consideration.

Hawnhekk it-Tribunal jiccara li mhux bizzejjed li jigi kunsidrat li zvilupp jikkwalifika bhala zvilupp taht xi wiehed mill-proviso immarkati 'a' sa 'g', imma ghandhom jigu kunsidrati ukoll daww l-objettivi fl-ahhar parti tal-policy sabiex l-Awtorita' tkun tista tiggustifika d-dipartenza mill-Policy fil-Pjan Lokali.

Fl-isfond ta' dan, inkluz il-gustifikazzjoni tal-izvilupp mill-Awtorita' ai termini tal-policy P1 tad-DC15 fir-rigward ta' commitments gia ezistenti, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest tassit odjern, inkluz tal-block plan sottomessa mill-applikant a fol 1C, li tindika zviluppi ohra simili fil madwar. Illi t-Tribunal josserva li filwaqt li z-zona hija wahda fil-maggiorparti kbira taghha residenzjali, is-sit odjern jinsab fil-vicinanze mmedjati tal-Knisja ta' San Girgor u liskola tal-gvern, it-tnejn skedati fl-oghla grad ta' protezzjoni. Illi wiehed mill-izviluppi kummercjali mmedjati ndikat mill-applikant fil-block plan prezentata minnu jappartjeni ghal kazin tal-banda mal-kantuniera l-ohra ta' Triq Depiro, u li gie approvat permezz tal-permess PA 7652/16. Madanakollu, dan jaqa' gewwa Klassi differenti minn dik tal-proposta odjerna u ghaldaqstant t-Tribunal iqis illi dan mhux komparabbli. Fl-istess block plan issir referenza wkoll ghall-permess PA 7743/20 fuq is-sit immedjatament biswit, fi Triq Depiro, u li permezz tieghu l-Awtorita' approvat tibdil ta' uzu minn bar ghal stabbiliment ta' Klassi 4D. Fir-rigward ta' dan il-kaz tal-ahhar, u kif innutat mill-appellanti fit-tielet aggravju taghhom, l-Awtorita' fir-rapport ta' rakkomandazzjoni taghha, datat 8 ta' Novembru 2022, iggustifikat lizvilupp propost abbazi ta' dan il-commitment, u dan kif jirrizulta mill-estratt surreferit tal-case officer's report, li finalment gie approvat mill-Kummissjoni fil-laqgħa tat-22 ta' Novembru 2022. Minkejja dan jirrizulta li l-permess moghti mill-Awtorita' kien gia qed jigi appellat quddiem it-Tribunal permezz tal-Appell 183/22, liema appell gie ntavolat fil-21 ta' Lulju 2022, u ghalhekk d-decizjoni moghtija ma kienitx wahda finali sabiex l-istess permess seta' jigi kunsidrat bhala commitment definittiv. Illi fil-fatt il-permess PA 7743/20 gie mħassar minn dan it-Tribunal permezz ta' decizjoni moghtija fil-25 ta' Jannar 2024, u liema decizjoni ma gietx appellata quddiem il-Qorti tal-Appell, b'dana li hija wahda definittiva.

F'dan ir-rigward, u permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu, il-permit holder jagħmel referenza għall-istess decizjoni tat-Tribunal fl-Appell 183/22 u jinnota li kien l-istess Tribunal li rrikonoxxa li l-uzu ezistenti huwa ekwivalenti għal wiehed ta' Klassi 4C. Illi filwaqt li huwa minnu li t-Tribunal wasal għall-konkluzjoni li "l-uzu ezistenti huwa ekwivalenti għal dak ta' Klassi 4C", it-Tribunal jinnota li għajr għal dan il-commitment ta' Klassi 4C, stabbilimenti ohra indikati mill-applikant johorgu 'l barra mill-area of influence tas-sit in kwistjoni. Dawn jinkludu l-permess PA 8177/21, madwar 205

metri 'l boghod, li jappartjeni ghal zvilupp ta' hostel ta' Klassi 3A, u ghalhekk lanqas m'hu komparabbli ghal dak odjern, il-permess PA 3833/97 ghal pub, li jinsab madwar 242 metri 'l boghod mis-sit odjern, u liema permess gie approvat qabel id-dhul fis-sehh tal-Pjan Lokali, u l-permess PA 4359/16 li ghalkekk permezz tieghu gie approvat uzu ta' Klassi 4D ta' 38 metri kwadri, dan l-istabbiliment jinsab fi Triq San Frangisk fil-blokka ta' wara tas-sit odjern u ghalhekk m'ghandux influwenza diretta fuq l-attivitá fiz-zona mmedjata tas-sit odjern li jidher ampjament car illi din hija wahda residenzjali. Illi l-applikant jaghmel referenza ghal erba' pubs ohra li ghalihom ma gie ndikat ebda permess. Illi dawn huma wkoll kollha ferm distanti mis-sit odjern, ghajr ghal wiehed mal-kantuniera l-ohra tal-Knisja ta' San Girgor li ghalkekk jinsab madwar 50 metru boghod mis-sit odjern, il-legalita' tieghu ma gietx maghrufa la filprocess tal-applikazzjoni u lanqas fil-mori ta' dan l-appell. Nonostante dan, it-Tribunal huwa konxju wkoll tal-applikazzjoni PA5863/20, cirka 85 metri l-boghod mis-sit odjern u fl-istess triq, dwar proposta ghal bdil tal-uzu min Klassi 4B ghal Klassi 4C, liema applikazzjoni giet irrifjutata u l-appell mid-decizjoni gie rtirat.

It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-Appelli kwotati mill-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom, ossia l-Appelli 337/19, 165/20 u 67/17. Illi t-Tribunal jibda billi jippuntwalizza li lebda minn dawn il-kazijiet ma jappartjeni ghal sit li jinsab fil-kuntest immedjat tas-sit odjern. Illi fil-kaz tal-Appell 337/19, li kien jappartjeni ghal sit fl-istess lokalita' ta' TasSliema, it-Tribunal kif diversament kompost kien hassar il-permess PA 8789/18 ghal tiddil ta' uzu minn Klassi 4B ghal Klassi 4D u dan tenut li "s-sit odjern m'huwix mdawwar b'numru konsiderevoli ta' commitment simili" u ghalhekk "il-proposta ma tiggustifikax tluq mill-pjanijiet u policies applikabbli." Illi din id-decizjoni giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet: Dr Rosalyn Aquilina u Matthew Aquilina vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Malcolm Mallia (Appell Nru 84/2022), moghtija fit-12 ta' Lulju 2023, u fejn il-Qorti tal-Appell tqis li l-konkluzjoni tat-Tribunal "saret fl-ambitu talfatt li z-zona hi wahda residenzjali u ghalhekk biex jinghata permess lil zvilupp kummercjali l-commitment ma jridx ikun wiehed minimu izda estensiv".

It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-Appell 165/20 kwotat mill-appellant, u li jappartjeni ghal sit fil-lokalita' tal-Gzira, u ghalhekk, ghalkekk f'zona residenzjali, f'kuntest differenti minn dak tas-sit odjern. Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal kif diversament kompost laqa' limitatament l-appell ta' terzi sabiex il-permess relativ PA 103/20 jeskludi l-parti tal-izvilupp propost li jikkoncerna l-bdil ta' uzu ta' parti mill-fond ghal uzu Klassi 4C u dan fuq il-bazi li "l-kuntest immedjat tas-sit m'huwix kommess b'uzi simili li jimmeritaw l-izvilupp propost sabiex jigi kkunsidrat b'mod posittiv." Illi din id-decizjoni ma gietx appellata. B'referenza ghall-Appell 67/17 kwotat ukoll mill-appellanti, it-Tribunal jinnota li dan il-kaz ukoll jirreferi ghal sit f'lokalita' differenti, ossia dik tal-Belt Valletta. Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal kif diversament kompost ikkonferma r-rifjut tal-Awtorita' tal-applikazzjoni PA 5140/16 ghal bdil ta' uzu minn mahzen domestiku ghal bar ta' Klassi 4C u dan tenut li "mhux gustifikat li jigi estiz jew introdott zvilupp li minnhu nnifsu jista' jkun ta' sors ta' nkonvenjent liz-zona talmadwar, li hija wahda strettament residenzjali." Illi lanqas din id-decizjoni ma giet appellata.

Dan it-Tribunal jippuntwalizza li dawn l-ezempji appena kunsidrati kollha jixhdu prezunzjoni cara kontra l-infiltrazzjoni ta' tali zviluppi kummercjali f'zoni ben residenzjali, filwaqt li jkomplu jikkonfermaw l-importanza tal-context driven approach, fejn kull kaz ghandu jigi evalwat fuq il-merti u c-cirkostanzi specifici tal-kuntest partikolari tieghu.

Hawnhekk it-Tribunal jiehu spunt mir-risposta ta' l-Awtorita' ghal dan l-appell fejn taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 55/2018), u fejn il-Qorti tal-Appell propju esprimiet is-segwenti nsenjament:

Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pian jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) talKap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pianijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pianijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pianijiet u policies applikabbli ghal kaz.

B'rabta ma' dan it-Tribunal ikompli jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell flismijiet: Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 43/2019), fejn il-Qorti tal-Appell kompliet tesprimi ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgib fix-xejn ligi, pian jew policy u dan hu l-ispiritu tal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552, kwotat mill-appellanti fl-ewwel aggravju

tagghom. Illi l-elementi kollha msemija fl-istess Artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li, fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried illegislatur. Illi l-Qorti tal-Appell taghmel puntwalizzazzjoni li "fejn zona tkun fil-maggor parti taghha tant gia kommissa ghal zvilupp li mhux konformi ma' policy, ligi jew pjan tant li lizvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eccezzjoni flagranti ghal dak li jirrizulta legalment zviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-kaz l-element tal-commitment ikun importanti ghal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'kaz simili il-ligi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li ghandha tinbidel immedjatament milllegislatur biex tirispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta."

Illi huwa f'dan is-sens ukoll meta l-kriterju (iii) tal-Policy FL-GNRL-1 surrefferita propju jipprovdi li "The proposed development would not create an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy." Illi dan hu kriterju li m'ghandux jigi nrorat fuq is-semplici raguni li l-istess policy tixhet ukoll prezenzjoni favur lokalitajiet turistici, kif qiesu l-Awtorita' u l-permit holder, ghaliex li kieku kien hekk allura tali Klassi ta' uzu tista' tigi allokata kullimkien f'lokalita' bhal ma hija dik ta' Tas-Sliema, irrelevanti miz-zoning kif indikat fil-Pjan Lokali.

Illi fic-cirkostanzi li jgib mieghu is-sit odjern ma jistax jinghad illi hemm xi commitment legali estensiv ta' uzu simili ta' Klassi 4C li qed jikkomprometti l-ambjent li jifforma parti minnu s-sit inkwistjoni, u li jista' jrendi l-izvilupp propost bhala l-eccezzjoni flagranti jekk dan ma jigix approvat. Fin-nuqqas ta' dan, u filwaqt li l-estent ta' commitment irid jigi analizzat, il-policy P1 tad-DC 15 ma ssibx applikazzjoni fil-kaz odjern. Illi lanqas l-objettivi tal-Policy FL-GNRL-1 m'huma qed jigu milhuqa tenut li ma jezistux daww ic-cirkostanzi specifici li jiggustifikaw id-dipartenza mill-policies fil-Pjan Lokali. F'dan ir-rigward, iddettami tal-Policy NH001 li jirregolaw l-izvilupp gewwa zoni residenzjali, u li jeskludi uzu fi Klassi 4C japplikaw ghal kaz odjern.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jqis sew l-element ta' commitment skont l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552. Isostni li s-sit jinsab biswit hames commitments b'uzu simili, l-aktar rilevanti dak bieb ma' bieb mas-sit in kwistjoni li avolja ma nghatax permess ghal uzu 4D izda gia gie konfermat li l-uzu attwali tieghu hu 4C. Izid li t-Tribunal kien zbaljat li jqis biss multiplicita ta' uzi simili biex jikkostitwixxi 'commitment'. Uzu wiehed simili hu bizzegjed. Hemm permessi ohra fil-vicinanze li ghandhom uzu aktar oneruz mill-zvilupp in kwistjoni. Il-policy P1 tirreferi biss ghal 'existing legal commitments' meta tirreferi ghal extent of commitment. Ma tirreferix ghal commitment legali estensiv;
2. Ghalkemm it-Tribunal qies li tapplika l-flexibility policy FL-GNRL-1 madankollu ikkonkluda li l-objettivi tal-policy ma kinux qed jigu milhuqa b'dan l-izvilupp minghajr ma identifika liema kienu daww l-objettivi. L-appellant jirreferi ghal dak li jikkonsidra li irrefera ghaliha t-Tribunal cioe zvilupp li jmur kontra dak li jrid il-pjan lokali u jissottometti li l-commitments ezistenti u l-fatt li tas-Sliema hi zona turistica l-proposta taqa' taht il-kriterju (a) tal-policy.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. It-Tribunal applika sew it-tifsira ta' commitment fl-isfond tal-ligi u l-fattispecie tal-kaz. Jirrizulta illi s-sit jinsab f'zona residenzjali skont policy NNH001 fejn madankollu jistghu jinhargu permessi ghal uzi kummercjali ghalkemm mhux uzu ta' klassi 4C. Dan wahdu jelimina l-accettabilita tal-izvilupp. L-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552 jaghti lill-Awtorita u t-Tribunal li jikkonsidraw 'commitments (plural) simili fil-vicin biex dak li trid il-policy specifika ma tigix mhaddma fis-shih. Din il-Qorti ilha zmien issostni li biex 'commitment' jeghleb dak li trid il-ligi, pjan jew policy irid ikun tali li n-nuqqas ta' hrug tal-permess ikun l-eccezzjoni ghar-realta ezistenti u mhux l-eccezzjoni li permezz taghha tigi mnissla regola. F'dan il-kaz it-Tribunal qies diversi permessi msemija mill-applikant li ghajr ghal wiehed biswit dak in kwistjoni mhumex jew tal-istess generu jew huma ferm il-bogħod mill-izvilupp in kwistjoni, jew fi triq differenti. Dan ma jikkostitwix 'commitment'. Hi irrelevanti r-raguni ghaliex is-sit ta' biswit ghandu permess 4C billi l-kwistjoni hi jekk dan is-sit wahdu jikkostitwix commitment li certament mhux il-kaz. F'dan is-sens ukoll il-policy P1 tirreferi ghal existing legal commitments (plural) u f'dan il-kaz ma hemmx 'extent' ta' commitments li jxellfu l-policy tal-pjan lokali.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla siwi. Fl-ewwel lok mhux minnu li t-Tribunal naqas li jidentifika r-raguni ghaliex il-policy FL-GNRL-1 mhix applikabbli. Kien car meta qal li t-tielet kriterju tal-policy hi applikabbli kontra l-uzu tal-policy billi l-izvilupp jikkreja 'an enviroment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy'. Ghalkemm jinsab f'zona turistika ma jistax jigi injorat li l-klassi tal-uzu tmur kontra z-zoning fil-pjan lokali. Billi ma hemmx uzu tali li jista jinghad li hemm commitment estensiv din il-policy ma issibx applikabilita. Jghid sew it-Tribunal illi l-commitment ma jridx ikun sporadiku izda 'commitments' fiz-zona li jgib il-ligi, pjan jew policy bla applikabilita Prattika u f'dak is-sens uza l-kelma 'estensiv'.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Keith Magro u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur