



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 10

Appell Nru. 84/2024

Ivan Vella

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ivan Vella tad-19 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024 li biha ikkonferma r-rifjut ta' PA2381/23 'additions and alteration to reduce size of roof structures and change in use from washroom to penthouse', f'Haz Zebug, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tat-terzi li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizzjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jikkoncerna talba għal addizzjonijiet u alterazzjonijiet għat-tnaqqis fid-daqs talistrutturi tal-bejt u l-bdil ta' l-uzu minn washroom għal penthouse. Illi s-sit de quo jifforma parti minn blokka f'zona residenzjali [Skont Mappa 14.14-A tal-Pjan Lokali għac-Centru ta' Malta] fi Triq Ghajn Mhelhel, fil-lokalita' taz-Zebbug Għawdex.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' raguni wahda (1) tar-rifjut, ossia illi:

1. L-izvilupp propost imur kontra kundizzjoni 1(j) u 1(k) tal-RG938/22 minhabba li t-tibdil ta' uzu huwa kunsidrat zvilupp skont l-Artikolu 70 tal-Kap. 552. Illi l-uzu addizzjonali residenzjali ser inaqqas mill-amenita' tal-blokka minhabba t-tnehhija tal-washrooms, f'zona li gia taccedi illimitazzjoni tal-gholi kif stabbilit fil-policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq zewg (2) aggravji, ossia li:

1. Illi l-kundizzjoni 1(j) tapplika biss għal tnehhija tal-izvilupp, ossia twaqqiegħ jew zvilupp millgdid, u mhux bdil ta' uzu. Illi lanqas ma jista' jingħad li l-bdil tal-uzu qed inehhi zvilupp precedenti. Illi l-istruttura fizika approvata bil-permess PA 2765/04 u RG 938/22 hija hemm u ser tibqa' hemm, filwaqt li ser jinbidel biss l-uzu tagħha bi ffit alterazzjonijiet interni. Illi min-naha l-oħra, il-kundizzjoni 1(k) tapplika biss fil-kaz ta' estensjoni ta' zvilupp, u għalhekk ma tapplikax għall-kaz odjern għaladarba m'hi qed issir ebda estensjoni vertikali jew orizzontali. Għal dak li jirrigwarda l-gholi tal-izvilupp, tali għoli huwa kopert bil-permess PA 2765/04, filwaqt li l-RG 938/22 tirregola l-washrooms hekk kif jinsabu mibnija, u għalhekk listruttura kif inhi mibnija fil-prezent hija għal kollox legali u għalhekk ma kien hemm ebda lok li jingħad li z-zona gia qed taccedi l-limitazzjoni tal-gholi kif stabbilit fil-policy GZ-EDGE-2.

2. Illi ma tissussisti l-ebda telf tal-amenita' residenzjali għaliex il-washrooms jappartjenu esklussivament lill-appellant u hadd aktar m'għandu dritt fuqhom. Illi l-appellant m'għandu ebda appartamenti oħra fil-blokka.

Illi fir-risposta tagħha l-Awtorita' baqgħet ferma fl-oggezzjoni tagħha u fil-konfront ta' lewwel aggravju tibda billi tagħmel referenza għal permess PA2765/04 li hareg biex jizdiedu washrooms fuq il-livell tal-bejt u tinnota li, filwaqt li l-ewwel decizzjoni kienet wahda ta' rifjut, il-Kummissjoni kienet accettat it-talba ta' rikonsiderazzjoni, għar-ragunijiet spjegat fir-rapport tal-case officer relattiv fejn fir-rigward tal-gholi kien gie specificat li washrooms biss huma permessi fuq il-limitazzjoni tal-gholi u mhux sular irtirat. Jingħad li dan ifisser li għalkemm fuq il-permess PA2765/04 gew approvati washrooms irtirati, pero dan sar bilkundizzjoni li l-uzu jkun strettament ta' washrooms u mhux uzu residenzjali waqt li l-gholi jkun ta' zewg sulari plus washrooms. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li l-Policy GZ-EDGE-2 tipprovdi li l-gholi tal-bini m'għandux jeccedi z-zewg sulari u tlett filati basement fuq din innaha tal-faccata li thares fuq il-Wied adjacenti, kif ukoll l-uzu residenzjali ma jistax jaqbez dak ta' zewg sulari. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' tkompli tesigi li, għalkemm bl-imsemmi permess ta' Regularizzazzjoni (RG938/22) gie regolarizzat xi tibdil fil-konfigurazzjoni tal-washrooms mibnija akbar minn dak approvat fuq il-permess PA2765/04, pero dan it-tibdil blebda mod ma għandu jimpingi jew jinfluenza fuq l-gholi massimu u il-bdil t'uzu propost fl-applikazzjoni suggetta għal dan l-appell. Jingħad li huwa fatt li, la darba l-uzu approvat ta' washrooms qiegħed jinbidel għal wiehed residenzjali (penthouse), allura dan is-sular ha jzid in-numru ta' sulari abitabbli għal tlieta u dan bi ksur ta' policy GZ-EDGE-2 li tippermetti biss zewg sulari residenzjali fuq din iz-zona. B'referenza għal kundizzjoni 1(j) u l-pjanta proposta a fol 64b, l-Awtorita' tinnota li, għalkemm l-izvilupp ezistenti u approvat fuq RG938/22 mhux ha jkun qed jitneħħa fl-intier tiegħu, se jigu mneħħija diversi hitan ezistenti u jigu mibnija oħrajn godda, filwaqt li ser jitneħħa wkoll l-uzu ezistenti ta' washrooms biex minflok ikun hemm wiehed residenzjali. Fil-konfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' tishaq li la darba lizvilupp propost se jaffettwa "the utility that may be enjoyed within the area and around a property", hekk kif definit fil-Glossarju tal-linja gwida DC15, allura l-istess Awtorita' kellha kull ragun li timponi r-raguni tar-rifjut abbazi wkoll ta' nuqqas ta' amenita' u tichad l-applikazzjoni odjerna.

Illi fil-mori tal-appell, it-terzi nteressati ressqu l-kummenti tagħhom fil-konfront tal-appell odjern, fejn jigi argumentat li l-pretensjoni li l-permess mitlub jista' jkun approvat minhabba li għandu RG li jkopri l-illegalitajiet li kien hemm fil-bini tmur kontra s-sistema ta' RG li tittollera llegalitajiet u mhux tissanzjonahom. Barra minn hekk, l-istess RG 938/22 jimponi l-kundizzjoni li kwalunkwe zvilupp mill-gdid fuq is-sit għandu jkun konformi mal-pjanijiet u policies vigenti. Jingħad li skont id-definizzjoni tat-termnu 'redevelopment' bhala "the action or process of development something again or differently", dan hu precizement dak li jrid jagħmel l-appellant permezz tal-applikazzjoni odjerna, kif johrog car mid-deskrizzjoni tal-proposta, fejn qed jipprova jagħmel uzu mill-permess ta' regolarizzazzjoni bhala commitment. It-terzi jsostnu ulterjorment li, anki l-ligi tipprovdi li bdil ta' uzu huwa zvilupp, u allura jekk l-appellant irid lill-Awtorita' taccetta l-proposta tiegħu, l-ewwel irid iregga lura l-izvilupp għal dak li kien approvat qabel ir-regolarizzazzjoni u jittenta japplika u jottjeni permess għal bdil ta' uzu minn washrooms

ghal penthouse. Jinghad ulterjorment li, hekk kif indikat fil-kundizzjoni 1(k), l-uniku tibdil accettabbli fi propjeta' munita b'permess ta' regolarizzazzjoni huma alterazzjonijiet. Barra minn hekk, it-terzi jsostnu li l-pretensjonijiet mressqa mill-appellant huma fi ksur tal-Policy GZ-EDGE-2 tal-Pjan Lokali li ma tippermettix sular irtirat, filwaqt li qed tigi affettwata wkoll l-amenita' tal-blokka munita bil-permess PA 2765/04, b'intensifikazzjoni wkoll ta' residenzi.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit guramentat tal-appellant is-Sur Ivan Vella fejn qed jikkonferma li s-sidien tal-appartamenti tal-blokka mertu tal-appell m'ghandhom ebda dritt fuq il-washrooms in kwistjoni sabiex jaghmlu uzu minnhom, filwaqt li jikkonferma wkoll li hu m'ghandux appartamenti fil-blokka, u li t-titolu tal-washrooms ma jappartejni lill-ebda sid tal-appartamenti tal-blokka.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit guramentat tat-terza nteressata Dr Phyllis Aquilina, fejn tiddikjara li hi u r-ragel taghha huma sidien ta' appartement fi blokk C ta' dan il-kumplex residenzjali, liema appartement igawdi d-dritt tal-uzu tal-bejt fuq blokk B, C u D, u accessibbli mit-tarag u l-lift komuni fl-istess blokk C. Jinghad li ghalkemm fil-livell tal-bejt jezistu hitan msaqqfa li qatt ma tkomplew, washrooms qatt ma kien hemm, u ebda appartement m'ghandu propjeta' jew drittijiet konnessi ma' xi washroom, filwaqt li l-appellant m'hu sid ta' ebda appartement f'dan il-kumplex. Dr Aquilina tkompli tispjega kif fl-ewwel gimghat tal-2022 bdew isiru xi xoghlijiet fl-istrutturi fil-livell tal-bejt, ghalkemm ma gew identifikati ebda permessi marbuta maghhom, u minn hemm sar rapport mas-sezzjoni tal-infurzar kif ukoll mandat t'inibizzjoni, li gie milqugh, u kawza li ghadha pendenti fil-qorti civili sabiex tinzamm it-tgawidja tal-bejt.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant ikompli jaghmel accenn ghal dak innutat minnu fl-aggravji mressqa mar-rikors promotur. Illi mghadud ma' dak indikat flewwel aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghar-risposta tal-Awtorita' ghal dan l-appell u jishaq li fir-raguni tar-rifjut taghha, l-Awtorita' ma rifjutatx l-applikazzjoni ghaliex bl-interventi fizici hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-permess RG 938/22, izda limitatament firrigward ta' bdil ta' uzu propost. F'dan ir-rigward, l-appellant jishaq li wiehed ma jistax juza definizzjoni ta' zvilupp kif moghtija fil-ligi sabiex jiddefinixxi kliem f'kundizzjoni ta' permess, ghaliex li kieku dan kien il-kaz, kien jinghad b'mod espress fil-kundizzjoni stess. B'hekk l-appellant ikompli jinsisti li l-kliem tal-kundizzjoni 1(j) jirreferi ghal zvilupp ta' twaqqiegh jew zvilupp mill-gdid, u l-istess fil-kaz ta' kundizzjoni 1(k) fejn huwa car li l-intervent irid ikun wiehed fiziku, dan iktar u iktar jghodd meta l-bdil fl-uzu kien regolat b'kundizzjoni ohra numru 2 mal-permess tal-RG 938/22. Jinghad li f'dan il-kaz mhux talli mhux ser ikun hemm estensjoni, izda talli ser jitnaqqas il-qies tal-washrooms ghal daqs inqas minn dak approvat bil-PA 2765/04. Minghajr pregudizzju ghal dan, l-appellant jirriveja li l-izvilupp propost qieghed jipproponi uzu residenzjali li huwa permissibbli skont il-Pjan Lokali, filwaqt li ser iwassal ghal estent ta' qies inqas minn dak approvat fil-PA 2756/04 filwaqt li jinzamm listess gholi. B'risposta ghal dak rilevat mit-terzi, l-appellant isostni li fuq is-sit ma tissussisti ebda' llegalita' ghaliex l-izvilupp huwa kollu kopert b'permess, u fil-fatt l-istess sit m'hu suggett ghal ebda avviz t'infurzar. B'zieda mat-tieni aggravju, l-appellant jirriveja li, ghalkuntrarju ta' dak indikat mill-Awtorita' fir-risposta taghha, mkien fil-permess PA 2756/04 ma giet imposta kundizzjoni fejn l-Awtorita' obbligat lill-appellant jaghmel uzu mill-istrutturi fuq il-bejt bhala washrooms, u li kieku dan kien il-kaz, kwalunkwe proposta ghandha titqies fil-qafas ta' regolamenti u policies applikabbli fil-mument tal-applikazzjoni. L-appellant jishaq li kuntrarjament ghal dak indikat mit-terzi, l-izvilupp propost huwa konformi mal-policy GZEDGE-2 u dan anki meta wiehed jiehu kont ta' dak li tippermetti l-linja gwida DC15 firrigward tal-kuntest tal-madwar. Jinghad ulterjorment li t-tnaqqis tal-qies tal-izvilupp minn dak approvat fil-PA 2756/04, inkluz l-irtirar propost, ikompli jinkwadra l-izvilupp propost fil-policies u regolamenti applikabbli. L-appellant ikompli jishaq ukoll li ma jista' jissussisti lebdha telf ta' amenita' ghaliex essenzjalment ma tezisti ebda amenita' la, kif jindikaw sahansitra t-terzi li l-washrooms huma esklussivament propjeta' tal-appellant u li m'ghadu ebda appartement iehor fil-blokk. Fuq nota ohra, jinghad li filwaqt li l-permess PA 2756/04 gie approvat fiz-zmien tat-Temporary Provision Schemes, bid-dhul fis-sehh tal-Pjan Lokali gew sahansitra ntrodotti l-penthouses, u fejn ghadd kbir ta' penthouses gew approvati flok washrooms. B'referenza ghal dak sottomess mit-terzi, jinghad ukoll li l-Awtorita' u t-Tribunal m'ghandhomx irwol sabiex jiddeterminaw drittijiet civili, filwaqt li permess tal-izvilupp dejjem jinhareg salv drittijiet ta' terzi.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, it-terzi nteressati jaghmlu referenza ghal-Artikolu 70(2) tal-Kap. 552, kif ukoll ghal Regolament 5 tal-L.S.552.15 fl-Ordni dwar il-Klassijiet tal-Uzu f'termini ta' dak li hu definit bhala zvilupp, u ma jifhmux kif l-appellant qed jibqa' jaghzel li jinjora d-definizzjoni fil-ligi u jaghti l-interpretazzjoni li jaqbilla ghal kelma zvilupp. B'referenza ghal-permess PA 2765/04, it-terzi jinnotaw kif l-Awtorita' kienet talbet sabiex l-applikant jirriduci n-numru ta' washrooms proposti biex ikunu daqs in-numru t'appartamenti, u dan juri kemm l-istrutturi kienu ser ikunu approvati bhala washrooms, u ghalhekk anki jekk l-applikant kellu hsieb iehor ghal tali strutturi, l-intenzjoni tieghu kienet ghal kollox eskluza mir-rekwizit imposti mill-Awtorita' u li dak iz-zmien l-applikant ghazel li jaccetta bhala amenita' mal-appartamenti. Jinghad li issa l-appellant ma jistax jittenta jinqeda bil-permess ta' regolarizzazzjoni sabiex jottjeni l-permess ghal penthouse, u dan tenut li l-kuncett ta' regolarizzazzjoni huwa li wiehed jirregola zvilupp illegali bil-patt li ma jiehux vantagg oltre minn tali llegalita'. Jinghad ulterjorment li r-referenza ghal kundizzjoni 2 fl-RG 938/22 hija ghal kollox bl-abazi sabiex jiddistingwi bejn bdil ta' uzu u zvilupp, liema kundizzjoni giet specifikament inkluz ghaliex l-ufficjal tal-Awtorita' gharaf li l-applikant seta' juza l-istruttura fuq il-bejt bhala penthouse u mhux bhala washrooms kif iddikjarat minnu fl-istess RG. It-terzi jkomplu jishqu li, kieku wiehed kellu jaghmel analizi tal-istrutturi ezistenti, wiehed jara li f'dan il-livell ma jistax jigi approvat tali permess billi l-policy GZEDGE-2 tal-Pjan Lokali ma tippermettix sular irtirat f'sit li jkun fuq ridge-

edge. Kuntrarjament ghal dak mghadud mill-appellant, it-terzi jsostnu li l-gholi tal-istrutturi fillivell tal-bejt imorru kontra policy P35 u Anness 2 tal-linja gwida DC15, fejn l-gholi massimu ta' 12.3 metri, u erba' livelli, ghandu jinkludi l-istrutturi tal-bejt, filwaqt li b'gholi massimu ta' 8.9 metri fuq il-faccata huwa prekluz ukoll li jkun hemm penthouse. Jinghad ulterjorment li kieku l-appellant huwa daqsekk konvint li l-proposta tinkwadra f'dak li jippermettu l-policies tal-ippjanar, allura ma kellux ghalfejn jirrikorri ghal procedura ta' regolarizzazzjoni. Fl-ahhar it-terzi jkompli jinsistu li l-Awtorita' kienet korretta li tirrifjuta l-applikazzjoni wkoll fuq il-bazi ta' tnehhija tal-amenita' residenzjali u dan ghalieq ir-regolarizzazzjoni talwashrooms kienet intiza biss biex dawn ikunu amenita' ghal dawk li joqghodu fil-blokok talappartamenti.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal sejjer jitratta z-zewg aggravji mressqa mill-appellant b'mod kuntestwali stante li huma direttament relatati u jfittxu li jindirizzaw ir-raguni ewlenija tar-rifjut imposta mill-Awtorita'.

Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellant qiegħed primarjament jikkontesta l-fatt li tibdil ta' uzu, hekk kif propost fl-applikazzjoni odjerna, ma jaqax taht il-kappa ta' zvilupp kif deskritt fil-kundizzjoni 1(j) tal-permess ta' regolarizzazzjoni innutata fir-raguni tar-rifjut, liema kundizzjoni tapplika biss għal twaqqiegħ jew zvilupp mill-gdid u mhux bdil ta' uzu. Lappellant ikompli jikkontendi li l-istruttura fizika approvata bil-permess PA 2765/04 u RG 938/22 kienet u ser tibqa' hemm, filwaqt li ser jinbidel biss l-uzu tagħha bi ffit alterazzjonijiet interni. B'referenza għall-kundizzjoni 1(k), li wkoll ssir referenza għaliha firraguni tar-rifjut, l-appellant ukoll isostni li din ma ssibx applikabilita' għall-kaz odjern għaladarba m'hi qed issir ebda estensjoni vertikali jew orizzontali.

Illi permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, l-appellant ikompli jsostni li fuq is-sit ma tissussisti ebda illegalita' għalfeq l-izvilupp huwa kollu kopert b'permess, tant li l-istess sit m'hu suggett għal ebda avviz infurzar. Pero' dwar dan il-punt, it-Tribunal jara li huwa ta' relevanza l-argument imressaq mit-terzi nteressati fejn jingħad li l-pretensjoni li l-permess mitlub jista' jkun approvat minhabba li għandu RG li jkopri l-illegalitajiet li kien hemm filbini tmur kontra s-sistema ta' RG li tittollera llegalitajiet u mhux tissanzjonahom.

Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li filwaqt li applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni u applikazzjoni full-development, bħal ma hija dik in kwistjoni, jimxu fuq procedura differenti, dan ma jfissirx li wiehed jista' jinjora għal kollox dak approvat f'permess ta' regolarizzazzjoni li jkun inhareg fuq sit meta jigi biex jevalwa emendi jew zvilupp ieħor fuq l-istess sit bil-process ta' applikazzjoni ta' natura full-development. Tant hu hekk, li kif kwotat mill-Awtorita' stess firraguni tar-rifjut tagħha, permess ta' regolarizzazzjoni jinhareg, fost kondizzjonijiet ohra, b'kundizzjonijiet standard li jipprovdu s-segwenti:

If the development on site is to be removed or redeveloped, the eventual redevelopment on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time.

If the development hereby approved is to be extended, the new works must conform to all plans, policies and regulations applicable at that time. Any alterations to the existing building may be permitted.

Illi għalhekk wiehed jehtieg li jagħmel distinzjoni importanti bejn dawn iz-zewg tipi ta' applikazzjonijiet u dan tenut li, għall-kuntrarju ta' permess għall-izvilupp, permess mahrug b'applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni ma jservix bħala permit commitment għall-eventwal zvilupp fuq is-sit, izda kwalunkwe zvilupp għall-modifika f'applikazzjoni gdida għandu jkun konformi mal-policies u r-regolamenti vigenti, u dan propju għalfeq, kif indikat fir-Regolamenti tal-2016 dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Zvilupp Ezistenti "Dawn ir-regolamenti japplikaw biss għal dak l-izvilupp irregolari li jinsab, fit-totalità tiegħu, għewwa Zona ta' Zvilupp" [Enfasi mizjuda mit-Tribunal].

Illi t-Tribunal ma jaqbilx mal-appellant li proposta għal tibdil ta' uzu ma taqax taht il-kappa ta' zvilupp, anki jekk, kif qed ikompli jsostni l-appellant, hemm kundizzjoni ohra specifika mal-istess permess ta' regolarizzazzjoni li tkopri restrizzjoni fuq it-tibdil ta' uzu. Illi dak li essenzjalment qed tagħmel il-kundizzjoni 2 tal-permess RG 938/22 kwotata mill-appellant meta timponi li "This permit only covers the use of washroom/s. Any other use requires a separate Planning Permit" hu li, b'zieda mal-generalizzazzjoni ta' zvilupp fil-kundizzjonijiet 1(j) u 1(k), ma thalli ebda dubju li l-permess ta' regolarizzazzjoni qed ikopri biss uzu ta' washrooms u kwalunkwe uzu ieħor allura irid ikun suggett għall-procedura ta' applikazzjoni ta' zvilupp separata, fejn għalhekk jigu applikati l-policies vigenti f'termini tal-uzu gdid propost, u kwalunkwe tibdiliet ohra necessarji sabieq ikopru uzu gdid.

Illi hekk kif innutat mit-terzi fir-risposta tagħhom għal dan l-appell, it-terminu "zvilupp" tfisser "kull intervent li jaqa' taht id-dispożizzjonijiet deskritti fl-artikolu 70". Illi f'dan il-kaz l-Artikolu 70(2) jelenka "kull bidla sostanzjali fl-uzu tal-art jew bini u baħar" bħala zvilupp, filwaqt li l-Artikolu 70(3) saħansitra jkompli jikkjarifika li "l-uzu ta' bini li jirriżulta f'zieda fin-numru ta' unitajiet ta' abitazzjoni minn dak li fih il-bini kien użat qabel", hekk kif propost fl-applikazzjoni odjerna fejn qed tigi proposta penthouse minflok washrooms ezistenti, "ifisser tibdil sostanzjali fl-uzu ta' dak il-bini jew art, jew parti minnu." Illi hawnhekk it-Tribunal jippuntwalizza li l-Legislazzjonijiet Sussidjarji vigenti, li jirregolaw talbiet għal permess ta' regolarizzazzjoni jew applikazzjonijiet għall-permess tal-izvilupp, kollha jitnisslu mill-Att Dwar l-Ippjanar tal-izvilupp skont Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u għalhekk iddefinizzjoni statutorja ta' 'zvilupp' għandha tapplika b'mod konsistenti f'dawn il-proceduri kollha tal-ippjanar. Illi l-limitazzjoni ta' 'zvilupp' għal twaqqiegħ jew zvilupp fiziku mill-gdid biss, hekk kif jissuggerixxi l-appellant fl-ewwel aggravju tiegħu, ikun qed jimmina l'intenzjoni legizlattiva li għandha l-ghan li tirregola mhux biss alterazzjonijiet fizici izda wkoll l-uzu funzjonali tal-propjetajiet.

Mehuda dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha flimkien huwa car li dak li kellha tqis l-Awtorita', inkluz dan it-Tribunal fil-kunsiderazzjoni tiegħu għal dan l-appell, huwa li t-tibdil ta' uzu propost minn washrooms ezistenti għal penthouse, b'zieda fin-numru ta' abitazzjonijiet li jiffurmaw parti mill-blokka ezistenti, huwa in linea mal-policies vigenti li jirregolaw tali żvilupp, u dan tenut li l-permess ta' regolarizzazzjoni nhareg b'mod esklussiv għal uzu ta' washrooms u l-ebda uzu ieħor. Illi dan kif warakollox hu rifless b'mod car fil-kundizzjonijiet imposti mal-permess ta' regolarizzazzjoni, u għalhekk dawn il-kundizzjonijiet mehuda flimkien għandhom jigu rispettati u mhux jittiehed vantagg minnhom, dejjem sakemm lillegalita' kif approvata bil-permess ta' regolarizzazzjoni ma titnehhix kollha, jew l-emendi effettwati m'humiex b'xi mod ser jinfluwxu fuq is-sustanza li biha jkun inhareg il-permess ta' regolarizzazzjoni.

Illi fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna huwa minnu dak li qed jargumenta l-appellant, ossia li l-istruttura tal-bejt hekk kif approvata fil-permess ta' regolarizzazzjoni qed tigi mnaqqsa fiddaqs, u dan tenut tal-fatt li fil-waqt li l-erja tal-washrooms approvata bil-permess ta' regolarizzazzjoni kienet tkopri madwar 210 metri kwadri, fil-proposta odjerna qed tigi mnaqqsa kamra, inkluz modifikazzjonijiet oħra minuri ta' caqlieq fil-hitant, sabiex il-penthouse proposta tkopri struttura shiha fil-livell tal-bejt b'footprint ta' madwar 180 metru kwadru. Pero', dan huwa sakemm jirrigwarda l-iżvilupp fiziku, li hekk kif seta' jikkonstata anki dan it-Tribunal, gie mnaqqas saħansitra wkoll mill-istrutturi tal-bejt hekk kif approvati bil-permess precedenti PA 2765/04, fejn gew approvati 13-il washroom kollha b'access individwali li jkopru parti sostanzjali mil-livell tal-bejt hekk kif jidher car mill-pjanta approvata PA2765/04/12A.

Pero', m'huwix kontestat il-fatt li s-sit odjern jinsab fuq ridge-egde u għalhekk suggett għall-Policy GZ-EDGE-2 tal-Pjan Lokali għal Għawdex u Kemmuna, hekk kif seta' jikkonstata anki dan it-Tribunal mill-Mappa 14.14-C tal-istess Pjan Lokali. Illi f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-bini li ssir referenza għalih fir-raguni tar-rifjut imposta mill-Awtorita', il-policy GZEDGE-2 tirreferi għall-provvedimenti ta' policy GZ-EDGE-1 tal-istess Pjan Lokali, liema policy tlimita l-gholi għal 2 sulari u three-course basement. Barra minn hekk, it-Tribunal jinnota li l-istess policy tippermetti biss sular irtirat f'kaz li jigu sodisfatti numru ta' kriterji, liema sular huwa għalhekk mhux garantit. Illi f'dan il-kaz, il-policy GZ-EDGE-1 tipprovdi hekk kif gej:

An additional floor to the two floors may be permissible provided that all the following conditions are adhered to:

- a) The site does not qualify as Ridge Edge Development; and
- b) The additional floor shall comply with conditions for Penthouses (except for criterion A(a) and C) as indicated in Section 10.6 of DC2005.

Illi għaldaqstant huwa car li din il-policy surreferita tagħmel eccezzjoni għal sular addizzjonali fuq sit li ma jikkwalifikax bħala ridge edge, u dan anke jekk il-bini huwa biss ta' zewg sulari, għall-kuntrarju ta' siti f'żoni oħra fejn is-sular addizzjonali huwa permess biss fuq tlett sulari jew aktar skont kriterju (a) tal-Policy 10.6 tad-DC05 li kienet tirregola l-penthouses.

Illi mir-ritratti tal-ajru u minn analizi tal-kuntest tas-sit, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-pozizzjoni tas-sit fit-tarf taz-Zebbug f'Għawdex, ma thalli ebda dubju li s-sit propju jinsab fuq ridge edge kif johrog bic-car mit-topografija ezistenti ben inklinata fuq kull naha tas-sit. Illi f'dan ir-rigward huwa car li l-eccezzjoni ta' sular addizzjonali kif stipulat fil-policy GZ-EDGE-1 ma tapplikax għas-sit odjern u għalhekk awtomatikament lanqas ma japplikaw il-provvedimenti tal-penthouses hekk kif stipulat fi kriterju (b) tal-policy GZ-EDGE-1 succitata. Għalhekk, l-gholi massimu permissibbli fuq is-sit huwa dak ta' zewg sulari u three-courses basement, b'dana li m'hemmlok għal sular ieħor abitabbli bħala penthouse.

Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-istess policy GZ-EDGE-1 tkompli billi tispecifica li "The relevant provisions in PART 2 of the DC2005 shall continue to apply". Illi din it-tieni parti fid-DC05 kienet tirreferi għal policies relatati ma' l-gholi tal-bini, inkluz l-gholi massimu permissibbli f'metri skont il-policy 2.1. Hawnhekk it-Tribunal jirimarka li llum il-gurnata din il-linja gwida giet sostitwita bil-linja gwida DC15, u għalhekk naturalment għandha tapplika din il-linja gwida vigenti.

Illi hekk kif spjegat supra, il-Policy GZ-EDGE-1 succitata tippermetti għoli massimu permissibbli ta' zewg sulari u three-course basement liema għoli f'dan il-kaz jigi tradott għal għoli massimu ta' 8.9 metri. Illi dan l-gholi johrog mit-tieni kolonna ta' Anness 2 meta wiehed jelimina it-3.4 metri għal sular irtirat li Anness 2 b'mod generali jahseb għalih, kif indikat fil-policy P35 ta' l-istess linja gwida fejn jingħad li "A building shall not exceed the permissible height as established in the Local Plans, which shall be interpreted according to Annex 2 of this document. Such height shall... include the provision of any setback floors... The height of the street façade is arrived at by deducting 3.4 metres from the maximum allowable height provided in Annex 2". Madanakollu, għaladarba, kif spjegat aktar kmieni, l-eccezzjoni li tagħmel il-policy GZ-EDGE-1 għas-sular tal-penthouse mhux applikabbli għas-sit odjern li jinsab fuq ridge-edge, allura l-gholi massimu m'għandux jaccedi dak ta' 8.9 metri.

Illi f'dan il-kaz, u kif innutat tajjeb l-Awtorita' fir-raguni tar-rifjut tagħha, l-istrutturi fil-livell tal-bejt gia jmorru oltre mill-gholi massimu ta' 8.9 metri, tant li jwasslu sal-gholi globali ta' madwar 12.7 metri mil-livell tat-triq [Vide l-pjanta tal-elevazzjoni a fol 35d fl-inkartament tal-PA2381/23], u għalhekk il-policy applikabbli GZ-EDGE-2, li tagħmel referenza diretta għall-provvedimenti tal-policy GZ-EDGE-1, ma thallix il-possibilita' għal sular abitabbli ieħor fil-livell ezistenti tal-bejt għaliex l-eccezzjoni tal-penthouse ma tapplikax f'dan il-kaz. Illi għalhekk il-commitment ezistenti fuq il-bejt ma jistax imur oltre minn dak gia kopert bil-permess ta' regolarizzazzjoni billi jkompli jimplifika l-uzu minn wiehed ta' amenita' residenzjali bħal ma hija washroom għal unita' ta' abitazzjoni addizzjonali minn dak gia ezistenti fil-blokka, liema tibdil ta' uzu huwa rikonoxxut bħala wiehed sostanzjali skont l-Artikolu 70(3) tal-Kap. 552 hekk kif indikat supra. Illi għalhekk l-emendi proposti mhux biss ser ikunu qed jinfluwxu fuq is-sustanza li biha nhareg il-permess ta' regolarizzazzjoni, izda wkoll, per konsegwenza ta' dak

impost fil-kundizzjonijiet 1(j) u 1(k) mal-permess ta' regolarizzazzjoni, l-izvilupp huwa wkoll fi ksur tal-policy vigenti GZ-EDGE-2 li tirregola lizvilupp fuq is-sit odjern bhala ridge-edge development.

Illi dan jorbot b'mod dirett mal-argument imressaq mill-appellant fit-tieni aggravju tieghu fejn isostni li ma tissussisti l-ebda telf tal-amenita' residenzjali ghaliex il-washrooms jappartjenu esklussivament lill-appellant u hadd aktar m'ghandu dritt fuqhom, filwaqt li l-istess appellant m'ghandu ebda appartamenti ohra fil-blokk. Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li l-kontestazzjoni tat-terzi li ghandhom dritt ghall-uzu u tgawdija tal-bejt hija kwistjoni ta' natura civili tant li huma stess stqarru li hemm kawza pendenti bejn il-partijiet f'dan irrigward, it-Tribunal iqis li, irrelevanti mill-kwistjoni tat-titolu fuq il-washrooms ezistenti, luzu ta' washroom fih innifsu jservi bhala amenita' integrali u titjeb tal-funzjonalita' ta' uzu residenzjali. Illi dan sahsitra johrog bic-car mill-permess precedenti, skont il-pjanta approvata PA 2765/04/12A, fejn it-tqassim tal-washrooms kif approvati juri li kull kamra tiffuzjona indipendentament minn ohra b'access ukoll separat, u dan ikompli juri r-rabta ta' kull washroom mar-residenzi individwali li jiffurmaw il-blokk in kwistjoni u li kienu gia ezistenti qabel inghata dan l-imsemmi permess. Illi ghalhekk, naturalment, it-talba ghal zieda ta' washrooms fil-permess PA 2765/04 kienet marbuta b'mod dirett mal-uzu residenzjali li kien gia jissussisti fuq is-sit, ghaliex struttura ta' washroom m'ghandha ebda funzjoni wahedha, izda sservi biss ta' amenita' addizzjonali mal-uzu residenzjali. Illi ghalhekk, bid-differenza minn unita residenzjali indipendenti fil-livell tal-bejt, kif qed jipproponi l-appellant, u liema residenza ma tinkwadraw f'dak permissibbli bil-policy GZ-EDGE-2 vigenti, l-uzu ta' washroom huwa biss supplimentari, bl-istess mod li gie accettat ukoll fl-applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni RG 938/22, hekk kif enfazizzat fil-kundizzjoni 2 ampermess ta' regolarizzazzjoni surreferita u li ssir referenza ghaliha mill-appellant stess.

Hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li f'kunsiderazzjonijiet t'ippjanar bhal dawn, ilkwistjoni ta' ownership wehedha ma tistax teghleb l-iskop tal-permess originali li ppermetta biss strutturi ta' amenita' residenzjali u li wehedhom m'ghandhom ebda funzjoni, u dan dejjem jinghad fid-dawl tal-fatt li l-policies vigenti li jirregolaw is-sit fuq ridge-edge ma jahsbux ghall-uzu ta' penthouse fil-livell tal-bejt, bhal f'kaz ta' eccezzjonijiet ohra fejn sit ma jkunx ippozizzjonat fuq ridge. Ghalhekk, id-drittijiet ta' ownership li jshaq dwarhom l-appellant fit-tieni aggravju tieghu ma jiggustifikax il-konverzjoni tal-uzu stabbilit bhala unita residenzjali ndipendenti, ghaliex din tkun qed tmur kontra s-sustanza u l-iskop originali taghha u tnaqqas il-valur li kien mistenni ta' amenita' kollettiva tal-propjeta', hekk kif rifless fir-raguni tar-rifjut imposta mill-Awtorita'.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qiegheg jichad iz-zewg aggravji mressqa mill-appellant.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qiegheg jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA2381/23.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal interpreta hazin it-tifsira u skop ta' permess ta' regolarizzazzjoni billi permess ta' regolarizzazzjoni jservi bhala commitment cioe zvilupp kommess mhux kif qal it-Tribunal tant li l-istess commitment johrog mill-kondizzjonijiet tal-istess permess. Ghalhekk it-Tribunal ma setax iqis li permess ta' regolarizzazzjoni ma jitqies bhala zvilupp kommess, izda biss li jrid jikkonforma mal-kondizzjonijiet marbuta mieghu, f'dan il-kaz kondizzjoni 1(j) u 1(k) li jistipulaw f'liema cirkostanza l-istess permess ma ghandux jitqies bhala zvilupp kommess. Il-kondizzjonijiet jirregolaw dak li ser isir mhux dak li gia sar u inghata permess ghalih;
2. It-Tribunal interpreta hazin il-kundizzjonijiet 1(j) u 1(k) fil-permess RG938/22. Qies li change of use mitlub jikkostitwixxi 'development'. Skont l-artikolu 70 tal-Kap. 552 il-bdil ta' uzu hu zvilupp u t-Tribunal ghalhekk qies il-kondizzjonijiet li jikkellmu fuq 'development' bhala zvilupp. Il-kundizzjoni madankollu ma issemmix change of use u ma tistax tinghata interpretazzjoni fuq artikoli tal-ligi li mhix riflessa fil-kondizzjonijiet tal-permess. Il-kliem uzat f'kondizzjoni 1(k) 'if the development on site is to be

removed or redeveloped...' qed jirreferu għall-istat fiziku tal-binja u interventi strutturali cioe zvilupp mill-gdid fejn kien ikun f'dak il-kaz, li japplikaw il-ligijiet u policies vigenti. F'dan il-kaz b'referenza għal kondizzjoni 1(j) li titkellem fuq 'removed/redeveloped' qed tirreferi għal kaz fejn ser ikun hemm zvilupp li jfisser tibdil li jista' jestendi l-illegalita u mhux bhal dan il-kaz fejn qed jitnaqqas l-estent ta' dak regolarizzat. B'zieda jingħad li l-interpretazzjoni tat-Tribunal għal dak li għandha tkun l-interpretazzjoni ta' att legislattiv hu extra petita għax f'dan il-kaz kull ma kellu jitqies hu jekk l-izvilupp imurx lil hinn mil-kundizzjonijiet fil-permess tar-regolarizzazzjoni fejn allura ikollhom japplikaw il-ligijiet u policies vigenti. Jgħid ukoll li l-permess PA938/22 għamel distinzjoni bejn use u development u mhux kif qal it-Tribunal il-kundizzjoni numru 2 hi zieda mal-kundizzjonijiet 1(j) u 1(k). Jgħid ukoll li anki l-istess Tribunal bħala konsiderazzjoni fattwali ikkonferma li kull ma ser isir hu tnaqqis fid-daqs ta' dak ġia approvat b'modifikazzjonijiet strutturali minuri fejn la hemm removal u anqas redevelopment. Lanqas seta' t-Tribunal jirreferi għal pjan lokali GZ-EDGE-2 u l-mappa 14.14-C meta r-ragunijiet ta' rifjut ma kinux dwar l-gholi tal-izvilupp. Magħdud dan il-permess tal-washrooms sar permezz ta' PA2765/04 u l-permess RG938/22 biddel biss il-konfigurazzjoni tagħhom. Għalhekk l-gholi kien ġia kommest u ma jistgħux isiru konsiderazzjonijiet godda dwar dan. Oltre minn hekk saru sottomissjonijiet fuq permessi simili bl-istess għoli u uzu li t-Tribunal ma ikkonsidrax fid-decizjoni tiegħu;

3. It-Tribunal għamel interpretazzjoni zbaljata ta' 'amenita' billi f'dan il-kaz il-washrooms ma humiex amenita għall-possessuri tal-units sottostanti izda jappartjenu lill-applikant u għalhekk ma jistax jitqiesu f'dan il-kaz bħala amenita, iktar u iktar meta bil-permess RG938/22 il-kmamar fuq il-bejt ma baqghux indipendenti minn xulxin.

L-aggravji

Principalment l-aggravji jduru fl-ewwel lok ma' dak li jippermetti permess ta' regolarizzazzjoni u l-effetti tiegħu. Ir-raguni ta' rifjut hi marbuta ma' ksur tal-obbigi 1(j) u 1(k) tal-permess ta' regolarizzazzjoni billi l-bdil ta' uzu hu kunsidrat bħala zvilupp. L-uzu residenzjali ser inehhi l-uzu tal-washrooms bħala amenita għal blokka appartamenti li ġia jeccedi l-gholi permissibli skont local plan GZ-EDGE-2.

Il-kundizzjoni 1(j) tal-permess ta' zvilupp ighid li jekk l-izvilupp ser ikun 'removed or redeveloped', l-eventwali 'redevelopment' on site ghandu jkun konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti f'dak iz-zmien. Il-permess PA2765/04 kien zvilupp 'to add washroom' u r-regularisation RG938/22 kien 'to regularise washrooms as built'. Il-kundizzjoni 1(k) tghid li jekk id-'development is to be extended' ix-xoghljiet godda jridu jkunu konformi mal-pjanijiet, policies u regolamenti fiz-zmien tat-talba. Alterazzjonijiet ghal binja ezistenti huma permessi.

Jibda biex jinghad li l-appellant mhux korrett li permess ta' regolarizzazzjoni jaghti xi jedd oltre minn dak specifikat fl-istess permess u soggett ghal kundizzjonijiet hemm imposti. Dan ifisser li permess ta' regolarizzazzjoni kull ma jaghmel hu li jittollera illegalita mhux jissanzjona illegalita u jaghmlu legali u ghalhekk 'kommess' bhal zvilupp approvat b'permess regolari. L-isfond ta' dan il-permess hu l-permess PA2765/04 li l-iskop tieghu kien biss ghal bini ta' washrooms li b'mod logiku intizi ghall-utilita tal-utenti tal-appartamenti sottostanti. Jekk fil-fatt ebda wiehed mill-utenti ma ghandu jedd fuqhom mhix relevanti ghal fini ta' din il-vertenza. Din hi kwistjoni purament ta' ghazla tal-proprietarju tal-washrooms billi jidher li l-applikant hu proprietarju biss ta' dawn il-washrooms u mhux ta' xi apartment sottostanti. Ir-regularisation RG938/22 kienet intiza biss sabiex dak li ma sarx kif irid il-permess PA2765/04 jigi tollerat u ma jittiehdur passi ta' enforzar. Jidher li l-kwistjoni kienet dwar il-kobor u konfigurazzjoni tal-washrooms ezistenti.

Stabbilit dan il-punt preliminari harsa lejn kundizzjoni 2 u kundizzjoni 1(j) u 1(k) ma jaghtix ragun lill-appellanti. Apparti l-fatt li hawn hemm linja fina bejn applikazzjoni u interpretazzjoni ta' kundizzjoni ta' permess ghal fini tal-ligi, fejn hu iktar verosimili jinghad li l-appellant qed jipprova jattakka interpretazzjoni tal-Kummissjoni u t-Tribunal u mhux applikazzjoni hazina tal-ligi, madankollu xorta l-appellant ma ghandux ragun fl-aggravji tieghu. Il-kundizzjoni 2 li hi wahda generika fejn il-permess ta' regolarizzazzjoni kien qed ikopri biss l-uzu tal-washrooms kif mibnija mhux kif permessi. Il-permessi 1(j) u 1(k) huma specifici ghal dak li jista' jsir. It-talba f'dan il-permess ta' zvilupp hi bdil ta' uzu ta' washrooms permessi fil-PA2765/04 izda kif regolarizzati ghax mibnija mhux skont il-permess skont RG938/22. Il-kundizzjoni 1(j) titkellem fuq l-izvilupp ezistenti cioe dak li illum hu regolarizzat li ser jigi 'removed' or

‘redeveloped’. Jghid hazin l-appellant li l-izvilupp propost ma jaqax fil-kategorija ta’ ‘redevelopment’ billi ‘redevelopment’ ifisser li tizviluppa mill-gdid jew b’mod differenti. F’dan il-kaz ser jkun hemm alterazzjonijiet strutturali f’dak li hu regolarizzat biex isir haga ohra fl-iskop tieghu. Dan wahdu hu bizzejjed biex issa jrid jittiehed kont tal-pjanijiet u policies vigenti għall-izvilupp propost. Il-permess ezistenti cioe 2765/04 kien jagħti drittijiet lill-applikant fuq l-uzu tal-istrutturi bħala washrooms, qabel ir-regularisation li sar. La darba issa qed jintalab bdil ta’ uzu, anki mingħajr regularisation, tali bdil ta’ uzu jitlob permess ta’ zvilupp gdid u ma hemm ebda dritt akkwizit jekk jinstab li l-uzu mitlub mhux konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti. L-artikolu 70(2) tal-Kap. 552 iġid illi kull bidla sostanzjali fl-uzu tal-art jew bini jitqies bħala zvilupp u saħansitra fis-subinciz (3) izid li dan iġodd ukoll għal zieda fin-numru ta’ abitazzjonijiet minn kemm kien fih qabel. Altru milli mhux relevanti u pertinenti dan l-artikolu għal kwistjoni. Dan ikomplu jghidu wkoll b’mod esplicitu l-RG938/22 fil-kundizzjoni 2 li tghid li jkopri biss l-uzu tal-washrooms u kull uzu iehor jirrikjedi permess.

Dan kollu jwassal għal konkluzjoni wahda cioe li l-bdil tal-uzu propost li hu wiehed sostantiv, għax mod għandek washroom u mod iehor għandek penthouse, irid jitqies fl-isfond tal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti llum.

Jifdal għalhekk jiġi kunsidrat jekk ir-raguni ta’ rifjut hiex ġustifikata meħud in kunsiderazzjoni l-aggravji tal-appellant. Ir-raguni hi t-tnehhija ta’ washrooms u bdil għal penthouse f’zona li l-binja prezenti ġia qed teccedi l-height limitations skont policy GZ-EDGE-2 tal-pjan lokali għal Ghawdex u Kemmuna skont mappa 14.14-C tal-pjan. Din tirreferi għal policy GZ-EDGE-1 li tillimita l-gholi għal zewġ sulari u three course basement u sular irtirat jekk jiġi sodisfatti certi kriterji li mhux il-kaz f’dan l-izvilupp. Għalhekk l-gholi massimu hu ta’ zewġ sulari u three course basement li f’dan il-kaz ma jhallix lok għal sular iehor abitabbli, u dan meta tqis kif inhu interpretat l-gholi skont l-Anness 2 tad-DC2015 u policy P35 tal-istess linji gwida fejn l-gholi massimu ta’ 8.9 metru hu ġia superat bl-gholi prezenti li hemm li hu ta’ 12-il metru mill-livell tat-triq. Kif iġid sew it-Tribunal dak li ġia hu regolarizzat bil-permess RG938/22 għal uzu ta’ washrooms ser jiġi amplifikat jekk tali uzu jinqaleb għal zvilupp residenzjali li mhux permess bil-policies vigenti u jkun qed inehhi l-uzu li hu

intiz bhala washrooms cioe amenita integrali ghal titjib funzjonanti tal-appartamenti sottostanti. Izid li t-talba ghal zvilupp ta' washrooms fl-2004 saret minhabba l-appartamenti sottostanti u dan kien l-iskop ghal tali zvilupp, ghax altrimenti washroom ma ghandha ebda skop mittiehda wahedha b'permess ta' zvilupp. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn il-konsiderazzjonijiet legali u filwaqt li dak li kien permess u regolarizzat sallum jaghti drittijiet u salvagwardja minn proceduri lil sid il-permess, b'danakollu bdil ta' uzu ghal dak li hemm hu permess ta' zvilupp shih u awtonomu minn dak li kien hemm qabel.

Ghalhekk l-aggravji huma kollha michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ivan Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur