



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 11 ta' Jannar, 2023**

Numru 12

**Appell Nru. 22/2022**

**Paul u Carmen Caruana, Roger u Janet Mayo, Kevin u Cora Theuma, Twanny u  
Tania Axiaq, Carmelo u Rita Calleja u Lorenza Sciberras**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar  
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u  
l-kjamat in kawza Simon Chris Enriquez**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Simon Chris Enriquez tat-13 ta' Mejju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li biha laqa' l-appell tat-terzi oggezzjonanti u cahad l-ghoti tal-permess PA5766/20 'to construct a terraced house with an underlying basement' f'San Lawrenz, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tat-terzi li sostnew 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 tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell intavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA 5766/20 li jikkoncerna talba ghal bini ta' residenza u basement sottostanti. Is-sit de quo huwa wiehed vakanti u accessat internament minn sqaq fi Triq San Lawrenz, fil-lokalita' ta' San Lawrenz f'Ghawdex.

Illi l-appellanti jhossuhom aggravati bid-decizjoni tal-Awtorita' u b'hekk qed iressqu zewg (2) aggravji, ossia li:

1. I-izvilupp approvat imur kontra policy P33 tal-linja gwida DC15 u dan ghaliex is-sit in mertu ma jharisx fuq triq pubblika izda huwa accessat minn spazju privat li ghalih ghandhom access biss numru ta' garaxxijiet, filwaqt li m'hemm l-ebda residenza ohra li qed taghmel uzu mill-istess access. Illi mid-definizzjoni ta' triq pubblika fid-DC15 johrog bic-car li l-isqaq in mertu ma jistax jigi kkunsidrat bhala wiehed pubbliku.

2. I-izvilupp imur kontra r-Regolament 11 tal-Avviz Legali 227 tal-2016 li jitlob li kull residenza ghandu jkollha faccata fuq triq, wied jew kosta.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell l-applikant (illum il-permit holder) ressaq zewg eccezzjonijiet preliminari ghar-raguni li l-appellanti m'humieq meqjusa bhala terzi nteressati f'ghajnejn il-Ligi u li t-talba ta' sospensjoni mressqa mill-appellanti hija pprezentata b'mod hazin. Illi dwar dawn l-eccezzjonijiet ittiehdet decizjoni preliminari minn dan it-Tribunal nhar it-8 ta' Gunju tal-2021 fejn it-Tribunal cahad l-ewwel eccezzjoni filwaqt li laqa' t-tieni eccezzjoni tal-applikant, b'dana li t-talba ghas-sospensjoni tal-permess giet iddikjarata bhala wahda nulla.

Illi l-permit holder ressaq kummenti ulterjuri rigwardanti l-mertu tal-appell fejn jargumenta li d-definizzjoni ta' 'internal development' fid-DC15 tahseb propju ghal sitwazzjonijiet fejn l-izvilupp ikun jinsab 'without a frontage on a schemed road'. Jinghad illi l-appellanti jsibu problema bil-fatt li din it-triq, li kienet approvata tramite l-permess PA 3748/01 u emendat bil-PA 191/03, taghti access ghal numru ta' garaxxijiet izda ma tipprovdix access ghal residenzi. Illi fil-fehma tal-applikant, b'din l-asserzjoni, l-appellanti qed jaccettaw li ser tizzied residenza ghall-ewwel darba u b'hekk l-Awtorita' mxiet skont id-dettami tal-Policy P33 li, fl-assenza ta' PC application, tippermetti sa massimu ta' 'one additional internal residential unit' accessibbli minn triq li m'hijjex 'schemed'. Oltre dan, Regolament 11(1) tal-Avviz Legali 227 tal-2016 ma jaghmilx distinzjoni jekk tali triq hi wahda pubblika jew privata, jew approvata tramite l-Pjan Lokali, applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar jew permess tal-izvilupp.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' zammet ferm mad-decizjoni taghha u ttenni li l-proposta kienet ikkunsidrata bhala zvilupp intern u evalwata ma' dak li tippermetti l-policy P33 tad-DC15. L-Awtorita' tghid ukoll li saru diversi attentati mill-appellant sabieq jigi zviluppat dan is-sit, u dan suggett ghall-applikazzjonijiet PA 4907/15 u PA 2808/18. Jinghad li ghalkemm fl-ewwel kaz il-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet approvat proposta ghal residenza, din l-istess decizjoni giet revokata mit-Tribunal fl-appell PAB 207/16 minhabba li l-applikant ma ssodisfax il-Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali u P6 tad-DC 15, li jirrikjedu transizzjoni adegwata bejn iz-zona tal-izvilupp u l-ODZ. L-Awtorita' tissottolinja li kemm fil-proceduri tal-

applikazzjoni kif ukoll dawk tal-appell giet diskussa l-kwistjoni ta' zvilupp intern. Illi l-kaz PA 2080/18 kien jikkoncerna zvilupp ta' garaxx fuq l-istess sit, liema kaz gie revokat mill-Qorti tal-Appell fuq interpretazzjoni wiesa tal-policies GZEDGE-1 u P6 li ta it-Tribunal. Nonostante, l-Awtorita' ticcara li l-kunsiderazzjonijiet f'dan ir-rigward ma kinux jirrikjedu valutazzjoni in linea ma' policy P33 tal-linja gwida DC15, madanakollu jinghad li din il-kwistjoni giet indirizzata b'mod adegwat fl-applikazzjoni odjerna.

Illi l-appellanti ssottomettew kummenti ulterjuri wara x-xhieda guramentata ta' rapprezentant mill-ufficju tas-sanita' waqt is-seduta tat-30 ta' Settembru tal-2021. L-appellanti jsostnu li t-triq li fuqha l-ufficju tas-sanita' bbaza l-approvazzjoni tieghu, skont dak indikat fil-block plan a fol 74E, m'hijix ezistenti u dan ghaliex din it-triq giet approvata bhala forecourt ghall-garaxxijiet sat-tarf tan-Nofsinhar tal-bini biswit is-sit in mertu, kif jidher ukoll mir-ritratti tal-ajru ricenti. Illi ghaldaqstant l-approvazzjoni giet mahruga fuq premessa skorretta, filwaqt li l-applikazzjoni kellha tinkludi estensjoni ta' din l-istess forecourt bhala parti mill-proposta. L-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell flismijiet Michael Fenech noe vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell nru. 11/2015) deciza fid-9 ta' Lulju tal-2015.

Illi permezz ta' nota ulterjuri, l-permit holder jargumenta li fir-rigward tal-kwistjoni tas-sanita' wiehed bilfors irid jaghti piz ghal dak li xehed l-ufficjali tas-sanita' fis-seduta tat-30 ta' Settembru tal-2021, fejn gie kkonfermat li l-Avviz Legali 227 tal-2016 ma jispecificax li t-triq li fuqha ghandu jkollu faccata l-izvilupp trid tkun wahda pubblika. Fir-rigward tal-policy P33, l-permit holder jirriveva li l-appellanti ma gabu ebda prova li turi s-sit in mertu m'ghandux faccata fuq s-schemed road u biex b'hekk ghadu jitqies bhala zvilupp residenzjali intern. Illi anki jekk m'huwix il-kaz, xorta wahda m'huwix ikkontestat li qed tinholoq 'one additional internal residential unit' skont dak li tippermetti l-policy P33.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjern u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi dan it-Tribunal ser jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti skont is-segweni:

L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat imur kontra policy P33 tal-linja gwida DC15. Illi mill-atti tal-appell jirrizulta li huwa ben car u ikkontestat mill-partijiet li bil-proposta odjerna qed tizdied residenza ghall-ewwel darba fuq l-access in mertu, u li qed isservi bhala forecourt ghal numru ta' garaxxijiet. Filwaqt li jidher li hu pacifiku bejn l-Awtorita' u l-appellanti li t-triq in mertu hija wahda privata u l-izvilupp huwa meqjus bhala wiehed intern, il-permit holder, fl-ahhar nota ta' sottomissjoni, jirriveva li l-appellanti ma gabu ebda prova li turi s-sit in mertu m'ghandux faccata fuq s-schemed road u biex b'hekk ghandu jitqies bhala zvilupp residenzjali intern. Pero', dwar dan il-punt it-Tribunal jinnota lif l-ewwel risposta tieghu ghall-aggravji migjuba mill-appellanti, il-permit holder jargumenta li r-ragunament tal-appellanti li s-sit irid ikun accessibbli minn 'public road' ma jaghmel ebda sens ghaliex id-definizzjoni ta' 'internal development' fid-DC15 tahseb propju ghal sitwazzjonijiet fejn l-izvilupp ikun jinsab 'without a frontage on a schemed road'. Ghaldaqstant, it-Tribunal josserva inkonsistenza da parti tal-permit holder fl-argumenti tieghu iktar u iktar meta m'huwix qed jikkontesta l-fatt li l-Awtorita' mxiet skont id-dettami tal-policy P33 tal-linja gwida DC15 fl-evalwazzjoni taghha, liema policy propju tirregola zvilupp residenzjali intern, izda jargumenta li l-appellanti stess qed jaccettaw li ser tizdied residenza ghall-ewwel darba u li, fil-fehma tieghu, dan jikkonforma ma' dak stipulat fil-policy P33.

Illi c-Chairperson Ezekuttiv fir-rakkommandazzjoni favorevoli tieghu qed iqis it-triq bhala wahda privata u l-izvilupp bhala wiehed intern, hekk kif gew mressqa s-segweni osservazzjonijiet:

The proposed terraced house with garage has frontage on a private road which was approved in PA 3748/01 (and amended by PA 191/03) to access 5 internal garages. The apartments approved in PA 3748/01 and PA 191/03 have apertures and balconies overlooking this private alley (as per photos at doc.9H). The proposed internal residential development for one residential unit is therefore in line with policy P33 of the DC15.

Illi min-naha taghhom, l-appellanti jistrieħu fuq l-interpretazzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Michael Fenech noe vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell nru. 11/2015) deciza fid-9 ta' Lulju tal-2015, f'dak li jikkostitwixxi triq. Illi l-Qorti qieset li la mill-ligi u lanqas mill-policies ta' ppjanar ma toħrog differenza bejn triq privata, triq pubblika jew triq skemata ai fini ta' zvilupp, izda qieset li "dak li jikkostitwixxi triq pubblika b'differenza għal triq privata hu l-uzu tagħha cioe hux cirkoskritt għal proprjetarju biss jew għal terzi."

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi precedenti PA 3748/01 u PA 191/03 kwotati mill-Awtorita' fl-estratt succitat u seta' jikkonferma li d-dahla li minnha għandu access is-sit in mertu kienet approvata bhala forecourt sabiex iservi bhala accessgħal numru ta' garaxxijiet taht zvilupp residenzjali. Illi skont il-pjanti approvati PA 3748/01/26A/26B u PA 191/03/9A/9B jidher li l-parti ta' quddiem tal-istess dahla hija konfinata b'hajt u bieb ta' access liema disinn irendi l-access għad-dahla bhala wiehed ristrett, u għaldaqstant l-uzu limitat tiegħu jaqa' taht id-definizzjoni ta' triq privata skont l-insenjament tal-Qorti surreferit.

Madanakollu, it-Tribunal jiccara li l-Qorti għamlet din l-interpretazzjoni tagħha fuq il-ligi precedenti tal-izvilupp u ipplanar skont il-Kapitolu 504 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll skont il-provvedimenti tal-linja gwida DC07, liema ligi u policies kienu japplikaw skont id-data ta' validazzjoni u d-data tad-decizjoni tal-PA2746/10 relattiva. Għalhekk, huwa tajjeb li jigi sottolineat li minn din id-decizjoni, sewwa l-ligi tal-izvilupp u ipplanar u kif ukoll il-linja gwida dwar zvilupp inbidlu, u t-Tribunal huwa fl-obbligu li jara jekk id-definizzjonijiet li japplikaw skont il-ligi u l-policies li huma in vigore illum, u li japplikaw għal-kaz odjern, ivarjawx l-interpretazzjoni mogħtija fid-decizjoni tal-Qorti.

Illi dan it-Tribunal jibda billi jirreferi għad-definizzjoni ta' triq li hemm provduta f'Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, liema definizzjoni tipprovdi s-segħwenti:

"triq" tfisser kull triq, sew jekk pubblika sew jekk privata, u tinkludi kull triq, pjazza, bitha, sqaq, sqajjaq, pont, passagg birrigel, passagg jew moll, sew jekk jgħaddi t-traffiku minnħom sew jekk le;"

Minn din it-tifsira, ir-referenza għal triq fil-ligi hija cara u li din tinkludi kwalunkwe forma ta' access, sewwa jekk dan huwa access skemat, privat jew pubbliku. Izda, x'tip u forma ta' zvilupp jista' jsir fuq triq huwa regolat permezz tal-pjanijiet lokali u tal-linja gwida DC15, fejn dawn jipprovdu z-zoning u interpretazzjoni għat-tipi ta' xenarji ta' zvilupp differenti.

Fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna PA5766/20, is-sit tal-izvilupp propost huwa accessibbli biss minn dahla approvata bil-permess precedenti PA 3748/01 fejn l-indikazzjoni tal-building line fl-Initial Setting Out tal-istess permess precedenti tkompli għaddejja tul Triq San Lawrenz u ma ddurx għal ma' din id-dahla. Oltre dan, l-access in mertu m'ħuwiex dileneat bhala schemed road fil-Pjan Lokali filwaqt li t-Tribunal josserva li l-ispazju ta' quddiem is-sit in mertu għadu wiehed fi stat naturali u mhux iffurmat bhala parti minn dan l-istess access, hekk kif jidher mill-iktar ritratti ricenti mill-ajru. Illi fil-pjanti approvati fl-ahħar permess precedenti, ossia PA 191/03/9A/9B, jidher li l-access kien approvat li jasal sal-fond tal-bini fuq is-sit biswit dak in mertu u indikat li ser ikun ristrett b'hajt tal-konfini. Illi għaldaqstant dan jixhet dubju anki dwar l-applikabilita' tas-sempliċi definizzjoni ta' triq għaladarba dan l-ispazju li fuqu ser ikollu faccata l-bini n mertu lanqas huwa wiehed iffurmat fl-ewwel istanza, sakemm ma tintalabx estensjoni tal-access.

Illi l-linja gwida DC15 tipprovdi interpretazzjoni specifika fir-rigward ta' 'internal residential development', hekk kif geħ:

Internal residential development means residential development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road.

Illi din id-definizzjoni hija marbuta fuq jekk is-sit għandux frontage fuq triq skemata jew le u ma tagħtix lok għal interpretazzjoni ulterjuri, u għalhekk fejn residenzi m'għandħomx faccata

fuq schemed road, ghandhom jitqiesu bhala internal residential development. B'hekk ai fini ta' kjarezza, u abbazi ta' dak diskuss supra, it-Tribunal jikkonferma li kemm l-appellanti kif ukoll l-Awtorita' huma korretti li jqisu l-izvilupp in mertu bhala wiehed residenzjali intern gialadarba ma tezistil-ebda triq skedata quddiem is-sit. Oltre dan, it-Tribunal seta' jikkonferma wkoll li ma jezistu l-ebda residenzi b'access dirett minn l-istess dahla hliel ghal aperturi u gallariji li jharsu fuqha, u ghalhekk ir-residenza in mertu hija l-ewwel wahda ta' din in-natura interna.

Illi dan it-Tribunal jirreferi ghad-dispozizzjonijiet ta' Policy P33 tal-linja gwida DC2015 li tirregola zvilupp intern hekk kif gej:

Only one additional internal residential unit may be allowed subject to the provisions in Policy P27, unless a Planning Control (PC) application is submitted whereby new public roads are formed within the proposal, such that all units within the proposed development front such public roads.

Illi l-policy succitata titkellem fuq 'one additional internal residential unit' (enfasi mizjuda mit-Tribunal), u ghaldaqstant huwa car li l-policy tippermetti zieda ta' residenza wahda ma' zvilupp intern li hu gia stabbilit. Illi mill-permessi precedenti huwa evidenti li r-residenza in mertu hija l-ewwel wahda ta' din in-natura ta' uzu u li qed taghmel uzu mill-istess access, u ghalhekk ma jirrizulta fl-ebda zieda addizzjonali ma' zvilupp intern ezistenti f'dak li tippermetti l-policy P33. Gialdarba ma saret ebda PC application ghall-formalizzazzjoni tat-triq li fuqu l-izvilupp sejjer ikollu frontage, huwa car li l-izvilupp m'huwiex konformi ma' Policy P33. Ghaldaqstant, hija l-fehma tat-Tribunal li skont l-interpretazzjoni li tipprovdi l-linja gwida DC15, l-izvilupp m'ghandux ikun accettabbli fil-principju.

Illi l-Awtorita' fir-risposta taghha taghmel referenza ghal applikazzjoni precedenti PA 4907/15 fuq l-istess sit fejn il-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet approvat proposta ghal residenza, filwaqt li din id-decizjoni giet rivokata mit-Tribunal fl-appell PAB 207/16 minhabba li l-applikant ma ssodisfax policies li jirrikjedu transizzjoni adegwata bejn iz-zona tal-izvilupp u l-ODZ. Ghalkemm l-Awtorita' tissottolinja li fil-proceduri tal-appell giet diskussa l-kwistjoni ta' zvilupp intern, it-Tribunal jinnota li dan ma kienx il-kaz, tant li t-Tribunal kif diversament kompost ikkonkluda li jhoss li jkun inutli li jkompli jikkunsidra t-tieni aggravju, rigwardanti l-kwistjoni ta' zvilupp intern, gialadarba gie deciz li "l-izvilupp mhux konformi mal-Policy GZEdge-1 tal-Pjan Lokali li timponi side garden f'siti li jinsabu f'tarf il-konfini tal-izvilupp". Illi f'din id-decizjoni, it-Tribunal kif diverament kompost jitratta biss id-disinn u l-massing minghajr ma jidhol fuq il-mertu tal-uzu intern residenzjali, u ghalhekk din id-decizjoni kwotata ma tikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-principji li hemm applikabbli.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti.

**It-Tieni Aggravju:**

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tax-xhieda guramentata moghtija mill-ufficjal tas-sanita' fis-seduta tat-30 ta' Settembru tal-2021 fejn gie kkonfermat li l-Avviz Legali 227 tal-2016 ma jispecificax li t-triq li fuqha ghandu jkollu faccata l-izvilupp trid tkun wahda pubblika.

Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li din il-kwistjoni hija wahda sekondarja u ghalhekk ikun inutli li jkompli jqis dan l-aggravju fuq il-mertu tieghu gialadarba qed jigi kkonfermat li, fic-cirkustanzi tas-sit in mertu, zvilupp intern residenzjali m'huwiex wiehed accettabbli fil-principju. Ghalhekk, dan it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' l-appell u konsegwentament qed ihassar il-permess PA 5766/20.

## **Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwent:

1. FI-ewwel lok, it-Tribunal kellu qabel xejn iqis it-tieni aggravju tal-objectors, u cioe jekk l-izvilupp propost kellux jitqies li ghandu frontage fuq triq skemata. Dan ghaliex huwa minn ewl id-dinja illi l-linji gwida dwar internal development, illi t-Tribunal dehrli li ma gewx soddisfatti, kellhom jigu applikati biss jekk it-Tribunal jikkonkludi li s-sit ma ghandux frontage fuq triq pubblika. Jekk jigi konkluz illi s-sit jikkwalifika bhala wiehed li jaghti ghal fuq triq pubblika, mela allura l-linji gwida msemija jigu superfluwi;
2. It-tieni aggravju huwa marbut sfiq mal-ewwel wiehed. Huwa sottomess filfatt illi x'jikkonsisti fi "triq" ghal skopijiet ta' ligi ta' ppjanar u ta' sanita huwa differenti ferm minn kuntesti ohra. L-appellant josserva illi t-triq in kwistjoni hija triq iffurmata illi ga taghti access lil numru ta' garaxxijiet, hija triq illi hija uzata regolarment u hija accessibbli u miftuha ghall-pubbliku in generali. Ghalhekk ghandha titqies bhala wahda "pubblika" ghal skopijiet tal-applikazzjoni;
3. Fit-tielet lok, f'kaz illi din il-Qorti taqbel illi kellhom jigu applikati l-linji gwida ta' internal development ghandu jirrizulta li dawn gew interpretati hazin mit-Tribunal u li interpretazzjoni korretta tal-istess kellha twassal biex jinghata l-permess.

### **L-aggravji mehudin flimkien**

Il-Qorti tqis li l-aggravji tal-appell ma fihomx mertu. Il-kwistjoni li tqajmet hi jekk l-izvilupp kienx qed isir f'internal development jew le. It-tifsira ta' internal development hi wahda cara cioe binja li issir wara arja zviluppata jew fejn wiehed jew aktar mill-fond residenzjali ma ghandux faccata fuq 'schemed road'. Kif sewwa sostna t-Tribunal jekk l-izvilupp ma ghandux faccata fuq schemed road jitqies bhala 'internal development'. F'dan il-kaz, avolja l-applikant jissottometti li xi forma ta' access hemm ghaliex hemm 'triq' li taghti access ghal numru ta' garaxxijiet u hija 'pubblika' ghax miftuha u tista' tintuza mill-pubbliku, it-Tribunal ikkonsidra li l-access ghal binjiet jikkwalifika bhala 'triq' skont id-definizzjoni provduta fil-Kap. 552 pero kif sewwa qal it-Tribunal din it-tifsira ma taghtix permess ghall kull tip ta' zvilupp ghax l-izvilupp hu regolat mill-pjanijiet lokali u l-linji gwida DC2015 fejn jipprovdu zoning u interpretazzjoni ghal tipi ta' xenarji ta' zvilupp differenti.

F'dan il-kaz irrizulta illi l-izvilupp hu accessibbli biss minn dahla skont permess PA3748/01 fejn l-indikazzjoni tal-buildng line fl-'initial setting out' tal-permess tkompli ghaddejja tul Triq San Lawrenz u ma iddurx ghad-dahla fejn qed jintalab l-izvilupp.

Ma irrizulta ebda triq skemata ghal din id-dahla u ghalhekk il-policy rigwardanti internal development kellu jigi applikat f'dan il-kaz.

Lanqas jista' jinghad li tapplika l-eccezzjoni f'policy P33 fejn jista' jizdied unit residenzjali wiehed f'internal development peress li ma hemmx unit residenzjali intern gia stabbilit b'access dirett minn triq skemata. La darba ma saritx planning control application mal-applikazzjoni ta' zvilupp biex issir triq l-izvilupp ma setax jigi kunsidrat.

It-Tribunal applika b'mod korrett il-policies ghal kaz u l-aggravji tal-appellant qed jigu michuda.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Simon Chris Enriquez u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li hassret il-permess PA5766/20. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur