



**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 6

**Appell Nru. 71/2024**

**Janica Xuereb**

**vs**

**L-Awtorita' tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Janica Xuereb tal-20 ta' Novembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA2629/22 'To sanction additions and alterations to existing pre 1957 dwelling', fir-Rabat, Ghawdex;

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

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

## Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jikkoncerna l-applikazzjoni PA 2629/22 li fiha saret talba ghal sanzjonar t'alterazzjonijiet u estensjonijiet ma' residenza ta' qabel l-1957. Is-sit in mertu jinsab f'zona rurali parzjalment b'demonazzjoni ta' Category 2 Rural Settlement, fi Triq Wied Sara, ir-Rabat Ghawdex.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia:

1. Illi l-impront u l-floorspace globabli tal-binja residenzjali jeccedi rispettivament ilmassimu ta' 150 m.k. u 200 m.k., bi ksur ta' Policy GZ-RLST-2 (i) u (ii) tal-Pjan Lokali, u b'hekk imur kontra Urban Objective 3 tal-iStrategic Plan for Environment and Development (SPED).

2. Illi s-sanzjonar tal-pixxina u zona ta' decking jeccedi l-massimu permessibli ta' 75 m.k. u mhux konsolidat mar-residenza, b'hekk dan irrizulta fil-firxa mhux gustifikabbli tal-izvilupp kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti tirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segweni zewg (2) aggravji, fejn tindika:

i. Illi hekk kif evidenzjat fil-figura 1, l-izvilupp mitlub ghal sanzjonar ma' jeccediex il-fond tal-izvilupp adjacenti approvat fil-permess PA 1254/21;

ii. Illi hekk kif evidenzjat fil-figura 2, it-triq in kwistjoni hija mizghuda bi propjetajiet li l-maggor parti taghhom jinkludu pixxina fil-bitha ta' wara li fil-maggor part huma koperti b'permessi tal-izvilupp. Tosserva li l-pixxina in kwistjoni tinsab 44.79 metri mill-allinjament tat-triq, filwaqt li dawk approvati fil-permess PA 7417/21 jinsabu aktar il-gewwa f'distanza ta' 48.02 metru.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi l-punti segweni:

- Illi l-izvilupp ma' jistax jigi kkunsidrat minhabba l-principju ta' 'commitment' ghal zewg ragunijiet principali, ossia (i) hija marbuta li tiddetermina applikazzjonijiet ta' zvilupp primarjament skont il-pjanijiet, policies u regoli applikabbli ghaliex l-estent tal-izvilupp in mertu jestendi ferm oltre dak li hemm mibni fuq il-permessi adjacenti, u kif spjegat fil-case officer report, l-impront u l-floorspace tal-binja residenzjali jeccedu il-massimu specifikat bilkriterji (i) u (ii) tal-Policy GZ-RLST-2; (ii) kif evidenti mill-figura 1, l-estent ta' hard landscaping, pixxina u decking jestendu ferm oltre l-fond tal-binja adjacenti koperta bil-permess adjacenti.

- Illi ghal darb'ohra tippuntwalizza li applikazzjonijiet ta' zvilupp ghandhom primarjament jigu meqjusa skont il-pjanijiet, policies u regoli applikabbli, u dwar il-permessi citati tosserva li dawn jinsabu barra l-Category 2 Settlement, u b'mod specifiku tindika li PA7796/07 ma jinkludix sanzjonar ta' pixxina u decking, u li fil-PA913/15, PA7417/21 u PA2209/19 ilproposti tal-pixxini gew kkunsidrat li huma skond il-policies applikabbli.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti tishaq fuq l-aggravji taghha, u tipprezentat argumenti ulterjuri in sostenn hekk kif segweni:

- Illi filwaqt li huwa minnu li zvilupp ghandu primarjament ikunu konformi mal-pjanijiet u policies applikabbli, dan ma jfissirx li m'ghadhomx jittiehdu wkoll in konsiderazzjoni kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, u fit-talba odjerna ta' sanzjonar il-binja mhux ser tmur oltre ghal dak li diga appovat mill-Awtorita' fis-sanzjonar ta' residenza biswit. Tosserva li fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-appell numru 176/2012, ilQorti mhux biss rriteniet li jigu applikati l-ligijiet, pjanijiet u policies, izda ghamlet ukoll enfazi li t-Tribunal ghandu wkoll l-obbligu li jqis kwistjonijiet ta' sustanza bhal ma huma permessi simili fiz-zona, u fil-kaz odjern huwa car illi jezistu dawk ic-cirkustanzi eccezzjonali sabiex l-estensjonijiet jigu milqugha.

- Illi kuntrarjament ghal dak indikat fir-ragunijiet ta' rifjut, iz-zona ta' fejn tinsab il-pixxina u deck area ma' teccedix il-massimu ta' 75 m.k. u l-proposta ma' tmurx oltre ghal dak li gie approvat mill-Awtorita' ghal siti li jinsabu fil-vincinanzi li huma sottomessi ghal istess policies, u b'hekk dawn huma commitments legali rilevanti ai fini tal-Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552. Tindika wkoll li l-Awtorita' ghamlet apprezzament zbaljat tal-commitments imressqa minnha, b'dan wassal ghal konkluzzjoni zbaljata li tirrizulta f'diskriminazzjoni filkonfront taghha. Tikkonkludi li lanqas ma jista' jinghad li b'dak li qed tipproponi ser tibdel id-dehra rurali taz-zona, u li mir-risposta tal-Awtorita' ma' jirrizultax li kien hemm xi osservazzjonijiet minn entitatijiet regolatorji bhal ERA u l-SCH li huma kontra tali applikazzjoni.

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

Ikkunsidra

L-Ewwel Aggravju

Illi dan l-appell jirrigwarda talba ghal sanzjonar t'alterazzjonijiet u estensjonijiet ma' residenza li tinsab f'zona rurali denominata bhala Category 2 Rural Settlement, u fl-ewwel aggravju rigwardanti l-iskala tal-bini li dwara giet imposta l-ewwel raguni ta' rifjut, huwa ndikat li l-fond tal-bini ma' jeccediex tal-izvilupp adjacenti approvat fil-permess PA 1254/21.

Illi mill-pjanti 52a u 52b pprezentati fl-applikazzjoni odjerna jirrizulta li l-impront tal-bini fillivell terran jammonta ghal 175 m.k., filwaqt li fil-livell tal-ewwel sular hemm 130 m.k., b'dan il-kejl jeskludi t-tarag intern li jaqqad il-livell terran ma' l-ewwel sular. Illi ghaldaqstant jirrizulta li footprint tal-bini jammonta ghal 175 m.k. filwaqt li l-floorspace tammonta ghal 305 m.k. Illi l-massimu ta' footprint u floorspace specifikat bil-kriterji (i) u (ii) tal-Policy GZ-RLST-2 huwa rispettivament 150 m.k. u 200 m.k., hekk kif segwenti:

"i. do not create a building with more than 150m<sup>2</sup> footprint measured externally at ground floor including any internal courtyards; ii. have not less than 120m<sup>2</sup> and not more than 200m<sup>2</sup> total floorspace measured externally;"

Illi fil-kaz odjern huwa ampjament car li l-proposta tmur oltre l-massimu specifikat fiz-zewg kriterji supra-citati, izda l-appellanti targumenta li ghandhom jittiehdu wkoll in konsiderazzjoni commitments legali fil-vicin li fil-kaz odjern jinkludu dak li gie approvat fil-PA 1254/21

Illi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita fl-applikazzjoni citata mill-appellanti PA 1254/21 gie ndikat hekk kif segwenti:

"In PA3341/99, development as approved had already exceeded the footprint of 150sq.m in one of the dwellings and the total floorspace of 200sq.m for each dwelling, hence in view that the footprint and floorspace as built are overall less than that approved, there are no planning concerns.

The main concern of the proposal was the fact that the approved section and elevation drawing in PA3341/99 illustrated only one floor, whilst plans indicated two levels. However, considering the approved plans which include first floor, site photos in PA3341/99 which depicted two floors and site context, and that no additional footprint/floor area was built, proposal is deemed as justified, this is also in view of architect's declaration, noting that there was a drafting error in the elevation and thus proposal can be favourably recommended. Further to the above, all three dwellings with separate access respects the height limitation of two floors without basement and the design of the building also respect the character of the settlement, in line with policy GZ-RLST-2." [Skont il-case officer report a fol 79a fl-inkartament tal-PA1254/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-permess PA 1254/21 gie mahrug in vista ta' commitments fuq listess sit li kienu gew approvati fil-permess precedenti PA3341/99. It-Tribunal josserva li fil-kaz tas-sit odjern, filwaqt li l-fond tal-bini qed jasal sal-fond ta' partijiet mill-bini man-naha tal-majjistral kopert bil-permess PA 1254/21, u sal-fond ta' partijiet mill-bini man-naha taxxlokk li huwa ta' qabel l-1967, dan ma' jbiddelex jekk mill-fatt li l-iskala tal-bini huwa b'hekk tal-massimu specifikat bil-kriterji (i) u (ii) fil-Policy GZ-RLST-2. Oltre minn hekk, il-fond tal-bini li jifforma parti mill-permess PA 1254/21 u li jinsab immedjatament adjacenti mas-sit odjern huwa circa 15-il metru [Skont il-pjanti approvati a fol 23a u 119a fl-inkartament tal-PA1254/21], mentri il-fond tal-bini fil-kaz odjern jasal ta' circa 20 metru [Skont il-pjanta a fol 52a fl-inkartament tal-PA2629/22], ossia 5 metri aktar fond.

Illi l-appellanta qed taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-appell numru 176/2012, France Tonna vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, tal-11 ta' Dicembru 2014, fejn fiha gie kkunsidrat is-segwenti:

"...it-Tribunal ikkonsidra u iddelibera fuq l-aggravji mressqa cioe d-decizjoni li ittiehdet finnuqqas tal-prezenza tal-applikant u l-aggravju dwar il-commitment taz-zona, permessi simili li nhargu fl-istess inhawi u li partijiet mill-binja huma gia koperti b'permess. Dan kollu gie ezaminat mit-Tribunal.

[...]

L-ewwel parti tal-aggravju jirrigwarda d-diskriminazzjoni li saret mill-appellant peress illi fil-konfront tieghu ma ittehidx kont tal-commitment fiz-zona u b'referenza partikolari ghal permess 4742/05 li hu allegat hu simili ghall-izvilupp in kwistjoni u jinsab faccata tas-sit in kwistjoni. Din il-kwistjoni gie ventilata mit-Tribunal b'mod dettaljat fejn it-Tribunal fl-ewwel lok sab illi l-izvilupp bil-permess 4742/05

mhuieix faccata tas-sit in kwistjoni izda f'certu distanza boghod. In oltre ma hemm ebda similitudni bejn iz-zewg fattispecie li jikkarakterizaw l-izviluppi. Fil-kaz tal-permess 4742/05, dan gie meqjus bhala infill site bejn zewg proprjetajiet legali u adjacenti blank party wall. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma ghandhiex l-istess karatteristici anzi hi wahda minn sensiela ta' binjiet fl-istess zona mibnija illegalment u kolpiti b'enforcement notice. Il-Qorti in oltre tqis zbaljata ssottomissjoni tal-appellant li z-zewg permessi kienu kolpiti bl-istess policies peress illi ssottomissjoni tal-Awtorita, mhix ribadita mill-appellant, gie relevat illi s-sit fil-permess 4742/05 kellu gia permess ghal residenza qabel ma sar il-local plan fejn kien jinghata permess ghal zviluppi fuq il-mertu ta' kull kaz bhal kaz 4742/05 bil-fattispecie tieghu. Middhul tal-pjan lokali eccezzjonijiet isiru biss f'rural settlements. Is-sit in kwistjoni ma jaqax f'din il-kategorija anzi hu desinjat bhala Area of Ecological Importance."

Illi mis-suespost jirrizulta li f'din is-sentenza dak li qieset il-Qorti ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' commitment huwa li fid-decizjoni tat-Tribunal (diversament kompost) tali commitment kien gie meqjus b'mod dettaljat, filwaqt li dak li esprimiet il-Qorti fl-imsemmija sentenza huwa li ma' kien ebda diskriminazzjoni ghaliex tali commitments gew meqjusa. It-Tribunal josserva wkoll li sentenzi tal-Qorti tal-Appell aktar ricenti u aktar relevanti li fihom giet il-kwistjoni ta' commitment vis-à-vis nuqqas ta' konformita mal-policies huma daww moghtija fl-appell numri 55/2018 [Sentenza fl-ismijiet 'Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar' moghtija fl-24 ta' Ottubru, 2018] u 11/2019 [Sentenza fl-ismijiet 'Emanuel sive Noel vs l-Awtorita' tal-Ippjanar' moghtija fid-19 ta' Gunju, 2019], fejn f'din tal-ahhar kien gie ndikat is-segwenti:

"B'referenza ghas-sottomissjoni tal-Awtorita li permessi simili gew approvati, din il-Qorti kemm-il darba kellha okkazzjoni li tqis bhala principju li fejn il-ligi hi cara ebda permess li fil-fehma tal-Qorti imur kontra dak li tghid il-ligi jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-principji hemm applikabbli."

Illi mis-suespost huwa ampjament car li hrug ta' permess m'ghandux ixejjen id-dettami tal-pjanijiet u policies applikabli, u b'hekk huwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li zvilupp li jmur kontra d-dettami tal-policies applikabli jista' jigi meqjus ulterjorment. Illi fil-kaz odjern tali cirkostanzi ma' jezistux ghaliex il-fond tal-bini m'huwix wiehed mir-rekwiziti elenkati fil-Policy applikabli GZ-RLST-2, filwaqt li l-iskala tal-bini fuq is-sit adjacenti kienet giet originarjament approvata fil-permess precedenti PA 3341/99 li gie approvat fis-23 ta' Lulju 2003 [Decizjoni tal-Bord tal-Appell diversament kompost fl-appell numru 97/01], ossia qabel l-approvazzjoni tal-Pjan Lokali li jinkludi l-imsemmija Policy GZ-RLST-2. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

#### It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda t-talba ta' sanzjonar tal-pixxina u pavimentar li ghalijhom giet imposta t-tieni raguni tar-rifjut, bl-appellanti targumenta li t-triq in kwistjoni hija mizghuda bi proprjetajiet li l-maggor parti taghhom jinkludu pixxini, b'daww approvati fil-permess PA 7417/21 jinsabu aktar il-gewwa mill-pixxina mitluba ghal sanzjonar fl-applikazzjoni odjerna.

It-Tribunal ghal darb'ohra jibda billi jippuntwalizza li l-hrug ta' permessi ma jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-principji hemm applikabbli, u b'hekk huwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li zvilupp li jmur kontra d-dettami tal-policies applikabli jista' jigi meqjus ulterjorment.

Illi l-permess citat PA 7417/21 jirrigwarda "To demolish existing building and construct 4 dwellings with pools.", u mill-pjanta ezistenti a fol 1b jirrizulta li l-bini ezistenti li ghalieh intalab twaqqiegh kien jestendi circa 65 metru l-gewwa mit-triq, filwaqt li mill-pjanta approvata a fol 111b jirrizulta li l-bini approvat jestendi circa 36 metru l-gewwa mit-triq, filwaqt li l-pixxini approvati fil-parti retrostanti tar-residenzi [L-aktar pixxina mbiegghda mir-residenza hija b'distanza ta' 6.4 metri] jestendu l-izvilupp ghal circa 48 metru l-gewwa. Dan ifisser li l-fond tal-izvilupp fuq dan is-sit gie mnaqqas mhux mizjud. It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li kull wahda minn dawn ir-residenzi tinkludi zona tal-pixxina, tali zvilupp huwa pozizzjonat vicin ir-residenzi, filwaqt li l-iskala tal-pixxina u pavimentar jikkonforma mal-massimu ta' 75 m.k. specifikat fil-kriterju (3) tal-Policy 6.4 tal-RPDG 2014. Oltre minn hekk, l-izvilupp kollhu li gie approvat, inkluz il-pixxini, huwa limitat fiz-zona rurali b'denominazzjoni ta' Category 2 Rural Settlement.

Illi fil-kaz odjern mill-pjanta a fol 52a jirrizulta li l-bini ezistenti fuq is-sit qabel ma' saret lestensjoni hawn mitluba ghal sanzjonar kien jikkonsisti minn kamra wahda fuq quddiem li l-fond taghha huwa inqas minn 10 metri, filwaqt li l-pixxina hawn mitluba ghal sanzjonar testendi circa 47 metru l-gewwa mit-triq, u konsiderevolment mbiegghda kemm mill-bini originali (circa 25 metru), kif ukoll mill-bini hawn mitlub ghal sanzjonar (circa 15-il metru). It-Tribunal josserva wkoll li z-zona tal-pixxina testendi ferm oltre miz-zona rurali b'denominazzjoni ta' Category 2 Rural Settlement, filwaqt li l-iskala tal-pixxina u pavimentar jammonta ghal circa 115 m.k. u b'hekk jizboq bil-bosta l-massimu ta' 75 m.k. specifikat fil-kriterju (3) tal-Policy 6.4 tal-RPDG 2014.

Illi mis-suespost huwa ampjament car li l-pixxina li gew approvati fil-PA 7417/21 m'humieq komparabbli mal-pixxina hawn mitluba ghal sanzjonar, dana f'termini ta' pozizzjonar, firxa u skala tal-izvilupp. Oltre minn hekk, jirrizulta li ghalkemm dawn iz-zewg siti jiffurmaw parti mill-istess Category 2 Rural Settlement, dawn jinsabu mbiegghda circa 235 metri minn xulxin [Kejl meħuda minn fuq il-Mapserver tal-Awtorita disponibbli pubblikament], u b'hekk il-kuntest taz-zewg siti huwa wieħed divers. Fil-fatt il-kuntest immedjat tas-sit odjern jikkonsisti mir-residenzi man-naha tal-majjistral tas-sit koperti bil-permess PA 1254/21, u r-residenza man-naha tax-xlokk li għaliha bil-permess PA 8379/94 gie approvat sanzjonar ta' pixxina. Illi hekk kif jirrizulta mill-figura 1 anness għar-rikors tal-appell, huwa ampjament car li l-fond tal-pixxini f'dawn is-siti fuq iz-zewg nahat tas-sit odjern huwa ferm inqas mill-fond tal-pixxina mitluba għal sanzjonar fl-applikazzjoni odjerna.

Illi oltre minn hekk, filwaqt li l-appellanta targumenta li mir-risposta tal-Awtorita' ma jirrizultax li kien hemm xi osservazzjonijiet minn entitatijiet regolatorji bħal ERA u l-SCH li huma l-applikazzjoni odjern, mill-inkartament tal-applikazzjoni propju jirrizulta li fir-risposta tal-ERA a fol 50a giet rreġistrata oggezzjoni minn din l-Awtorita, hekk kif segwenti:

"It is being noted that the proposed interventions extend beyond the Category 2 settlement boundary. The development resulted in the intensification of a small rural structure, to accommodate urban development ODZ. Urban type developments should be restricted to areas where such land use has already been established so as to control and reduce the proliferation of unjustified land use ODZ.

In view of the above, proposed sanctioning is not acceptable. Illegal developments/works, should be removed and site is to be restored back to its natural state.

The practice of first effecting development illegally and then applying for a development permit to sanction the works carried out is objectionable in principle. From an environmental perspective, this practice is of concern and should not be rewarded through retroactive sanctioning.

Proposal is objectionable from an environmental point of view."

Illi għaldaqstant fil-kaz odjern jirrizulta li mhux biss il-proposta għal sanzjonar tal-pixxina u pavimentar jeccedi l-massimu permissibli ta' 75 m.k. u jirrizulta fil-firxa mhux ġustifikabbli tal-izvilupp, izda anke li kienet rreġistrata oggezzjoni mill-ERA, u li l-kuntest immedjat tassit ma' jinkludix commitments legali ta' żviluppi b'fond simili għal dak hawn mitlub għal sanzjonar. Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li fid-decizjoni tagħha l-Awtorita mxiet ma' l-obbligi tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, konsegwentament dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide:

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tarriġfjut tal-applikazzjoni PA 2629/22.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghalkemm qies li s-sanzjoni tal-pixxina ma hiex komparabbli mal-pixxina biswit is-sit bin-numru 7417/21 minhabba pozizzjoni, firxa u skala, jirrizulta li z-zewg siti jiffurmaw parti mill-istess category 2 settlement, gie approvat bla ma kien hemm xi tip ta' commitment precedenti u sar zball mit-Tribunal meta qies li f'dak il-permess l-izvilupp fuq is-sit gie mnaqqas mhux mizjud, billi l-ewwel 36 metru huma parti mill-izvilupp ghax jikkonsisti fi drive way.
2. Rigward is-sanzjoni għal zidiet u alterazzjonijiet fis-sit mhux minnu li jinsab hames metri aktar fond izda fil-linja mal-binja adjacents u ohrajn fil-vicinanze.

## L-aggravji meħuda flimkien

Dan l-appell ma fih ebda mertu. Ibda billi l-lanjanzi ma jirrigwardawx punt ta' dritt imma nuqqas ta' qbil fuq fatti li xorta, anki jekk hemm xrara ta' gustifikazzjoni, ma jwasslu lill-appellanti ghal ebda success fl-appell.

Hu pacifiku li s-sit hu regolat bil-policy GZ-RLST-2 u jfalli mill-ewwel zewg kriterji biex jigi kunsidrat fil-principju l-izvilupp, jew ahjar is-sanzjonar tal-istat illegali ezistenti. Il-footprint tal-binja hi ta' 175 metru kwadru mentri l-massimu bil-policy hu ta' 150 metru kwadru. Il-floor space hu ta' 305 metru kwadru mentri l-massimu bil-policy hu ta' 200 metru kwadru. Fuq dan biss is-sanzjoni tal-binja kellha tigi rifjutata. Jekk il-fond tal-binja hix l-istess jew aktar il-gewwa jew il-barra mill-binja adjacenti hi irrelevanti. Hawn ma jidhol ebda kwistjoni ta' commitment billi ladarba policy hi cara l-kwistjoni tiegaf hemm. Il-permess PA1254/21 li xpruna lill-appellant jissottometti li kien hemm commitment ma ghandux kobor fi floor space u footprint li jeccedi l-massimu tal-policy.

In kwantu ghall-pixxina wkoll hemm vjolazzjoni tat-tielet kriterju tal-policy 6.4 tal-RPDG2014 fejn l-iskala tal-pixxina u pavimentar jammonta ghal 115 metru kwadru kontra l-massimu permess ta' 75 metru kwadru. In kwantu ghal commitment it-Tribunal eskluda dan il-kuncett billi z-zewg siti jinsabu 235 metru boghod minn xulxin. In kwantu ghal permessi ohra msemija mill-appellant, it-Tribunal wasal ghal fehma teknika u fattwali li l-fond tal-pixxina approvata b'permess iehor huwa ferm anqas minn dak mitlub f'din l-applikazzjoni. Apparti li dawn huma kwistjonijiet mhux ta' natura legali li dwarhom ma hemmx dritt ta' appell, zviluppi sporadici li jistghu jkunu simili ghal dan l-izvilupp ma jikkostitwix commitment tali li jeghlbu dak li jridu l-ligijiet, pjanijiet u policies.

## **Decide**

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

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur