



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum L-Erbgha, 23 ta' Novembru, 2016**

Numru 3

**Appell Nru. 13/2016**

**Mary Rose Fenech u Dr John Felice**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar gia l-Awtorita ta' Malta dwar  
l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kajamat in kawza  
Joe Tabone ghan-nom ta' Access Ltd.**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Mary Rose Fenech u Dr John Felice tal-21 ta' Gunju 2016 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Gunju 2016 fir-rigward ta' PA 1307/07;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Ra r-ragunijiet ta' l-appell hekk kif gej:

"I have been instructed to write to you by my Clients, Ms. Mary Rose Fenech of 'Casa Fenech', Transfiguration Avenue, Lija and Dr. John Felice of 'Melita', Old Railway Rd., Attard in order to appeal against the approval of the permit in caption.

In my opinion this permit should be withdrawn on the following grounds:

1. The DCC on granting the permit during the sitting held on the 1<sup>st</sup> December minuted that the permit in caption was being granted in view of Minute 51 and outline permit PA 937/05.

2. One of our main objections to this application was that the original site profile indicated in the original applications namely PA 6501/01 and PA 936/05 was false, misleading and fraudulent and this was further corroborated and confirmed when the applicant 'changed' the original site profile in the latest application namely, PA 1307/07 which is the subject of this appeal.

3. This fact alone proves, that as pointed out in a letter sent by our legal representative, Dr. Patrick J. Galea dated 18th June 2010 'the amended drawings are incapable of being sanctioned, since the original process and decision was based on information which was false, misleading and fraudulent..... and therefore any subsequent treatment of the application is null.'

4. The DCC therefore had no legal right to determine this application when we had filed an objection to MEPA on the original permits, namely PA 6501/01 and PA 936/05 on the basis of Article 39A of Chapter 356.

5. Mepa's Legal adviser was in our opinion wrong to advise the DCC that they can take a decision on the application in caption once the Applicant had admitted and changed the site profile, thus 'technically' resolving (sic) one of our objections, especially since MEPA has not yet taken a formal decision on whether the original permits should be withdrawn on the basis on Article 39A and therefore the approval of the application in caption is premature.

6. Another important objection that was presented to the DCC was that by approving this application, which now consists of five (5) habitable floors in a villa area clearly goes counter to Design Guidance 2007 Policy 2.80C part (ii) in the sense that at maximum only 2 habitable floors from the lower street and two habitable floors from the higher street should be allowed, i.e. a total of four (4) habitable floor when the applicant proposed and was granted five (5) habitable floors.

7. The proposal also goes counter to Policy NWUS 4 of the North West Local Plan, since the area is zoned as a Residential Priority Area where ideally no flatted dwellings should be allowed (vide paragraph 5.2.14) - which among other things states that the villa area at Tal-Fjuri (refer to Map 39).....is quite separate from the main urban fabric mainly due to two physical characteristics, its prominent location on a hillside and the arterial road. These physical constraints together with the zoning restrictions imposed by the original scheme have created a unique character to this enclave of dwellings which must be protected. The sloping terrain

necessitates careful consideration and interpretation of the building heights to ensure that new structures fit within the overall context of the Residential Priority Area.

8. The proposed building in view of its height and mass will not maintain the character of the area and will not be visually appropriate when viewed from Xemxija Side.

9. The DCC approved the original application, PA 937/05 at reconsideration stage and overturned the Planning Directorates recommendation for a refusal on the basis of surveys presented by the applicant (vide minute 53 in PA937/05) which later proved to be wrong, false and misleading.”;

Ra r-risposta tal-Awtorita' li taqra hekk kif gej:

“Li bija qed tippresenta kopja tal-DPA Report bhala risposta ghal dan l-appell, li zomm ferm mieghu.

L-aggravji msemmija mill-appellant kienu gew kollha indirrizati mill-case officer tal-Awtorita' fid-DPA Report. L-Awtorita' tixtieq taghmel riferenza b'mod partikolari ghall-paragrafu 3.6 tas-sezzjoni 3 Notes to Committee tad-DPA Report fejn hu spejgat fid-dettal il-kwistjoni tad-differenzi bejn il-livelli topografici tas-sit hekk kif murija fil-permessi precedenti fuq is-sit in kwistjoni u dak odjern. Dan il-paragrafu jispjega ukoll ghaliex l-Awtorita' ma kelliex ghalfejn tiprocedi bir-revokazzjoni tal-permess hekk kif hinu permissibli skont il-provizzjonijiet tal-Artiklu 39A tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta.”;

Ra risposta tal-Avukat Dottor Joanne Vella Cuschieri ghall-applikant li taqra hekk kif gej:-

“Nikteb ghan-nom ta' Joe Tabone obo Access Ltd. 11l, Old Railway Track, St. Venera u filwaqt li naghmel referenza ghal l-appell hawn fuq indikat intavolat kontra l-ghoti tal-permess ta' zvilupp bin-numru PA 1307/07, ghan-nom ta' l-appellat ninsab diretta sabiex inwassallek is-sottomissjonijiet segwenti ghalfejn l-appell in kwistjoni ghandu jigi rifjutat:

1. Illi fl-ewwel lok l-appellanti jridu jippruvaw li huma 'registered objectors' fl-atti ta' l-applikazzjoni appellata 1307/07 kiftirrikjedi l-ligi u fin-nuqqas l-appell taghhom ghandu jigi michud;
2. Illi fil-mertu l-appell huwa infondat fil-fatt, ai termini ta' policies applikabbli, kif ukoll fid-dritt u ghaldaqstant ghandu jigi michud minghajr ebda dewmien;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa car mis-sottomissjonijiet tal-appellanti li permezz ta' dan l-appell huma qed jipruvaw jaghmlu appell kontra l-ghoti ta' permessi ta' zviluppi precedenti bin-numri PA 6506/01, PA 936/05 u PA 937/05, liema permessi ta' zvilupp illum bl-ebda mod ma jistghu jigu mibdula. In vista ta' dan b'referenza ghat-tieni, t-tielet, r-raba u d-disa' aggravju ta' l-appellanti dawn ghandhom jigu immedjatament sfilzati mit-Tribunal stante li jirrigwardaw applikazzjonijiet li illum huma decizi b'mod finali.

Illi anki li kieku wiehed kellu jidhol fl-aggravju li jirreferi ghall-livelli kontenuti fl-applikazzjonijiet precedenti (u mhux dik appellata) jirrizulta li dawn kienu inghataw mill-istes Awtorita' u l-applikant owjament mexa fuqhom. Issir f'dan l-istadju referenza ghad-dokument anness iffirmit minn Martin Tabone impjegat bhala Senior Land Surveyor ma' l-Awtorita' (Dok MT). Meta fl-istadju tal-applikazzjoni odjema l-applikant gie mitlub jemenda l-applikazzjoni biex kwalunkwe allegat zballli hadet l-Awtorita' stess jigi emendat huwa dejjem ghamel dak li talbitu l-Awtorita' u l-pjanti gew

emendati skond ir-rekwiziti li mponiet l-istess Awtorita'. Apparti l-kwistjoni tal-livelli l-Awtorita' ukoll tat struzzjonijiet biex il-pjanti jigu emendati skond 'building envelope' li hadmet hi stess, fuq linji gwida tal-Pjan Lokali tal-2006 li finalment jirrisolvi ruħhu li l-binja approvat hija mtarrga. Dan huwa evidenti mill pjanti kif approvati. Kien biss wara li sar dan l-ezercizzju li l-Kummissjoni, korrettement, harget il-permess ta' zvilupp koncemat. Dan jammettuh l-istess appellanti fl-appell tagħhom. Jigi wkoll emfasizzat li din il-kwistjoni tal-livelli kienet biss fuq nofs is-sit u mhux kollu, dik indikata bhala Block B u għalhekk certament ma taffettwax il-parti l-oħra tas-sit (indikata bhala Block A) u fuq kolloxx la darba, kif ġia inghad fuq talba ta' l-Awtorita' l-pjanti gew emendati allura jirrizulta li l-hrug tal-permesi ta' zvilupp (cioe' dawk precedenti u mhux dak odjern għaliex din il-procedura saret fl-atti tal-permessi l-oħra) kien gustifikat;

4. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, mill-aggravji sitta, seba u tmienja jidher evidenti illi l-appellanti qed joggezzjonaw illi jsir kwalunkwe zvilupp fis-sit għir għal villa għaliex skond huma s-sit jinsab f'villa area' meta mir-ritratti annessi li juru it triq li tigi fuq il-parti ta' wara tas-sit bl-isem ta' Triq ta' Fjuri juru il-kwalita baxxa ta' bini fil-faccata ta' dan is-sit (Dok. A, B, C u D). Apparti il-bini ezistenti l-argument ta' l-appellanti ma jistax iregi għaliex l-gholi u l-volum tal-bini koncemat f'din l-applikazzjoni ġia kien ġie approvat permezz tal-permessi ta' zvilupp precedenti inkluż l-'outline application' bin-numru PA 937/05 liema applikazzjoni hija finali u għalhekk zgħur li majstax isir appell għal dak li ġie deciz fiha f'dan l-istadju;

5. Illi mingħajr pregudizzju għas-seuspost, b'referenza għat-tielet, ir-raba u l-hames aggravji ta' l-appellanti jirrizulta li dawn kollha Qed jitolbu lit-Tribunal odjem sabiex japplika fil-konfront ta' l-applikant l-artikolu 39 A tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta. Jigi umilment sottomess illi dan it-Tribunal ma għandux kompetenza sabiex japplika dan l-artikolu, liema artikolu huwa fil-kompetenza esklussiva tal-Awtorita' referenza għall-artikolu 39 A (1) li jaqra li:

'L-Awtorita' tista' f'kazijiet biss ta' frodi Jew fejn is-sigurta' pubblika hija kocnerata Jew fejn hemm zball f'dokument li jidher minn ezami ta' l-istess dokument, b'ordni tirrevoka Jew tibdel kull permess għall-zvilupp mogħti skond dan l-Att, filwaqt li tagħti r-ragunijiet tagħha għal dik id-decizjoni; u qabel ma tiddeciedi li tirrevoka Jew tibdel permess għall-izvilupp kif provdut f'dan is-sub-artikolu, l-Awtorita' għandha tgharraf lil dik il-persuna li tkun se tintlaqat minn dik id-decizjoni bid-data u bil-hin tal-laqgħa tagħha fejn l-Awtorita' għandha tisma' s-sottomissjonijiet ta' dik il persunajekk din tagħzel li tattendi għall-istess.' (Art 39 A (1));

Illi għalhekk huwa car li l-fakolta' hija fidejn l-Awtorita' u l-ebda entita oħra. In oltre meta ntaħab li jigi applikat dan l-artikolu għall-applikazzjonijiet precedenti abbazi ta' frodi irrizulta li ma kien hemm l-ebda frodi. Dwar l-allegat zball, kif anki ammess mill-appellanti, l-Awtorita' hadet decizjoni li ma kienx hemm il-kriterji neccessarji mposti fl-Artikolu 39A sabiex jigi applikat dan l-artikolu stante li jekk se mai kien hemm zball dan kien ġie rrangat permezz ta' din l-applikazzjoni stess. Jirrizulta għalhekk li huwa inutli li l-appellanti jergħu jipruvwaw iqajmu dan il-punt quddiem it-Tribunal għaliex anki dan il-punt huwa deciz b'mod finali mill-organu kompetenti li, bir-rispett kollu mhuwiex dan it-Tribunal.

6. Illi l-permess ta' zvilupp appellat cioe' dak li jgħib in-numru 1307/07 jikkoncerna biss l-approvazzjoni 'full' għax bhala 'outline' ġia kient hemm perms tas-sular ta' fuq li

jinsab biss fuq il-parti ta' wara tas-sit li tmiss mat- Triq tal-Fjuri u li kif ser jigi spjegat aktar l-isfel mhux fond aktar minn hames metri fuq il-parti indikata bhala Block B u xi alterazzjonijiet zghar fis-sulari l-oħra. Izda l-principju ta' l-gholi (b'eccezzjoni tas-sular ta' fuq) u l-volum tal-binja kif ġia inghad gew decizi f applikazzjonijiet precedent bbazati fuq 'building envelopes' li il-Pjan Lokali jindika li huma accettabbli meta s-sit ikun jinsab bejn zewg toroq fuq livelli differenti. Ghalhekk l-appell ta' l-appellanti seta jsir biss u unikament fuq aggravji relatati ma' dawn iz-zewg affarijiet u xejn aktar.

Jirrizulta mill-appell illi l-appellanti mkien ma resseu xi aggravji dwar l-alterazzjonijiet proposti allura wiehed ghandu x'jifhem li ma ghandhomx oggezzjoni ghalihom.

Illi dwar il-livell a' fuq jerga jinghad li bhala gholi dan ġia kien approvat fl-'outline permit' u ghalhekk di principio' dan is-sular huwa approvat u ma jistax isir appell minnu. Jigi izda nutat li l-applikant sabiex anki jakkomoda r-rikjesti ta' l' Awtorita' illimita dan is-sular sa hames metri fuq Block B ghaliex fdak il-mument l-Awtorita' kienet qed tinterpreta il-'policy and design guidance 2007' l-ewwel paragrafu pagna 26 bhala li jimponi massimu ta' bini meta fil-fatt ifisser kompletament il-kontra cioe' il-mnimu. Ghalkemm l-applikant ma qabilx ma' din l-interpretazzjoni xorta wahda ghazel li jirnxi fuq il-kundizzjonijiet tal-Awtorita' sabiex zgur ikun kollox sew.

Fuq dan il-punt jidher ukoll li l-appellanti ma ressqu l-ebda aggravju ghalhekk 1 appell tagħhom ghandu jigi michud kompletament.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm il-kwis~oni ta' l-gholi u 1 volum tal-binja fuq is-sit kif ġia inghad aktar il-fuq ma tistax legalment tkun parti minn dan l-appell ghaliex giet deciza fapplikazzjonijiet oħra li huma finali, 1 applikant b'referenza ghas-sitta, seba u tmien aggravju ta' l-appellanti jissottometti li in vista tal-'commitment' li hemm fiz-zona, dan l-aggravju zgur illi llum ma jagħmilx sens ghaliex altrimenti tkun qed tigi kommessa ingustizzja u diskriminazzjoni fil-konfront ta' l-applikant. Qed jigi anness ma' din ir-risposta ritratt markat bhala Dok. E li juri binjiet bil-permess ta' zvilupp u li jinsabu wara s-sit tal-applikant u li huma approvati b' gholi aktar minn dak approvat approvat fl-applikazzjoni odjerna. Dan huwa stability minn 'site-survey' li l-applikant gie mqabbad jagħmel waqt il-process ta' l-applikazzjoni fuq l-'area' kollha tal-Fjuri sabiex jigi stabilit li fil-fatt l-gholi ta' din l-applikazzjoni huwa aktar baxx mill-maggoranza l-kbira ta' zvilupp f'din l-area. Aktar rriinn hekk il-binjiet li jidhru f dan ir-ritratt u li gew approvati fuq medda ta' snin il-maggor parti tagħhom jibqghu hergin sa wara nett fuq is-sulari kollha u mhuxieq imtarrgin kif gie impost fuq din l-applikazzjoni.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u bir-rispett kollu, jidher car illi l-objezzjonijiet ta' l-appellanti huwa biss rizultat tal-fatt li huma ma jridux li jitilfu xi veduti mill-propljeta' tagħhom, liema veduti lanqas huma salvagwardjati fil-Pjan Lokali.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellat jitlob li dan it-Tribunal joghgbu jichad l-appell bin-numru 40/11.

Tant ghandu x'jissottometti l-appellat għall-gudizzju tat-Tribunal f'dan l-istadju b'riserva għal provi u sottomissjonijiet ulterjuri.”;

Ra s-sottomissjonijiet ulterjuri prezentati mill-partijiet fil-kors tal-appell;

Ra l-verbal tal-access mizmum fuq is-sit minn dan it-Tribunal fit-18 ta' Dicembru 2014;

Ra l-atti kollha ta' dan l-appell;

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi qabel ma dan it-Tribunal jikkunsidra l-mertu tal-appell kontra l-hrug tal-permess tal-izvilupp fl-applikazzjoni PA 1307/07, dan it-Tribunal ser jibda sabiex jistharreg kwsitjoni ta' natura preliminari kif spjegat fit-tieni (2), it-tielet (3) u raba' (4) aggravji fir-rikors tal-appell.

L-appellanti qed jisthqu illi l-Kummissjoni aggixxiet ultra vires billi kkunsidrat u approvat l-applikazzjoni kif amendata minghajr ma l-ewwel gie mistharreg u deciz it-talba mressqa quddiem l-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jigi rrit il-permess originali ossia PA 6501/01 u konsegwentament PA 936/05 (permess sabiex jamenda l-pjan sotterran minn dak approvat fil-PA 6501/01) a bazi tal-Artikolu 39A tal-Kap 356 (Rikors permezz ta' ittra li dahlet fis-17 ta' Dicembru 2007, a fol. 81 fl-inkartament tal-PA 6501/01).

Illi l-Awtorita' baqghet ma ddecidietx it-talba ta' revoka tal-permess originali, imma minflok talbet lill-applikant ibiddel l-proposta fl-applikazzjoni odjerna sabiex tinkludi tibdil fis-sulari sottostanti gja approvati bil-permessi PA 6506/01, u amendat bil-permess PA 936/05.

Illi fil-fatt l-Awtorita' kienet bdid tistharreg l-allegazzjoni dwar interpretazzjoni skorretta tal-livelli tal-art tas-sit de quo kif applikat fil-permess PA 6506/01, skont ir-rapport mill-Land Surveying Unit fi hdan l-Awtorita' (Rapport a fol. 45 datat 14 ta' Jannar 2009).

Dan wassal sabiex kien neccesarju tibdil fl-gholi tal-bini, b'mod partikolari fil-blokka 'B', kif anke kien maqbul mal-applikant skont il-Memo interna tal-Awtorita' datata 28 ta' Mejju 2010 (a fol. 48 tal-inkartament tal-PA 1307/07) u pjanti godda prezentati fl-20 ta' Mejju 2010 (a fol. 42 tal-inkartament tal-PA 1307/07).

Illi sussugwentament l-Awtorita' talbet lill-applikant sabiex jamenda l-proposta tal-izvilupp fl-applikazzjoni odjerna billi jinkludi 'the proposed alterations to the approved floors' skont l-ittra tal-21 ta' Gunju 2010 (a fol. 55a tal-inkartament tal-PA 1307/07), liema proposta giet mibdula mill-applikant skont l-ittra u formola tal-applikazzjoni prezentata fit-12 t-Ottbru 2010 (a fol. 63 u 63A tal-inkartament tal-PA 1307/07).

Illi dan it-Tribunal jista' jifhem illi l-Awtorita' agixxiet u adottat il-process ta' din l-applikazzjoni odjerna sabiex tindirizza difetti li rrizultaw fil-permess originali ossia l-PA 6506/01, minflok ma pprosegwiet bit-talba ta' revoka ta' dan l-ahhar permess.

F'dan il-kaz, l-Awtorita' bidlet l-proposta fl-applikazzjoni de quo minn wahda ta' full development limitata biss ghaz-zieda ta' sular (sussugwenti l-hrug tal-permess outline PA 937/05) ghal-wahda ta' full development u amended permit application

sabiex gie nkluz ukoll alterazzjonijiet fil-bini gja approvat bil-permess PA 6506/01, kif ukoll tal-permess PA 963/05.

Illi f'dan ir-rigward, hija l-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal illi l-Awtorita' agixxiet ultra vires, mhux ghar-raguni li qed iressqu l-appellanti, imma ghal-fatt illi ma kienx possibbli li jintalab u jigi accettat bdil fil-permess PA 6506/01 meta dan tal-ahhar kien gja skada aktar minn sena, cioe' fl-ahhar t'Awissu 2009, jew hames (5) snin mill-hrug tal-permess PA 6506/01 datat 30 t'Awissu 2004. Dan ukoll japplika ghal-permess PA 936/05 li kien biss limitat ghal livell ta' garaxxijiet sotterranji li hareg fit-2 t'Awissu 2005 u konsegwentament kien lahaq skada ukoll meta giet amendata l-proposta fl-applikazzjoni odjerna skont l-ittra prezentata fit-12 t'Ottubru 2010 msemija supra. F'dan ir-rigward dawn il-permessi ma baqghux aktar validi u konsegwentament minghajr ebda effett. Ta' minn isemmi ukoll illi sa l-iskadenza ta' dawn il-permessi ma kien beda ebda xoghol fuq is-sit inkwsitjoni.

F'dan il-kaz, l-Awtorita' wara li ezaminat l-ilmenti mressaq minn terzi fit-talba ta' revoka tal-permess originali PA 6506/01, għazlet li tipprocedi bl-amendi tal-permessi originali, minghajr ma kkunsidrat il-fatt illi permessi ta' zvilupp validi fuq is-sit ma kienx ghad hemm. Illi l-applikazzjoni odjerna, ossia PA 1307/07 sa qabel ma giet amedata, kienet limitata biss għaz-zieda ta' sular fuq il-bini gja approvat (Ara deskrizzjoni tal-applikazzjoni a fol. 1 fl-inkatament tal-PA 1307/07 li kienet taqra: "Proposed additional floor" filwaqt li fil-pjanti prezentati mal-istess applikazzjoni 1C sa 1H jindikaw "approved plans") u konsegwentement ma kellux l-effett li jzomm fis-sehh il-permessi precedenti li fuqhom qed jintalab zieda, dment illi ma sar ebda talba ta' tigidid għall-istess permessi.

Illi l-validita' ta' permessi ta' zvilupp si tratta ta' kwistjoni ta' ordni pubblika u certament dan ma setax jigi nrorat mill-Awtorita' u tipprocedi b'alterazzjoni ta' permessi ta' zvilupp daqs li kieku dawn għadhom validi u effettivi. Il-permessi originali ma baqghux aktar fis-sehh u dak li sar bis-saħħa tagħhom f'dan il-permess odjern għalhekk hu null u bla effett. F'dan ir-rigward, l-unika rimedju għall-applikant f'dan l-istadju kien li japplika mill-gdid għall-izvilupp fl-intier tieghu.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal qed jikkonkludi illi d-decizjoni tal-Kummissjoni fir-rigward din l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell kif amendata hija wahda monka u konsegwentament nulla u bla effett. Minn ezami tal-process tal-applikazzjoni odjerna jidher illi l-applikant kien zgwidat mill-Awtorita' li seta' jibqa' għaddej bl-applikazzjoni tal-izvilupp kif amendata, minghajr ma gie mitlub sabiex jipprezenta applikazzjoni gdida għall-izvilupp, għall-inqas mill-livell sotterran sar-raba' sular tenut kont illi l-permessi originali li fuqhom kien ibbazat il-proposta fl-applikazzjoni odjerna laħqu skadew.

F'dan ir-rigward dan it-Tribunal, filwaqt li qed jilqa' limitatament dan l-appell skont kif gie hawn fuq deciz, u konsegwentament qed ihassar il-permess tal-izvilupp, qiegħed jannula l-process tal-applikazzjoni PA 1307/07 sad-data ta' qabel l-ittra tal-applikant tat-12 t'Ottubru 2010 sabiex l-applikant jerga jissottometti mill-gdid din l-istess applikazzjoni f'wahda full development li tinkludi l-izvilupp kollu, cioe is-sulari kollha inkluz l-ahhar sular li originarjament kienet intiza din l-applikazzjoni indezamina, u terga tigi kunsidrata u deciza mill-gdid skont il-policies applikabbli ta' dak iz-zmien,

ossia Development Control Policy and Design Guidance tal-2007 wara li l-istess applikazzjoni terga tigi pubblikata ghal-konsultazzjoni skont il-ligi.

## **Ikkunsidrat**

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal inkorra zball fil-ligi meta fid-decide dderiga lil applikant, wara li l-istess Tribunal ordna l-annullament tal-process tal-applikazzjoni in kwistjoni, sabiex jerga' jaghmel applikazzjoni gdida ghall-izvilupp shih u li l-Awtorita kellha tikkunsidra tali applikazzjoni b'referenza ghal policies vigenti fl-2007, cioe Development and Control Policy and Design Guidance 2007.

Tajjed li qabel xejn din il-Qorti tqis l-iter li wassal lit-Tribunal ghal din id-decizjoni. L-applikazzjoni in kwistjoni kienet 'proposed additional floor to approved PA 6501/01 u PA 936/05 and proposed alterations to approved floors'. Jidher li l-ahhar parti ta' din l-applikazzjoni saret mill-applikant fuq talba tal-Awtorita fil-21 ta' Gunju 2010 waqt l-iprocessar tal-applikazzjoni, liema zieda fl-applikazzjoni cioe 'proposed alterations to approved floors' saret b'formola ta' applikazzjoni datata 12 ta' Ottubru 2010. Skond it-Tribunal tali emenda giet xprunata minn difetti li originaw mill-permess originali PA 6506/01 kif emendat fil-permess PA 936/05 (li kien jirrigwarda l-pjan sotterran biss) u l-Awtorita ordnat il-korrezzjoni flok ipprosegwiet fuq talba li saret mit-terzi interessati ghar-revoka tal-premess originali.

Spjegat dan, it-Tribunal ikkunsidra illi l-permess originali kien jiskadi f'Awwissu 2009 u billi ma kienx ghadu nbeda l-izvilupp u l-applikant ma talabx proroga tal-permess, tali permess kien skada. L-istess jinghad ghal-permess 936/05 li skada fit-2 ta' Awwissu 2010 cioe qabel dahlet l-applikazzjoni emendata ghal PA 1307/07 fl-2010 kif fuq spjegat. Darba stabbilit dan, it-Tribunal qies li din l-applikazzjoni ma setghetx tigi approvata kif maghmula u ghalhekk annullat il-process billi rrevokat il-permess mahrug PA 1307/07.

Il-kwistjoni unika kolpita b'dan l-appell hu jekk it-Tribunal setghax jordna lil Awtorita li applikazzjoni gdida, jekk issir, kellhiex tigi kunsidrata ai termini ta' policy partikolari, cioe Development Control Policy and Design Guidance 2007. Ir-risposta ghal dan il-



kwezit hi fin-negattiv. Hu principju ormai stabbilit illi l-Awtorita tista' tikkunsidra applikazzjoni skond il-ligijiet, pjanijiet jew policies vigenti fil-mument tal-ipprocessar tal-applikazzjoni. Dan hu principju li l-Awtorita ma ghandha ebda jedd tidipartixxi minnu u t-Tribunal ma ghandu ebda setgha jordna jew jidderiegi lil Awtorita tiddeciedi mod iehor. Il-ligijiet, pjanijiet jew policies jinbidlu maz-zmien skond l-esigenzi tal-ippjanar fl-interess ta' ippjanar sostenibbli ghal pajjiz kollu. Kwindi kull applikant irid jidderiegi ruhu ghal kwalsiasi zvilupp skond ma jridu l-istess ligijiet, pjanijiet jew policies biex b'hekk mhux biss hemm certezza fil-mod kif jigu processati applikazzjonijiet skond iz-zmien meta jigu processati izda jiggerantixxu trattament ugwali ghal applikazzjonijiet simili fl-istess zmien tenut kont tal-fatturi kollha rilevanti ghall-izvilupp propost u z-zona fejn qed jigi propost kif ukoll kwistjonijiet ohra mhux biss relatati mal-ippjanar izda wkoll ambjentali fost ohrajn.

Hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal agixxa b'mod legalment skorrett. In oltre l-Qorti izzid illi t-tribunal ma jistax jannulla process ta' applikazzjoni sa certu data bl-lura kif ghamel fid-decide izda jew jirrevoka, ihasar jew ibiddel id-decizjoni tal-Awtorita billi jaqbel mal-hrug tal-permess izda b'kundizzjonijiet li jidhirlu xieraq li jimponi. La darba hassar il-permess mahrug, dan jithassar fl-intier tieghu u ebda parti minnu ma hi salvabli ex officio mit-Tribunal.

## **Decide**

Ghal ragunijiet moghtija u safejn hu mitlub f'dan l-appell, il-Qorti qed tilqa' l-appell tat-terzi interessati u tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal ordna li kull applikazzjoni gda mressqa mill-applikant rigward l-izvilupp in kwistjoni fl-intier tieghu ghandu jigi kunsidrat mill-ottika ta' policy Development Control Policy and Design Guidance tal-2007. Spejjez jibqghu bla taxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur