



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 26 ta' Marzu, 2025

Numru 17

Appell Nru. 85/2024

Din l-Art Helwa

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Excel Investments Ltd Attn: Mark Agius**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tal-20 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024 li biha cahad l-appell ta' Din l-Art Helwa u ikkonferma l-hrug tal-permess PA2073/22 'Proposed demolition of existing structures, excavation of 2 levels for basement garages and proposed construction of 2 levels of 161 basement garages, 11 retail shops (class 4B) and 12 maisonettes/apartments at ground floor level, 96 apartments from first to third floor and 17 penthouses with pools at recessed fourth floor level. Proposal also includes signage for retail shops', f'B'kara;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u tal-applikant li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li fil-parti rilevanti ghall-appell tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw primarjament li, ghalkemm is-sit jinsab parzjalment f'zona residenzjali u parzjalment f'zona kummercjali, iz-zewg policies rispettivament applikabbli CG07 u CG14 tal-Pjan Lokali, jippermettu biss hwienet zgħar li ma jacedux 50 metri kwadri, filwaqt li jistghu jigu kunsidrati hwient ta' konvenjenza li ma jacedux 75 metri kwadri. L-appellanti jishqu li, minkejja dan, il-Kummissjoni approvat zewg stabbilimenti kummercjali (1 u 3) b'faccata fuq Triq Salvu Psaila b'erja ta' 305 u 145 metri kwadri rispettivament, u għalhekk fi ksur tal-Policy CG14 tal-Pjan Lokali.

Illi b'referenza għall-Mappa BKM1 tal-Pjan Lokali għac-Centru ta' Malta, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li, fil-fatt, il-parti tas-sit tul Triq Salvu Psaila, u l-ewwel parti ta' Triq ilFniek, taqa' f'zona kummercjali regolati bil-policy CG14 tal-Pjan Lokali, filwaqt li lkumplement tas-sit jaqa' f'zona residenzjali, regolata bil-policy CG07 tal-istess Pjan Lokali. Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirreferi għall-Policy CG07 tal-Pjan Lokali għac-Centru ta' Malta applikabbli għall-parti tas-sit fejn fost l-użi li għandhom jigu kkunsidrati f'zoni residenzjali, din il-policy tippermetti s-segwenti:

Class 4 (Use Classes Order, 1994) small shops provided that:

- the small shops (of any nature) are not to exceed a total floor area of 50 sqm each, andconvenience shops are not to exceed a total floor area of 75 sqm each;
- they comply with all the provisions of paras. 1.4.16 to 1.4.18 of the Interim Retail PlanningGuidelines (2003); and
- they comply with any relevant section of the DC2005 (design, access, amenity, etc.).

Illi din il-Klassi ta' Użu indikata fil-policy surreferita giet sostitwita bi Klassi 4B skont l-Ordni tal-Klassijiet ta' Użu tal-2014 vigenti, kif propost fl-applikazzjoni odjerna. Illi għalhekk jirrizulta li tali użi huma normalment permissibbli f'zoni residenzjali suggett li l-facilita' hija ta' skala zghira li ma tacedix il-50 metru kwadru f'kaz ta' hwienet ta' natura lokali u 75-il metru kwadru f'kaz ta' hwienet ta' konvenjenza, u suggett li l-proposta tkun in linea wkoll mal-provvedimenti tal-linja gwida li timxi id f'is ma' dak li jippermetti l-Pjan Lokali f'termini ta' disinn, access, amenita' u kunsiderazzjonijiet ohra rilevanti.

Illi b'referenza għall-pjanti approvati fil-livell terran a fol 248c, fejn huma proposti total ta' hdax-il hanut, dan it-Tribunal jinnota li l-hwienet approvati fuq il-parti tas-sit li tiffirma parti miz-zona residenzjali, ossia minn 'Retail Shop 5' sa 'Retail Shop 11', gew approvati 7 hwienet bi floorspace intern li jvarja bejn 50 u 65-il metru kwadru, u għalhekk huma kollha ta' daqs normlment kontemplat bhala wiehed ta' skala zghira u accettabbli f'zona residenzjali. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li dawn il-hwienet fiz-zona residnezjali kollha jipprovdu access separat li jaghti għal fuq Triq Borg u fuq it-triq skemata bhala 'public pedestrianised piazza' għaddejja min-nofs is-sit u approvata permezz tal-PC 79/21/59a, filwaqt li l-ebda minn dawn il-hwienet m'ghandu access għal xi komun li jwassal għal blokok residenzjali, u dan huwa in linea mal-policy P12 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi s-segwenti:

The Authority will not normally grant permission for non-residential development in buildings also occupied by dwellings where a separate access to the non-residential use cannot be provided. This is due to the potential residential amenity issues that would arise with a common access, in terms of disturbance, noise and loss of security.

Illi fil-fatt it-Tribunal jinnota li l-kontenzjoni mressqa mill-appellanti tirrigwarda b'mod partikolari zewg stabbiliment, ossia 'Retail Shop 1' u 'Retail Shop 3' li jinsabu fil-parti tas-sit li jiffirma parti miz-zona kummercjali, u li l-floorspace eccessiv tagħhom imur lil hinn minn dak li tippermetti l-policy applikabbli

CG14 tal-Pjan Lokali, li wkoll allegatament tippermetti hwienet ta' natura zghira. Illi b'referenza ghall-imsemmija policy, dan it-Tribunal jinnota li huwa minnu li l-istess policy tillimita wkoll l-uzu ta' hwienet b'limitazzjoni ta' floorspace simili ghal dik imposta f'zona residenzjali, skont is-segwenti:

Class 4, (Use Classes Order, 1994), small shops only provided that:

- The small shops (of any nature) are not to exceed a total floor area of 50 sqm each, and convenience shops are not to exceed a total floor area of 75 sqm each;
- They comply with all the provisions of paras. 1.4.16 to 1.4.18 of the Interim Retail Planning Guidelines (2003); and
- They comply with any relevant section of the DC 2005 (design, access, amenity, etc.).

Illi t-Tribunal jinnota li z-zewg stabbilimenti li l-appellanti qed iressqu l-kontenzjoni taghhom dwarhom huma zewg stabbilimenti li jharsu fuq Triq Salvu Psaila u li jkopru floorspace intern ta' madwar 280 u 136 metri kwadri rispettivament. Hawnhekk it-Tribunal jiccara li ghalkemm 'Retail Shop 1' ghandu access ukoll minn Triq il-Fniek, dan l-access huwa xorta limitat ghall-parti tas-sit li tinsab fiz-zona kummercjali, u l-ebda mill-access ghal dawn listabbilimenti ma jikkoincidix mal-access komuni ghall-blokok residenzjali.

Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li hawnhekk huwa ta' rilevanza l-argument li ressaq ilpermit holder fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu, fejn jinnota li z-zona desinjata ghal uzu kummercjali tippermetti wkoll stabbilimenti kummercjali akbar, inkluz supermarkets u showrooms. Illi fil-fatt, il-Policy CG14 tal-Pjan Lokali li tirregola tali zoni kummercjali tinkludi wkoll il-possibilita' ta' dawn l-imsemmija stabbilimenti kummercjali li fin-natura taghhom huma ta' skala kbira, hekk kif gej:

iii. Class 4, (Use Classes Order, 1994) supermarkets, provided that they comply with all the relevant provisions of Policy CG17.

iv. Class 4, (Use Classes Order, 1994) showrooms provided that they comply with the relevant provisions of MEPA's Interim Retail Planning Guidelines (2003).

Illi b'referenza ghal supermarkets il-policy succitata taghmel referenza ghall-provvedimenti ta' Policy CG17 li specifikament tirregola supermarkets u liema policy tippermetti sahansitra "Large supermarkets (greater than 500 sqm)" idejalment f'zoni identifikati bhala Town Centres, u jekk dan mhux possibbli telenka zoni kummercjali bhala t-tieni l-iktar zoni li huma desiderati ghal tali zvilupp f'ordni ta' sekwenza, hekk kif gej:

Where it is not possible to bring forward sites which are in or on the edge of a town centre because of the site size requirements of large supermarkets, then sites within the designated locations listed in the following order of sequence will be considered for the development of large supermarkets:

- i. Local Centres;
- ii. Commercial Areas;
- iii. Mixed Use Areas; and
- iv. SME Sites.

Illi fil-kaz ta' showrooms, il-Polciy CG14 taghmel referenza ghall-Interim Retail Planning Guidelines (2003), li sahasitra jipprovdu ghal showrooms kbar ta' daqs li jvarja bejn 500 u 2000 metru kwadru, u dan kif indikat f'paragrafu 1.4.8 ta' din il-gwida. Illi l-paragrafu 1.4.9 ikompli billi jipprovdi li tali showrooms huma permissibbli f'zoni urbani, naturalment f'dawk iz-zona fejn tali uzu huwa specifikament elenkat fil-policies rilevanti bhal fil-kaz ta' Policy CG14 li tirregola zoni kummercjali f'dan il-kaz, sugget ghal numru ta' mizuri li ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni sabiex jigi zgurat access konvenjenti, servizz u facilitajiet ta' parkegg u nuqqas ta' nkonvenjenza fuq zoni residenzjali fil-madwar.

Barra mill-fatt li s-sit seta' kien qed jokkupa tali stabbiliment kummercjali bhal supermarkets u showrooms anki fuq skala kbira b'kunsiderazzjoni ta' numru ta' mizuri, fil-kaz odjern huwa ta' rilevanza b'mod partikolari dak sostnut kemm mill-Awtorita' kif ukoll mill-permit holder fir-risposti taghhom fir-rigward ta' commitments kummercjali simili ghal dak propost fil-vicinanze tas-sit odjern. Illi t-Tribunal jinnota li hawnhekk jerga' japplika listess principju tal-kuntest hekk kif diskuss fl-aggravju precedenti, u dan tenut li minn konjizzjoni tal-kuntest tas-sit odjern, it-Tribunal jinnota li huwa minnufih evidenti li wiehed irid jaghmel distinzjoni bejn il-parti tas-sit li thares fuq Triq Salvu Psaila, liema triq hija mizghuda bi stabbilimenti kummercjali ta' kull daqs ghal toroq ohra li jmissu mas-sit odjern u li huma ta' natura ferm iktar residenzjali bhall-Triq il-Fniek u Triq Borg. Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghal tlett permessi kowtati mill-permit holder fin-nota ta' sottomissjoni finali tieghu, ossia l-PA 3006/22, PA 4898/21 u PA 6937/20. Illi l-PA 3006/22 jappartjeni ghal sit munit bl-istess kundizzjonijiet ta' zoning (ossia zona kummercjali skont il-policy CG14) man-naha opposta ta' Triq Salvu Psaila. Illi permezz ta' din l-applikazzjoni gie approvat zvilupp ta' alterazzjonijiet ma' zvilupp

kummercjali ezistenti u kopert bilpermess precedenti PA 7649/17. Illi dan ta' l-ahhar kien qed igedded il-permess PA 2289/02, fejn gie approvat zvilupp kummercjali fuq zewg siti f'kull kantuniera tal-blokka b'distanza ta' madwar 110 u 130 metru boghod mis-sit odjern, u bi spazju ta' retail intern li jkopri 115 metri kwadri fuq zewg livelli fil-kaz tal-eqreb sit fil-kantuniera, li jinkludi wkoll ufficini fillivelli ta' fuq, u spazju ta' retail intern ta' madwar 800 metru kwadru fuq is-sit fil-kantuniera l-oħra, fuq 3 livelli [Vide l-pjanti approvati a fol 57J, 57K, 57L, 57M fl-inkartament tal-PA2289/02]. Illi l-permess PA 4898/21 jappartjeni għal sit man-naha immedjament opposta ta' Triq Salvu Psaila, u liema sit jiffirma parti wkoll mill-istess zona kummercjali. Illi permezz ta' din l-imsemmija applikazzjoni gie approvat zvilupp ta' estensjoni ma' hanut ezistenti u li gie jkopri floorspace intern b'total ta' madwar 176 metri kwadri fil-livell terran [Vide l-pjanti approvati a fol 1B fl-inkartament tal-PA4898/21]. It-Tribunal jirreferi wkoll għall-permess PA 6937/20 kwotat mill-permit holder, u jinnota li għalkemm dan il-permess jappartjeni għal sit ma' l-istess naha tat-triq tas-sit odjern, u fizza kummercjali fejn hi applikabbli l-istess policy CG14 tal-Pjan Lokali, dan is-sit huwa kemxejn iktar distanti b'madwar 590-il metru boghod, u għalhekk għalkemm gie approvat zvilupp bi spazju kummercjali intern sostanzjali ta' 270 metri kwadri fuq total ta' 3 livelli [Vide l-pjanti approvati a fol 1k u 56a fl-inkartament tal-PA6937/20], dan it-Tribunal iħoss li dan il-kaz ma jgħorrx piż daqs kazijiet oħra li huma ferm aktar vicin tas-sit odjern, partikolarment l-izvilupp kopert bil-permess ta' renewal PA 7649/17 innutat supra u li jkopri kwazi perimeter block shih fi Triq Salvu Psaila, fil-vicinanze tas-sit odjern.

Mghadud ma' dan kollu, dan it-Tribunal jara li huwa ferm ta' rilevanza l-argument ta' l'Awtorita' kif ukoll il-permit holder f'dak li jirrigwarda l-commitment kummercjali ezistenti fuq is-sit propju tal-applikazzjoni odjerna, fejn is-sit fl-intier tieghu kien ikopri facilita' kummercjali, inkluz retail outet, għal servizz ta' telekomunikazzjoni kif kopert bil-permessi PA 5091/00, PA 3488/02 u PA 4717/06, u kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal mill-pjanti ezistenti a fol 51a, 51b u 51c fl-inkartament tal-applikazzjoni PA 1308/22 fejn gie approvat it-twaqqiegh tal-bini ezistenti, għalkemm dan il-permess ta' l-ahhar gie sostitwit blapplikazzjoni odjerna. Illi meta jkkunsidra l-uzu li ilu jissussisti fuq is-sit odjern u li kien ikopri s-sit fl-intier tieghu, dan it-Tribunal iqis li l-proposta permezz tal-applikazzjoni odjerna hija meljorament f'dak li jahseb għalih il-Pjan Lokali fejn qed jigi propost tnaqqis sostanzjali fl-element kummercjali fuq is-sit odjern, filwaqt li qed jigi ntrodott ukoll l-element residenzjali li jkopri l-maggiorparti kbira tal-izvilupp approvat. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li, wara kolloxx, zvilupp residenzjali għandu jkun limitat għas-sulari ta' fuq f'dak li jirrigwarda l-parti tas-sit fiz-zona kummercjali, hekk kif regolat bil-policy CG14 stess li tippermetti l-uzu residenzjali "on upper floors", u kif fil-fatt qed jigi propost fl-applikazzjoni odjerna għall-parti tas-sit li taqa' fiz-zona kummercjali, b'dana li l-istabbiliment kummercjali huma limitati għall-livell terran biss.

Illi għalhekk, kemm fid-dawl ta' commitments bi floorspace kummercjali sostanzjali fi Triq Salvu Psaila u fil-vicinanze tas-sit odjern, kif ukoll fid-dawl ta' l-uzu ezistenti fuq is-sit odjern li kien ikopri facilita' ta' servizz ta' telekomunikazzjoni fl-intier tieghu, dan it-Tribunal iqis li f'dan il-kaz għandu japplika l-istess principju tal-policy P1 tal-linja gwida DC15 kif applikat fl-ewwel aggravju, liema policy propju tikkonsidra kemm "existing legal developments that are physically present on site" kif ukoll "valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt" f'dak li jirrigwarda l-estent ta' commitment li għandu jigi kkunsidrat meta wiehed ikun qed janalizza kuntest partikolari. Illi għalhekk huwa ta' rilevanza wkoll l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 li jispecifika li "fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-izvilupp, il-Bord tal-lppjanar għandu jqis kull haga oħra ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Bord tal-lppjanar jista' jqis bħala rilevanti."

Illi t-Tribunal jinnota li f'argument iehor, l-appellanti jikkontendu li, l-approvazzjoni ta' 11-il hanut bħala parti mill-istess zvilupp jirrizulta fil-holqien ta' cluster ta' hwienet zgħar bħala shopping centre, u dan imur kontra l-intenzjoni tal-policies tal-Pjan Lokali, kif kjarifikat ukoll fil-paragrafu 1.5 tal- Local Plan Interpretation Document. Illi min-naha l-oħra, kemm l'Awtorita' kif ukoll il-permit holder isostnu li l-Local Plan Interpretation Document ma jpoggix limitu fuq in-numru ta' hwienet kummercjali.

Illi l-paragrafu 1.5 ta' dan id-dokument li għalih l-appellanti jagħmlu referenza, hemm elenkata l-interpretazzjoni segwenti:

When applications, as submitted individually, do not exceed the policy parameters, these shall be regarded as compatible with the LP policy. If however, they are submitted as separate non-connected units exceeding 50 or 75 sq. m. in a single application or there is a request to connect a number of small shops together in a non-commercial area, these shall not be construed to be generally compatible with the policy and should normally be refused.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li din l-interpretazzjoni tirreferi eskulssivament għal zvilupp ta' hwienet f'zoni residenzjali. Izda parti mis-sit odjern propju jaqa' f'zona kummercjali, u liema zoni huma fin-

natura tagghom desinjati ghal cluster ta' hwienet u service outlets. Pero', iktar minn hekk, wiehed ghandu jikkonsidra li filwaqt li kull hanut propost, anki fiz-zona residenzjali, qed jiffunzjona b'mod separat, ghandha ssir distinzjoni wkoll bejn hwienet proposti fi zviluppi ndividwali jew applikazzjonijiet sottomessi b'mod frammentat u hwienet li jiffurmaw parti minn pjan ta' zvilupp komprensiv ghall-integrazzjoni tas-sit fl-intier tieghu. Illi din id-distinzjoni hija partikolarment sinifikanti ghall-kaz odjern li huwa mahsub bhala progett koeziv fuq skala kbira, u mfassal biex iservi tahlita ta' uzi, b'numru ta' residenzi multipli u element kummercjali fil-livell terran, b'manjiera ppjanata u integrata, minghajr ebda tqassim tas-sit f'parcels separati, li f'dak il-kaz ikunu jimmeritaw kunsiderazzjoni individwalment, kif rifless fl-interpretazzjoni succitata. Barra minn hekk, f'dak li jirrigwarda hwienet ta' natura zghira, it-Tribunal jinnota li l-Interim Retail Planning Guidelines (2003) li ssir referenza ghalih fil-policy CG14 huwa ddirezzjonat l-izjed ghal dawk iz-zoni li huma residenzjali hekk kif rifless fil-paragrafi 1.4.16 sa 1.4.18 tal-istess dokument gwida. Illi min-naha l-oħra, huwa evidenti li l-access principali ghall-hwienet kollha li jiffurmaw parti mill-izvilupp odjern huwa minn Triq Salvu Psaila, u ghalhekk miz-zona desinjata bhala wahda kummercjali, fejn propju qed jinholoq access ghal 'public pedestrianised piazza with access to emergency and service vehicles' approvat permezz talPC 79/21/59a.

Mghadud ma' dan, it-Tribunal ikompli jishaq li l-izvilupp propost jipprezenta titjib sinifikanti fuq l-uzu kummercjali ezistenti li jkopri s-sit fl-intier tieghu, u dan bl-introduzzjoni talelement residenzjali tul il-maggiorparti kbira tal-izvilupp. Illi din it-transizzjoni hija in linea mal-oġġettivi tal-Pjan Lokali ghas-sit odjern fejn qed jigi krejat bilanc li jappoggja l-htiegijiet kemm residenzjali kif ukoll kummercjali li l-Pjan Lokali qed jahseb ghalhom, biex b'hekk qed jigi utilzzat b'mod ahjar il-potenzjal tas-sit.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwent:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal mhux ragonevoli u tmur kontra policies CG07 residential areas u CG14 commercial areas li t-tnejn jippermettu biss hwienet zghar u ma ghandux ikun hemm pluralita ta' hwienet li kumulativament jeccedu 50 metru kwadru jew 75 metru kwadru u jiffurmaw clusters. L-approvazzjoni ta' 11-il hanut bhala parti mill-izvilupp ser johloq cluster ta' hwienet zghar bhala shopping centre u jmur kontra l-intenzjoni tal-policies tal-pjan lokali kif kjarifikat f'paragrafu 1.5 tal-Local Plan Interpretation Document li trid li fejn issir applikazzjoni wahda ghal 'separate non connected units' li jeccedi l-50 jew il-75 metru kwadru jew hemm talba ghal tghaqqid ta' numru ta' hwienet zghar, f'zona mhux kummercjali, ma jitqiesux bhala kompatibbli mal-policy u normalment ghandhom jigu rifjutati. Jghidu li billi l-hwienet numru 6 sa 11 u parti mil-hanut numru 5 huma fiz-zona residenzjali u kumulativament jeccedu l-50 u l-75 metru kwadru ma kellhomx jigu approvati. It-Tribunal zbalja wkoll meta qies li l-izvilupp hu titjib fuq l-uzu kummercjali gia ezistenti fuq is-sit billi l-uzu ezistenti hu ta' ufficcju ta' telekomunikazzjoni mentri issa qed jigu proposti hwienet. Il-paragrafu spjegattiv tal-pjan lokali 3.3.21 jenfasizza li huma permessi biss hwienet zghar f'zoni residenzjali li jikkumplementaw iz-zona u ma jikkrejawx impatt avvers minhabba l-iskala tagghom.

Il-Qorti tqis illi l-aggravju wahdieni kontra l-approvazzjoni tal-permess mit-Tribunal hu biss dwar il-hwienet 5 sa 11 li ghandhom dhul maz-zona dezinjata bhala residenzjali. Ma jidhirx li l-kwistjoni hi dwar il-kobor tal-hwienet fis-sens li singolarment jeccedu dak li trid il-policy CG7 li tirregola hwienet klassi 4B f'zona residenzjali izda hi dwar il-fatt li qed jigi propost kumulu ta' hwienet hdejn xulxin f'applikazzjoni wahda li l-paragrafu 1.5 tal-Local Plan Interpretation Document jipprojbixxi.

Dan il-paragrafu ghal precizjoni jghid hekk:

When applications, as submitted individually, do not exceed the policy parameters, these shall be regarded as compatible with the LP policy. If however, they are submitted as separate non-connected units exceeding 50 or 75 sq. m. in a single application or there is a request to connect a number of small shops together in a non-commercial area, these shall not be construed to be generally compatible with the policy and should normally be refused.

Il-Qorti tippreciza illi dan il-paragrafu li hu wiehed spjegattiv ma jaghmilx projbizzjoni assoluta ghal 'cluster' ta' hwienet f'applikazzjoni wahda izda biss li b'mod generali (should normally) ghandhom jigu rifjutati. Dan ifisser li f'cirkostanzi partikolari jista' jkun hemm kaz fejn l-applikazzjoni tigi milqugha. Dan jiffa' diskrezzjoni fuq l-Awtorita u t-Tribunal li jqis b'mod ragonevoli u ragonat sew l-applikazzjoni u jekk din timmeritax li tigi milqugha. It-Tribunal qies li individwalment il-hwienet ghandhom kobor legali u ghandhom kull wiehed access separat u mhux minfud mal-hwienet l-ohra ghal fuq it-triq li jizbokkaw fiha. It-Tribunal qies ukoll illi dan l-izvilupp kollu qed jiehu post zvilupp iehor li kien kollu ta' natura kummercjali u issa hu wiehed omogenu u komplessiv b'tahlita ta' natura kummercjali fil-pjan terran b'uhud mill-hwienet l-ohra mertu ta' din l-approvazzjoni jaffaccjaw iz-zona kummercjali u s-sulari sovrastanti huma kollha residenzjali fejn tali zvilupp fl-intier tieghu hu ta' predominanza residenzjali. It-Tribunal ghalhekk qies li l-manjiera ipplanata u integrata tal-progett minghajr tqassim f'parcels separati kien wiehed gustifikat.

Din il-Qorti tqis li la darba l-policy thalli lok ghal diskrezzjoni u r-ragunijiet moghtija mit-Tribunal juru diskrezzjoni li giet uzata b'mod ragonevoli u motivata ghac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Din l-Art Helwa u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur