**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

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

**Illum it-Tnejn, 30 ta' April, 2018**

Numru 4

**Appell Nru. 10/2018**

**Michael Farrugia**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**
**(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u**
**l-kjamat in kawza Charles Camilleri**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Michael Farrugia tal-15 ta' Marzu 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Marzu 2018 rigward il-hrug tal-peremss PA 1232/16 'propsed maisonettes and parking spaces' fil-plots 30-34 Triq Annetto Caruana, Mqabba;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-applikant Charles Camilleri li ssottometta 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 kontra l-hrug tal-permess ghall-izvilupp ta’ erba’ maisonettes u parking fuq art fi Triq Annetto Caruana filkonfini ta’ l-izvilupp ta’ l-Imqabba. Skont il-pjan lokali tan-nofsinhar ta’ Malta, is-sit huwa ddikjarat bhala Residential Area [Skont il-Mappa MA1 tal-pjan lokali tan-nofsinhar ta’ Malta], fejn jista jsir zvilupp residenzjali u uzi ohrajn li huma kkunsidrati bhala kompatibli ma tali zoni, skont kif tipprovdi l-Policy SMHO02 ta’ l-istess pjan lokali.

Illi dan l-appell qieghed issir kontra l-principju ta’ l-izvilupp ta’ l-art, u mhux kontra xi dettalji fl-izvilupp kif gie approvat. Laggravji imressqa mill-appellant huma s-segwenti:
1. Illi l-applikant applika biex jizviluppa erja ta’ art mdaqqsa fi hdax/tnax il-applikazzjoni minflokk f’applikazzjoni wahda, biex b’hekk jevita li jigu applikati xi policies, u b’hekk il-Kummissjoni li ddecidiet fuq dawn l-applikazzjonijiet kienet mqarrqa bissitwazzjoni reali;
2. Illi l-art li fuqu saru dawn l-applikazzjonijiet huwa okkupat b’razzett tal-baqar li ilu hemm ghal aktar minn 60 sena, u li dan irrazzett huwa wkoll kopert bil-permessi PA6593/04 u PA2996/12;
3. Illi l-proposta f’dawn l-applikazzjonijiet huma skorretti, fis-sens li suppost talbu ghad-demolizzjoni ta’ l-istrutturi ezistenti;
4. Illi l-Qorti ta’ l-Appell [Issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell “Mikiel Farrugia vs l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-kjamati in kawza Charles Camilleri”, bid-data tal-5 ta’ Novembru 2015] diga ddecieda li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar injorat il-policy AHF9, li l-izvilupp jikkoncerna ‘redevelopment of land’, u li l-Awtorita’ m’ghandiex tinjora l-fatt li s-sit huwa ga okkupat b’razzett li ilu stabilit fuq il-post u ghadu jopera.

L-ewwel aggravju:
It-Tribunal jinnota li m’hemm l-ebda restrizzjoni li art fabbrikabli fiz-zona ta’ l-izvilupp ma’ jistax jinqassam f’plots ghall-izvilupp. Dan seta’ japplika li kieku l-pjan lokali impona xi restrizzjoni fuq l-izvilupp taz-zona li jrid isir comprehensive development, izda fil-kaz in ezami dan mhuwiex il-kaz. Nonostante dan kollu, jidher li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar dejjem kienet konxja li l-istess applikant issottometta applikazzjonijiet ghal zviluppi ohrajn simili fl-istess zona, u kif wiehed jista’ jixhed minn paragrafu 3.1 tal-case officer report [Dok 39 fil-PA 1424/16], dawn l-applikazzjonijiet diversi gew ipprocessati flimkien. Il-fatt li l-izvilupp taz-zona saru b’applikazzjonijiet diversi u mhux bhala applikazzjoni wiehed, ma’ kellu l-ebda mpatt jew piz materjali fuq l-evalwazzjoni u d-decizjoni finali ta’ lapplikazzjoni odjerna. Ghalhekk it-Tribunal ihoss li dan l-aggravju huwa infondat.

It-tieni aggravju:
It-Tribunnal innota li fl-ipprocessar ta' l-applikazzjoni, l-Awtorita' kienet konxja bil-prezenza ta' razett tal-baqar fl-istess zona, u dan kif jista' jigi kkonfermat f'sezzjoni 4.4 tal-case officer report. Madankollu, il-permess inhareg bil-kundizzjoni li drittijiet ta' terzi persuni huma salvagwardjati.

It-tielet aggravju:
Fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-appellant jindika li l-applikazzjoni gie intavvolat hazin, minhabba li ma jitlobx ghad-demolizzjoni tar-razzett. Minn ezami tar-ritratti mill-ajru, jidher li hemm possibilita' li s-sit ta' dan l-applikazzjoni u r-razzett jissopprimu lil xulxin. Minkejja dan, ir-ritratti li gew sottomessi ma' l-applikazzjoni jindikaw li m'hemm l-ebda struttura fuq is-sit de quo [B'referenza ghar-ritratti a fol 1L/1M/1N fl-inkartament tal-PA 1424/16], filwaqt li l-block plan [Ibid. A fol 15D] li gie kkunsidrat fl-applikazzjoni jindika biss t-twaqqieh ta' xi hitan tas-sejjieh minn fuq is-sit. Madankollu, tali ilment dejjem jista jitressaq quddiem l-Awtorita' a bazi tal-Artikolu 80 tal-Kap 552 bi dritt ta' appell quddiem dan it-Tribunal.

Ir-raba' aggravju:
Fir-raba aggravju, l-appellant jafferma illi l-Awtorita' kellha tikkunsidra Policy AHF9. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jinnota illi l-Awtorita' kienet korretta billi applikat policies li huma in vigore u ghallura fis-sehh fil-mument tad-decizjoni. Dan qieghed jinghad minhabba li Policy AHF9 kienet parti minn l-iStructure Plan, fejn dan il-pjan issa gie ssuperat minn l-iSPED. Il-principji generali ta' l-iSPED jaghmlu referenza ghal bzonn li jintuza tajjeb l-art li huwa ga kommess fiz-zoni ta' l-izvilupp biex jigi provdut zvilupp urban, bhal dak residenzjali, u biex b'hekk iz-zoni rurali jigu konservati u jakkomodaw zviluppi agrikoli. Madankollu, it-Tribunal huwa tal-fehma li d-decizjoni ta' l-Awtorita' fuq din l-applikazzjoni kienet korretta fis-sens illi l-art hija zoned ghal Residential Development skont il-pjan lokali, u l-izvilupp li gie approvat jikkonforma ma' dan iz-zoning.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ezamina il-fattispeci kollha ta' dan il-kaz, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma lpermess ta' l-izvilupp PA1232/16.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jiddeciedi l-kwistjoni legali preliminari jekk l-applikazzjonijiet ghat-tigdid ta' permessi ta' zvilupp antecedenti (soggetti ghal proceduri ta' appell quddiem it-Tribunal) kellhomx jigu kunsidrati a bazi tal-policies applikabbli ghal permessi antecedenti jew kellhomx jigu kunsidrati a bazi ta' policies godda. Minflok it-Tribunal indirizza l-appell shih u iddeciedih kollu. Ghalhekk id-decizjoni ghandha tigi annullata;

2. It-Tribunal naqas li jindirizza l-kwistjoni legali preliminari mressqa minn kif indikat fl-ewwel aggravju u injora kompletament is-sottomissjonijet maghmula mill-

kontendenti f'dan ir-rigward. Dan ukoll iwassal ghal nuqqas fid-decizjoni li jimmerita tigi revokata;

3. Bla pregudizzju ghall-aggravji ta' qabel it-Tribunal kellu jilqa' s-sottomissjonijet tal-appellant li l-permess ta' tigdid hu accessorju u ma ghandux ezistenza awtonoma mill-permessi l-qodma. Dan hu rifless kemm mill-gurisprudenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri u l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552. Fl-appelli mill-permessi li taghhom intalbet il-proroga tqajmet il-kwistjoni illi r-renova tal-permess jiddependi mill-ezitu tal-appell fuq il-permess fejn qed jintalab ir-revoka jew il-modifika permezz ta' kundizzjonijiet godda li ser jeffettwaw l-evalwazzjoni tal-proroga. It-Tribunal naqas ghal kollox milli jindirizza din is-sottomissjoni u ghalhekk l-appellant hu projbit f'dan l-istadju li jindirizza r-ragunijiet li waslu lit-Tribunal jikkonkludi kontra s-sottomissjoni tal-appellant. B'zieda ma' dan it-Tribunal naqas milli jimmotiva d-decizjoni tieghu billi ma indirizzax is-sottomissjoni ta' sustanza tal-appellant.

**L-ewwel u t-tieni aggravji**

Dan l-aggravju fil-fehma tal-Qorti hu dak ewlieni li jekk fondat irendi il-gudikat tat-Tribunal bhala wiehed mhux sostenibbli u jonqos milli jaghti lil parti, l-aspettattiva legittima ta' decizjoni fuq il-kwistjoni li dwarha jidher li kien hemm qbil dwar dak li kien ser jigi deciz u li dwaru l-partijiet inghataw l-opportunita li jitrattaw dwarha. Dan imur kontra l-principju tal-assigurazzjoni ta' smigh xieraq li kull parti ghandha dritt ghalih u li fin-nuqqas jwassal ghar-revoka totali tad-decizjoni.

Dan l-appell, fil-fehma tal-Qorti seta' gie evitat li kieku t-Tribunal qies bi precizjoni u attenzjoni dak li kien qed jigi dibattut mill-partijiet u l-verbali kienu aktar cari biex jirriflettu l-intendiment tal-partijiet. Mill-verbal tat-28 ta' Frar 2017 jidher li tqajmet kwistjoni li minhabba n-natura taghha thalliet ghat-trattazjoni fuqu. It-Tribunal ma jispecifikax oltre. Min-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellant tat-30 ta' Jannar 2017 jidher li l-punt kien jekk l-appelli l-godda ipprovokati minn applikazzjonijiet ta' tigdid ta' permessi pre ezistenti kellhomx jinstemghu flimkien jew separatament mal-appelli l-qodma (fuq il-mertu tal-applikazzjoni) billi skont l-applikant il-policies li kienu qed jigu dibattuti fil-mori tal-appelli l-qodma ma kellhomx jitqiesu applikabbli anki ghall-applikazzjonijiet ta' tigdid mertu tal-appelli l-godda.

Dan jidher li kien il-punt li tqajjem fis-seduta tat-Tribunal tat-28 ta' Frar 2017 tant li l-Awtorita, fl-istess verbal, inghatat zmien biex tirrispondi. Tali nota saret mill-Awtorita li irrispondiet ghal din il-kwistjoni fis-seduta tat-13 ta' Frar 2018. L-appell gie differit ghad-decizjoni.

Jidher car illi l-partijiet qatt ma trattaw l-appell fil-mertu, ghalkemm l-appellant ressaq diversi aggravji fir-rikors tal-appell quddiem it-Tribunal. Jidher ukoll pacifiku illi mit-28 ta' Frar 2017 il-quddiem, il-partijiet trattaw biss il-kwistjoni ta' natura preliminari li setghet influiet sostanzjalment fuq id-decizjoni tat-Tribunal dwar it-tigdid u anki jekk kienx ikun il-kaz l-appelli l-qodma u l-godda jinstemghux flimkien minhabba n-natura tal-kwistjoni mqajma. Minflok, it-Tribunal injora dan kollu u ikkunsidra l-mertu tal-appell. Din il-Qorti tifhem li l-verbal tat-Tribunal hu skjett billi jghid biss li l-appell thalla ghad-decizjoni. Pero hu parti essenzjali mill-principji li jiggvernaw il-gustizzja naturali li l-gustizzja trid tidher li qed issir ghax il-paritjiet ikunu inghataw l-opportunita li jiddibattu l-kwistjoni kollha u jressqu s-sottomissjonijiet taghhom fuq dak li jkun car hi l-intiza dwar dak li ser jigi deciz. Dan hu kaz iehor sfortunat fil-katina ta' sfortuni li bihom hu kolpit din it-talba ta' zvilupp. Pero hu preciz minhabba dawn ic-cirkostanzi li hu l-kompitu tat-Tribunal li jqis bir-reqqa u jkun attent ghal dak li jehtieg isir u jigi deciz. Din il-Qorti ma tistax issalva din id-decizjoni ghax hu lampanti n-nuqqas li ghalih ma tahti ebda wahda mill-partijiet izda biss hu r-rizultat ta'disattenzjoni tat-Tribunal.

**Decide**

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel zewg aggravji tal-appellant, thassar id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Marzu 2018, u tirrinvija l-atti quddiem it-Tribunal biex jiddeciedi l-ewwel il-kwistjoni preliminari mqajma li ma ittiehdietx kont taghha mit-Tribunal, liema kwistjoni kellha tigi deciza l-ewwel. Spejjez bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur