QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 19 ta' Gunju, 2019

Numru 2

Appell Nru. 11/2019

Emanuel sive Noel Ciantar

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamati in kawza Ian u Rachelle konjugi Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Ciantar tal-5 ta' April 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Marzu 2019 rigward PA 5334/18 'to construct private swimming pool and ancillary facilities as part of already approved property in PA 2708/14 as in accordance with RPDG 2014;

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

Rat ir-risposta tal-applikant 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 fir-rikors tal-appell gew prezentati hdax (11)–il aggravju li gew kunsidrati hekk kif gej:
Aggravju numru 1: Kunflitt ta' interess tal-membri tal-Kummissjoni tal-Ippjanar:
Fl-ewwel aggravju, gie sostunt li l-Membri tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kellhom kunflitt ta' nteress fl-applikazzjoni ghaliex wiehed mill-applikanti huwa Dr Borg li fil-mument tad-decizjoni tal-applikazzjoni kien il-Ministru responsabbli mill-Awtorita' tal-Ippjanr u l-hatra ta' dawk il-membri u ghalhekk dawk il-membri ma kellhomx jinvolvu ruhhom ma l-applikazzjoni kif stipulat b'mod car f'Arikolu 13(1) tal-Kap 552.
Illi l-appellant qed isostni li l-hatra tal-membri mill-Ministru u l-eligibilita' ghal hatra mill-gdid ghal terminu iehor taghmel lill-membri tal-Kummmissjoni lejali lejn u dipendenti fuq il-Ministru responsabbli mill-Awtorita' u tohloq sitwazzjoni ta' kunflitt ta' nteress. Illi skont l-appellant, tali sitwazzjoni setghet giet ssanata billi l-kaz kellu jigi deciz mill-Bord tal-Ippjanar.
Illi l-Awtorita' rribattiet tali aggravju billi sostniet li kwalunkwe konnessjoni li jista jkollhom il-membri tal-Kummisjoni hija biss malAwtorita' tal-Ippjanar li skont l-Artikolu 6 tal-Kap 552 tali Awtorita' ghandha ukoll presonalita guridika distinta. Illi l-alternattiva indikata mill-appellant ukoll ma tistax tiffunzjona peress li dejjem ha jkun hemmm il-presenza ta' persuni mahtura mill-Ministru. Illi l-Artikolu 13(1) huwa car fejn il-membri jridu jiddikjaraw interess fi kwalunkew haga li tkun ser tigi kkunsidrata mill-Awtorita', u ghaldaqstant fil-kaz odjern tali nteress ma jirrizultax billi ma hemm ebda interess fil-proprejta privata tal-konjugi Bord, u largumenti tal-appellant ghalhekk huwa bbzata biss fuq kongetturi.
Illi l-permit holder irrileva li dan l-ilment ma giex mressaq quddiem l-Awtorita', u sostna li dan it-Tribunal mhux il-forum fejn jigu mressqa tali ilment ghaliex il-mansjoni ta' dan it-Tribunal hija limitata ghar-revizzjonijiet ta' decizjoni tal-Awtorita' u mhux agir ta' xi membru tal-Awtorita'.

Ikkunsidra:
Il-kwistjoni mqajjma mill-appellanti tirrigwarda kwistjonijiet ta' kunflitt ta' interess. Qabel xejn it-Tribunal jaghmel riferenza ghal gudikat Mambra Co. Ltd. v il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud (L-Awtorita` Kompetenti) Qorti tal-Appell, 27.02.2009.
Il-Qorti tal-Appell osservat:
"Kwantu ghat-tieni ilment fl-esposizzjoni maghmula in referenza ghall-"bias" allegat, jibda biex jigi osservat bi preliminari illi, kif ritenut, "the requirement of independence and impartiality of a Judge is counterbalanced by the Judge's duty to sit, at least where grounds for disqualification do no exist in fact or in law. This duty in itself helps protect judicial independence against manoeuvring by parties hoping to improve their chances of having a given matter determined by a particular Judge or to gain forensic or strategic advantages through delay or interruption to the

proceeding" (ara artikolu tal-Professur David Mclean, editur tal-Commonwealth Judicial Journal, Vol. 17, No. 3, June 2008, pagna 44). L-istess awtur ta' dan l-artikolu ntitolat "More on Judicial Bias" jissokta jillustra l-qaghda b'referenza ghal kazistika Ingliza u Awstraljana u l-aktar dik tat-test adoperat f'dawn il-gurisdizzjonijiet bl-accent li jaghmlu ghal "real possibility of bias" u "reasonable apprehension of bias. Proprju fuq l-ewwel xorta ta' test espress mill-Qrati Inglizi f'abbinament mal-kuncett tal-"fair minded and informed observer", il-Privy Council irrimarka illi "the requirement of fair mindedness meant that the observer must be taken to have a balanced approach, neither naive or complacent nor unduly suspicious or cynical. The requirement that the observer be informed meant that he does not come to the matter as a stranger or complete outsider; he must be taken to have a reasonably working grasp of how things are usually done" (Bolkiah (HRH Prince Jefri) -vsState (Brunei) (No. 3) (2007) (UKPC 62); Premess dan, is-socjeta` appellanti ppretendiet illi ghal dik ir-raguni espressa blilment taghha c-Chairman tal-Bord kellu jastjeni ruhu jew jaccetta li jkun rikuzat skond kif talbet bir-rikors taghha lill-Bord tat-22 ta' Awissu, 2008 (fol. 28). Rikuzazzjoni din, li skond kif preskritt fl-Artikolu 26 (5) tal-Kapitolu 473, kellha tkun bazata fuq xi wahda mir-ragunijiet dettati mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili.

Ma' din it-talba, il-Bord, wisq korrettement fil-fehma tal-Qorti, ma qabilx ghax tenna illi dik il-funzjoni precedenti tac-Chairman ma kienetx timplika illi, b'daqshekk, din kellu jkollha riflessjoni negattiva fuq limparzjalita` u l-gudizzju tieghu. Filverita`, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mis-socjeta` appellanti jkun ifisser illi l-koncett tal-"fair mindedness" u tal-"balanced approach" ghal liema tirrikollega ruhha lkazistika Ingliza jigi rez nullifikanti ghax allura, ukoll, tghid x'tghid il-ligi in materja ta' rikuzazzjoni, ilgudikant ikollu jastjeni ruhu dejjem jekk xi darba, qabel ma gie elevat ghal dik il-kariga, jkun okkupa ruhu mill-interessi ta' klijent li jidher quddiemu jew, del resto, agixxa f'isem klijent partikulari kontra terz li imbaghad jidher quddiemu bhala parti. Intqal sewwa mill-Onor. Imhallef insenji Maurice Caruana Curran meta rritjena illi "certament, fost id-dmirijiet spiss mhux pjacevoli ta' kwalunkwe Imhallef hemm dak li kultant ikollu jiddeciedi li jibqa' f'kawza meta wahda mill-partijiet tkun irrikuzatu. Huwa japprezza ddelikatezza u l-importanza ta' leccezzjoni sollevata kontra tieghu f'dan il-kaz, ghax kwestjonijiet bhal dawn huma intimament marbuta mal-bazi stess ta' l-amministrazzjoni tal-gustizzja, l-imparzjalita` manifesta…lallegazzjoni tal-parti rikuzanti mhix bizzejjed u rraguni allegata trid tigi pprovata minnha stess (Artikolu 738). Ghalhekk l-Imhallef ghandu jipprova jimxi bl-ikbar attenzjoni li jista u ma jhares lejn xejn hlief il-ligi u l-provi". ("John M. Mizzi nomine -vs- Frederick Muscat", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Novembru, 1970)

Ulterjorment it-Tribunal jaghmel riferenza ghall-ghazla tal-membri tal-Bord in mertu. Dan il-Bord huwa, bil-ligi, maghmul minn "persuni ta' integrita maghrufa u li jkollhoa taghrif u esperjenza fi hwejjeg relatati mal-izvilupp sostenibbli."

Naturalment jidher bic-car l-intenzjoni tal-Legislatur illi jkun hemm persuni ta' integrita u ta' esperjeza sabiex id-diskuzzjoni u decizjoni finali tkun similment integra u teknika. Wiehed irid ghalhekk izomm dan quddiem ghajnejh fir-rigward tal-kwistjoni ta' kunflitt ta' interess. F'dan l-appell l-ilment mhux wiehed personalizzat izda wiehed oggettiv. Jigifieri ma hemmx ilment dwar kunflitt ta' interes ta' persuna wahda izda dwar il-Bord kollu billi l-applikant huwa l-Ministru responsabbli ghall-Awtorita' intimata. Ghandu jkun car illi akkoljiment ta' dan l-aggravju tkun tfisser illi Ministru responsabbli ghall-Awtorita' ma jista qatt ikollu applikazzjoni tieghu deciz mill-Awtorita' minhabba r-responsabilitajiet tieghu.

Bir-rispett kollu dovut fir-rigward ta' kunflitt ta' interess hemm differenza bejn il-hatra u min jahtar. Il-mansjoni tal-Ministru huwa li jkun responsabbli ghall-Awtorita' IZDA il-mansjoni ta' kull membru tal-Bord huwa li jiddikjara kunflitt ta' interess fejn dan huwa applikabbli. Il-hatra nnifisha ma tikkreja, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ebda ostakolu ghal membri tal-Bord li jiddeciedu l-kaz in mertu. L-argument mehud fl-assurd tieghu bhala mezz ta' spjegazzjoni jista jwassal ghal sitwazzjoni assurda. Bhala ezempju: kull gudikant jinghata gurament mill-Avukat Generali. Allura dan ifisser li l-avukat generali fil-kariga tieghu ta' avukat generali m'ghandux drittijiet fil-Qrati u ghandu jiddikjara interess f'kull kaz. Bl-istess mod bejn l-avukat generali bhala persuna privata jkollha bzonn tirrikorri ghall-Qorti allura dana ma tistax taghmlu! Mutatis mutandis dan jista jigi applikat addirittura ghall-president tar-Repubblika u ghal Ministru tal-Gustizzja.

Huwa car li kull kaz irid jigi ezaminat oggettivament u kull kunlfitt ta' interess irid jigi ezaminat b'sens rejalistiku.

It-Tribunal f'dan il-kuntest jinnota illi l-Kummissjoni Ewropea hatret Inter-institutional Working Group on EU decentralised agencies u bhala tentattiv sabiex isehh Common Approach on EU decentralised agencies b'mod specifiku sabiex jigu delinejati Guidelines on the prevention and management of conflicts of interest in EU decentralised agencies.

Dan wassal ghas-segwenti guidelines li ghalkemm naturalment ma huma xejn hlief proprju gwida ghandhom jaghtu stampa tassitwazzjoni ta' kunflitt ta' interess

1. Definition: what constitutes a conflict of interest? A conflict of interest generally refers to a situation where the impartiality and objectivity of a decision, opinion or recommendation of an Agency is or might be perceived as being compromised by a personal interest held or entrusted to a given individual. Relevant personal interest may be of financial or non-financial nature and it may concern a personal or family relationship or professional affiliations (including additional employment or "outside" appointments or former employments or appointments) and other relevant outside activities. Not only actual independence but also perception of independence is important, since it can impact on agencies' reputation by raising doubts about the conclusions reached. The appearance of conflict of interest can constitute a reputational risk to the agency, even if it turns out to be unsubstantiated. Therefore, giving due consideration to proportionality, specific backgrounds, all relevant facts and mitigating circumstances, a risk of perceived conflict of interest should be treated as if it were an actual conflict.

2. Expertise Agencies were created in order to respond to very specific needs identified by the EU in different areas. To meet the objectives entrusted to them, agencies need the highest level of expertise available in their respective fields. Such expertise is built over time, through contact and collaboration with the relevant stakeholders in a specific sector. However, the need to avoid conflicts of interest should not prevent agencies from collaborating with and seeking input from high level experts. As the persons concerned are generally experienced and may have interests arising out of their professional background and capacity, appearance of conflict of interest, cannot always be entirely avoided. The risks of actual or perceived conflicts should be identified, evaluated and managed (see below). This is particularly relevant in areas where available expertise is limited. A fair, proportionate and timely handling of each case should therefore be ensured.

3. Transparency The best way to foster integrity and accountability is to ensure transparency in all instances, within the limits of the respect of personal dignity, in compliance with the data protection legislation, in particular Regulation (EC) No

45/2001 (and the consultation of the European Data Protection Supervisor as appropriate) whilst avoiding a disproportionate administrative burden. The individuals concerned should assume individual responsibility by declaring their interests or absence of interest in good faith. Transparency should be complemented by a culture of declaring interests and possibly abstaining in cases where a conflict of interest exists or could be perceived. Withdrawal should not automatically imply full resignation. In certain situations of CoI, declaring the interest while abstaining from 10 December 2013 contributing, giving advice or participating in the decision-making, could be considered proportionate (see below point no 7 on preventive actions).

4. DECLARATIONS OF INTEREST The persons concerned should fill in declarations of interest statement covering both current and past interests or, if requested, their absence. The reference period for past interests should be decided by agencies themselves, depending on their assessment of their degree of exposure to actual or potential conflicts of interest. Declarations of interest should at least include the following information on all interests that are (or could be perceived as) related to the domain of activity of the agency:

• Past activities: posts held over the last (minimum xx; maximum xx) years in foundations or similar bodies, educational institutions, companies or other organisations (the nature of the post and the name of those bodies should also be indicated); other membership/affiliation or professional activities held over the last (minimum xx, maximum xx) years, including services, liberal professions, consulting activities, and relevant public statements.

• Current activities: posts held in foundations or similar bodies, educational institutions, companies or other organisations (the nature of the post and the name of those bodies should also be indicated); other membership/affiliations or professional activities, including services, liberal profession, consulting activities, and relevant public statements.

• Above a certain minimum threshold4 , any direct financial interests, (managerial stakes in companies, including ownerships of patents or any other relevant intellectual property rights), or assets (shares and/or securities held in companies) or grants or other funding which might create a conflict of interests in the performance of their duties, with an indication of their number and value, as well as the name of the company/provider of the grant/funding.

• Any other relevant interests.

• Spouse's/partner's/dependent family members' current activity and financial interests that might entail a risk of conflict of interest The persons concerned should be responsible for their own declarations. Depending on the degree of exposure to the risk of conflicts of interest, agencies may request that DoIs are submitted at least annually in writing and updated. In addition, an oral or written DoI could be made with regard to the agenda of each meeting if deemed necessary. Finally, targeted written declarations may be requested in addition ahead of a meeting in relation to the specific agenda items. These targeted declarations could be required in order to avoid any biased deliberation or decision or appearance of conflict of interests. If interests are declared ahead of or during a meeting, the identified situation should be stated in that meeting's minutes and the appropriate follow-up identified in the minutes. The persons concerned should be directly responsible for updating the declarations of interest whenever their situation changes in respect of the interests declared.

Il-Ministru koncernat bhala cittadin privat kellu kull dritt li jaghmel l-applikazzjoni n mertu u b'hekk ma jirrizulta ebda kunflitt ta' interess.
Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

Aggravju numru 2: Talba ta' sospensjoni tad-decizjoni sabiex jigi deciz talba ai bazi tal-Artikolu 80:
Fit-tieni aggravju gie spjegat li l-Kummissjoni baqghet ghaddejja bid-decizjoni dwar l-applikazzjoni odjerna fit-23 t'Ottubru 2018, minkejja li fis-16 t'Ottubru 2018, l-appellant kien talab lil-Chairperson Ezekuttiv u c-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar sabiex tigi sospiza d-decizjoni tal-applikazzjoni sakemm jigi deciz talba tal-appellant li kien ghamel fis-16 t'Ottubru 2018 ghar-revoka tal-permess P2708/14 ai bazi tal-Artikolu 80 tal-Kap 552, wara li kien gie mitlub revizzjoni tal-istess permess mill-Ufficcju talOmbudsman fir-rapport ta' investigazzjoni tal-2015.
Illi l-appellant sostna li l-applikazzjoni odjerna hija ntrinsikament marbuta mal-permess PA 2708/14 u sserrah fuq dak l-izvilupp. L-appellant irrileva li l-Kummissjoni kellha ukoll tissospendi d-determinajzzjoni tal-applikazzjoni odjerna a bazi tar-regolament 17 (5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 [LS552.13], tenut li qed jigi attakkat il-legalita' tal-permess PA 2708/14 bhala konsegwenza ta' nuqqas ta' review tal-permess precendenti skont il-konkluzzjoni tal-Ombudsman li qed twassal ghal stat ta' illegalita fuq il-parti tas-sit mertu tal-permess PA 2708/14. F'dan ir-rigward qed jigi sostnut li kien ikun aktar ekwu li l-Kummissjoni stenniet l-ezitu tat-talba ta' revoka.
Illi l-Awtorita rribatiet tali aggravju billi rriteniet illi fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-izvlupp il-Kummissjoni hija marbuta mad-dispost tar-regolament 13 tal-LS552.13. Illi talba ta' revoka a abzi tal-Arikolu 80 tal-Kap 552 ma jissosspendiex ebda zvilupp fuq tali sit, u fil-kaz odjern il-Kummissjoni kienet marbuta bit-termini legali u kienet dovuta taghti d-decizjoni taghha. Lanqas ma huwa korrett li jigi nvokat ir-regoalment 17 tal-ligi susissdjara minn naha tal-appellant bahal sostent tal-aggravju meta fil-kaz odjern ma jirrizulta ebda zvilupp illegali fuq is-sit.
Il-permit holder sostna li tali talba that l-Arikotlu 80 ghad trid tigi notifikata lill-appellat, filwaqt li ghad irid jghaddi l-process kontemplat taht l-Aritikolu 80 liema talba ghalhekk ghada sub iudice u f'dan ir-rigward l-Awtorita' kien korretta li qieset ilpermess PA 2708/14 a bazi ta' dak li huwa applikabbli ghall-kaz odjern.

Konsiderazzjonjiet:
Fuq nota preliminari fejn jirrigwardja l-Policy 6.4 tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali tas-sena 2014, hekk kif fil-kontestazzjoni rigward il-legalita' tal-permess PA 2708/14 tenut li gie mitlub 'review' tal-istess permess mill-Ombudsman kif spjegat f'dan laggravju, l-appellant osserva li Policy fil-linja gwida ukoll tesigi li l-pool ghandha tkun relatata ma 'legally-established accommodation'. Illi l-frazi 'legally established' tar-rekwizit '(1)' tal-Policy sucitata, huwa defenit fl-istess linja gwida hekk kif gej ['Glossary' f'pagna v tal-linja gwida]:
"Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally established' refers to any intervention, including land-use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs."
Illi l-policy tirrikjedi li f'kaz zvilupp ta' swimming pool, u ghar-rigward il-kaz inkwisjtoni, l-uzu residenzjali, jehtieg li jkun uzu bil-permess ta' zvilupp, u bl-ebda mod ma tista tinghata tifsira ohra. Minkejja l-konkluzzjoni tal-Obmudsman li rrakomanda 'review' tal-permess, bl-ebda mod ma gie mhassar tali permess jew seta jitqies bhala wiehed invalidu. Illi ghalhekk, fil-mument tad-decizjoni, il-bini nkwisjoni kien kopert bil-

permess PA 2708/14, u ghaldaqstant fil-kaz odjern kien korrett l-applikazzjoni talPolicy fil-linja gwida minn naha tal-Awtorita'.

Il-kwistjoni partikolari mqajjma mill-appellanti f'dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni li jmiss direttament id-dinamika ta' kull permess. L-applikazzjoni tallum hija marbuta mal-PA 2704/14 fis-sens semplici li l-applikazzjoni oderna hija zieda fuq dak li gja huwa permess skond il-PA 2704/14. Kif inghad billi hemm talba ghar-revoka tal-permess PA 2704/14 l-appellanti talab li dan itTribunal jissoprassjedi u jieqaf mill-jisma dan l-appell sakemm id-decizjoni dwar ir-revoka tkun finalizzata.

It-Tribunal jaghmel riferenza ghas-segwenti ragunament f'gudikati diversi:

"Illi din il-Qorti tabbraccja l-principju li s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju li ghandu jigi applikat biss fejn ikun necessarju fl-interess talahjar amministrazzjoni tal-gustizzja (Kollez Vol XLI.I.507 ; u Qorti Kostituzzjonali – "Cuschieri vs Onor Prim` Ministru"– 12 ta` Awissu 1994). "... Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza nostrana illi s-soprasessjoni tigi ammessa biss meta tkun spedjenti, u li lispedjenza ma tistax tkun mera possibilita'. Maghdud dan, isegwi illi s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju li ghandu jigi applikat biss fejn ikun necessarju fl-interess tal-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja. [vide in materja PA Sylvana Tanti vs Noel Tanti et - 3 ta' April 2014]."

App.Inf. 23 ta' Gunju 2004 Carmelo Cassar v. Victor Zammit "Hu maghruf u anke accettat in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri [Kollez.Vol.XLII.86]. Hi wkoll regola procedurali, sostnuta mill-gurisprudenza li l-kawzali tad-domanda ossia, irraguni guridika tat-talba, oltre li ghandh tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni [Kollez. Vol.XXXIV.85] Dan b'mod li l-qorti ma tistax tiddecidi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex kif ritent, 'mhux lecitu li kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espresso fic-citazzjoni [Kollez.Vol.XLV.II.777]"

"is-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din iddipendenza jew almenu l-potenzjalita` ta' din id-dipendenza"–Ara f'dan is-sentenza fl-ismijiet Joseph Degaetano noe v. Avukat Louis Galea et noe, Appell Civili, deciza 5 ta' Ottubru 1981

Applikat dawn il-principji ghall-appell odjern huwa car li ma kienx hemm lok ghal soprassessjoni. Il-kwistjoni ta' revoka talpermess PA 2704/14 timxi indipendentement mill-appell u applikazzjoni odjerna. Naturalment id-decizjoni f'dan l-appell ma jista jkollha ebda effett fuq it-talba pendenti ghal revoka. Similment id-decizjoni finali fit-talba ghal revoka ma jkollha ebda effett fuq lappell odjern hlief (fil-kaz ta' accettazzjoni ta' revoka) li l-appellant ikollu f'idejh permess mhux zviluppabbli. Dan l-aggravju ghalhekk huwa michud.

Aggravju numru 3: Raprezentazzjonijiet li ma gewx meqjusa:

Fit-tielet aggravju tressaq l-ilment illi l-Awtorita' tal-Ippjanar injorat rappresentazzjonijiet bil-miktub tal-appellant bi ksur tal-ligi. L-appellant sostna li minn dak li jidher fid-DPAR [Vide a fol 71a fl-inkartament tal-PA 5334/18] ma jissemmewx rapprezentazzjonijiet imporotanti li ghamel l-appellant specjalment l-ewwel tnejn fl-ittra tal-11 ta' Lulju 2018, u wisq inqas gew kunsidrati kif jitlob l-Artikolu 71(7) tal-Kap 552.

Illi kemm l-Awtorita' u l-permit holder sostnew illi fid-DPAR gew imnizzla inter alia dawk ir-raprezentazzjonijiet prezentati wara l-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni. Minn naha l-Kummissjoni semghet ukoll lill-appellant waqt il-laqgha pubblika, filwaqt li

lKummissjoni fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni mhiex marbuta mal-case officer report jew ma sottomissjonijiet ohra, inkluz dawk tat-terzi persuni nterresati jew konulenti esterni, mentri skont id-dispost tal-Artikolu 72 tal-Kap 52, il-Kummisjoni hija tenuta li tqies il-fatturi kollha elenkati fl-Artikolu 72 fid-determinazzjoni taghha, kif fil-fatt sar fil-kaz odjern.

Konsiderazzjonijiet:
Illi fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal, dan l-aggravju huwa bla bazi, tenut illi minn ezami tal-process tal-applikazzjoni de quo u fil-mument tad-decizjoni, ma hemm ebda ndikazzjoni li l-Awtorita' tal-Ippjanar naqset mid-doveri li tikkunsidra l-oggezzjoni mressqa. Ta' min izied illi l-case officer report prezenta b'mod sommarju lista ta' raprezentazzjonijet prezentati izda ta' minn izied ukoll li l-Kummissjoni ghandha access shih ghall-inkartament kollu tal-applikazzjoni de quo li jinkludu r-raprezentazzjonij dettaljata tal-appellant.
Ghandu jinghad ukoll li kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont il-Ligi mill-Bord talIppjanar jew l-Kummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux mill-konsulenti esterni (li ghandhom rwol konsultattiv fiddevelopment application process) jew minn terzi persuni nteressati. Jista' jkun li ebda konsulent estern ma jkollu oggezzjoni ghall-proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, jew ma jkun hemm ebda rapresentazzjoni ta' terzi persuni; dan ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda oggezzjonabbli mil-lat ta' planning; ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda li tmur manifestament kontra l-policies u r-regoli tal-ippjanar applikabbli.
Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

Aggravji 6 u 9: Nuqqas ta' osservanza ta' procedura fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni:
Illi fis-sitt aggravju qed isir referenza ghall-pjanti 84a u 94A fl-inkartament tal-PA 2708/14 li jindikaw xi xogholijiet li ma sarux skont il-permess PA 2708/14. Gie sostnut li peress li ma kien hemm talba ta' sanzjonar qed irendi parti mill-izvilupp tad-dar residenzali illegali u ghaldaqstant kellu jigi applikat minn naha tal-Kummmissjoni l-provediment tar-reglament 17(5) tal-LS 552.13, u ghaldaqstant tichad l-applikazzjoni.
Madankollu dan it-Tribunal jinnota li tali aggravju mhux fis-sewwa. Ir-referenza ghal pjanti 84a u 84b huma parti minn talba ta' minor-amendment tal-permess PA 2708/14 fejn qed jindika bic-car ic-caqliq li sar fi stadju ta' kostruzzjoni tal-bini approvat filPA 2708/14. Tali caqliq huwa ben indikat b'kuluri standard, li l-maggor parti huma alterazzjonijiet interni li bl-ebda mod qed ibidlu l-volum jew disposizzjoni tal-bini kif approvat. L-ikbar caqliq fil-fatt jirrizulta fil-livell sotterran taht il-passagg mal-konfini tan-Nofsinahar tal-bini residenzjali fejn it-thaffir gie ridott ghal passagg dejjaq ghal-parti tas-sit mertu ta' dan l-appell. Sa dan listadju ma kienx inhareg ebda compliance certificate u l-kostruzzjoni li kien ghaddej fejn irrizulta xi tibdil fil-bini li kien tali li jikkwalifika fi zvilupp ai bazi tar-regolament 15 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, li certament ma jirrendiex l-izvilupp wiehed illegali kif qed jigi sostnut.
Fid-disa' aggravju sar referenza ukoll ghal dokument bin-numru 66a fl-applikazzjoni odjerna li skont l-appellant dan jikkonsisti f'disinji godda u li ma gewx notifikati lill-terzi persuni nteressati skont id-dispsot tal-Artikolu 71(8) tal-Kap 552.
Hawnhekk ukoll it-Tribunal jinnota li tali aggravju mhux fis-sewwa. Id-dokument 66a ma jikkonsistiex minn pjanti godda imma hija spjegazzjoni grafika maghmula mill-case officer li qed juri d-differenza fid-disinn mill-permessi precedenti ghal

applikazzjoni odjerna u ghaldaqstant ma jikkostitwixxiex f'xi pjanti jew disinn gdid – ossia fresh plans – u ghaldaqstant id-dettami tal-Artikolku 71(8) ma japplikax, ghalkemm l-Awtorita' kienet korretta li gjaladarba sar referenza ghal tali dokument fil-case officer report tali dokument kien accessibbli ghall-pubbliku flimkien mad-DPAR. Ghalhekk dawn l-aggravji qed jigu michuda.

Aggravji 4, 7, 8 meqjusa flimkien fir-rigward Policies applikabbli ghas-sit de quo:
Fir-raba' aggravju l-appellant qed issotni li l-Awtorita' naqset milli taghmel 'review' tal-permess PA 2708/14 skont ilkonkluzzjoni ta' rapport investigattiv mill-Ufficcju tal-Ombudsman tal-2015. F'dan il-kaz l-Ombudsman ikkonkluda li l-Awtorita' kienet fi zball meta kkunsidrat zvilupp kontra l-Policies NWRS 3 u NWRS 4 tal-Pjan Lokali [North Harbour Local Plan] fil-kaz tal-permess PA 2708/14 billi gie estiz bini fuq 'fresh land' meta l-istess sit kien ukoll mertu ta' applikazzjoni precedenti PA 1637/12 li kien gie rifjutat fuq il-bazi tal-istess policies fil-pjan lokali.
Illi skont l-appellant il-permess precedenti huwa wiehed diffettuz li qed wassal ghall-overdevelopment f'sit go Category 3 rural settlement, u ghaldaqstant iz-zieda ta' zvilupp skont il-permess odjern qed jisker ukoll il-providment ta' tali policies fil-pjan lokali, b'tehid ta' fresh land' li ser iwassal ghall-overdevelopment ma dak li diga gie wzat fil-PA 2708/14.
Illi l-aggravju kif qed jigi mifthiem jirrigwardja l-ilment ta' nuqqas ta' konsistenza minn naha tal-Awtorita' fl-applikazzjoni talpolicies ghas-sit odjern, ossia l-Policies tal-Pjan Lokali sucitati, minn kazijiet ohra kemm fuq is-sit indezamina kif ukoll dak adjacenti, ossia PA 1637/12 u PA 3827/16 rispettivament [Referenza maghmula fl-aggravju numru 10]. Dan kompla gie sostnut fl-agravvji numru seba' (7) u tmienja (8) hekk kif gej:
Illi fis-seba' u t-tmien aggravji l-appellant sostna li l-policies applikabbli f'Santa Katerina bhala Category 3 rural settlement huma dawk fil-Pjan lokali u mhux il-linja gwida dwar l-izvilupp ruarli tas-sena 2014, dan billi gie ndikat li l-applikazzjonijiet fuq issit u dawk adjacenti gew kunsidrati a bazi tal-Policies fil-Pjan Lokali.
Illi l-appellant sostna li fil-fatt il-linja gwida ma tapplikax ghall-rural settlements tenut illi dawn huma stabbiliti bil-pjan lokali skont kif anke defenit fil-linja gwida, filwaqt li d-defenizzjoni ta' ODZ fl-istess linja gwida teskludi rural settlements, b'dan illi anke jekk jirrizulta kunflitt bejn il-policies tal-Pjan Lokali u l-linja gwida, skont id-dispost tal-Artikolu 52 tal-Kap 552, dawk il-policies talPjan Lokali ghandhom jiehdu precedenza u jipprevalu fuq policies ohra.
Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li fil-kaz odjern ma tissussistiex sitwazzjoni ta' kunflitt bejn il-pjan lokali u policies fil-linja gwida. Illi donnu l-partijiet stess qed jargumentaw li tezisti xi sitwazzjoni ta' kunflitt meta dan mhux il-kaz. Policies fi pjan u policies fl-linja gwida rispettivament iridu jigu kunsidrati b'mod paralleli, meta f'ta' l-ewwel huma ntizi l-aktar sabiex jigi stabbilit 'landuse' (site-specific, jew zoning) fejn qed jigi stabbilit u defenit l-uzu tal-art, filwaqt li policies fil-linja gwida huma ntizi ghal kontroll tal-izvilupp (design specific, jew topic-based) fejn huma aktar koncernati dwar kif ghandu jsir l-izvlupp skont it-tip jew uzu ta' zvilupp. Tali distinzjoni tinghata ukoll fil-Kap 552, skont l-Artikolu 48 fir-rigward ta' Pjan Lokali "li jitratta dwar ilhtigijiet specifici tal-ippjanar tal-izvilupp…." u li "Ghandu jistabbilixxi policies dettaljati relattivi ghall-materja talizvilupp tal-ippjanar taz-zona b'konfermita generali mal-Istrategija Spazjali….", u fir-rigward ta' policies fejn l-Artikolu 50 jiccara li "huma policies u gwidi dettaljati li jittrattaw dwar l-amministrazzjoni xierqa u effettiva tal-izvilup ta' art u bahar ghajr dawk li diga jinsabu f'xi pjan sussidjarju…."

Illi ghalhekk huwa minnu li bhala sit li jinsab f'Category 3 settlement skont Policy NWRS 4 fil-Pjan lokali mhux elegibbli ghal zvilupp ta' residenza jew xi landuse iehor skont kif defenit fil-policies NWRS 3 tal-Pjan Lokali pero mhux eskluz li tali sit bhala parti minn gnien ta' dar residenzjali jista jigi kunsidrat zvilupp ta' swimming pool meta hemm policy specifika ghal dan l-iskop fillinja gwida.

Ta' min izied illi l-appellant qed japplika l-istess kriterji ta' zvilupp kif elenkati fil-policies tal-Pjan Lokali fir-rigward ta' residenza jew land-use iehor identifikat fil-Policy NWRS 3 [Zvilupp identifikat f'paragrafi A sa E tal-policy] - ossia il-limitazzjoni ta' take-up of fresh land - ghall-izvilupp odjern, cioe swimming pool. Il-Policy NWRS 3 taghti ndikazzjoni cara li spazzji ta' swimming pools jew gonna jew btiehi huma meqjusa bhala 'open space surrounding an adjacent land-use' [Ibid. L-ahhar paragrafu ta' landuse 'A' tal-Policy NWRS 3 li jindika li "boundary walls of gardens, yards, swimming pool areas and any other open space surrounding an adjacent land-use cannot be considered as a party wall in relation to this policy"] u ghaldaqstant huma eskluzi mill-kriterji tal-izvilupp rigward id-diversi landuses, inkluz dak residenzjali, kif elenkati fil-paragrafi A sa E fil-policy tal-Pjan Lokali sucitata.

Illi l-appellant qed jaghmel ukoll referenza ghad-defenizzjoni ta' 'ODZ' [Outside Development Zone] fil-linja gwida li teskludi rural settelments fejn ghaldaqstant qed jargumenta li l-policy rigward swimming pools ma tapplikax ghal rural settlements. Madankollu dan itTribunal jinnota li din hija nterpretazzjoni skorretta u kemmxejn ristretta tal-linja gwida, meta l-eskluzzjoni ta' 'rural settlement' tinsab ukoll fid-defenizzjoni ta' 'Development Zones', u dan tenut li l-linja gwida tipprovdi defenizzjoni separata ta' rural settlement "as designated in local plans." Huwa car li skont il-Pjan Lokali rural settlements huma 'settlements ODZ' [Vide paragrafi spjegattivi 5.3.1 sa 5.3.3 tan-North Harbour Local Plan], u ghaldaqstant certament tapplika ukoll l-linja gwida dwar l-izvilupp rurali ghal konsiderazzjoni ta' zvilupp f'tali settlements.

Ghalhekk dawn l-aggravji qed jigu michuda.

Aggravji numru 5, 10 u 11 rigward sit li mhux idoneju ghall-izvilupp ta' swimming pool, u li mhux konformi mal-linja gwida:

Illi fl-aggravju 5 gie spejgat li s-sit jaghmel parti minn zona agrikola maghrufa bhala tal-Gnien tad-Dahla li istat tieghu jmur lura minn ziminijiet Medjovali, u ghaldaqstant tali zona ta' valur xenografiku u rurali kellha tigi protetta minn zvilupp ta' swimming pool u pavimentar li ma jaqbel xejn mal-principji ta' protezzjoni u konervazzjoni tal-patrimonju kulturali u pajsagistiku li huwa fil-bazi tal-policies tal-ippjanar kemm fil-Pjan Lokali kif ukoll fil-linja gwida dwar l-izvilupp rurali.

Illi fl-ghaxar aggravju ssir referenza ghal fatt li s-sit jikkonsisti minn art agrikola li ghalkemm illum tinsab fi stat ta' abbandun, tali sit kien sa ftit zmien ilu art agrikola mahduma. Illi l-fatt li fuq is-sit jinsab disused cesspit ma jiggustifikax l-izvilupp tas-sit fi swimming pool, iktar u iktar jekk gjaladarba s-sistema tad-drenagg gie mwassal saz-zona, l-appellant qed jesigi li tali cesspit kellha titnehha u l-art tigi restawrata lura ghall-agrikoltura.

Illi l-appellant qed jallega li l-erja ta' 58 metru kwadru tas-cesspit ezistenti kif indikat mill-applikant fil-pjanti prezentata flapplikazzjoni odjerna hija akbar minn dak li jidher fuq is-sit, filwaqt li ghamel referenza ukoll ghal figuri differenti kwotati mill-case officer fejn issemma kemm l-figura ta' 91 metru kwadru kif ukoll dik ta' 85 metru kwadru ghall-izvilupp ta' swimming pool. Madankollu, skont l-appellant, tali figuri qed jeccedu l-massimu ta' 75 metru kwadru skont il-Policy 6.4 tal-linja gwida.

Fil-kaz odjern, l-appellant sostna li ser isir tehied ta' art agrikola kontra l-policies fil-pjan lokali li jirregolaw zvilupp f'Category 3 rural settlement, u dan kien gja kunsidrat fir-rifjut tal-PA 3827/16, u konfermat minn dan it-Tribunal fir-rigward ta' zvilupp ta' estensjoni ta' kamra agrikola fis-sit adjacenti dak ojdern.
Fl-hdax-il aggravju, l-appellant jaghmel referenza sitwazzjoni ta' ambigwita bejn l-kondizzjoni numru 3 dwar 'landscaping' filpermess odjern u il-pjanta approvata 57b li ma tinkudiex referenza ghal landscaping, u dan jista' jwassal ghal-abbuz fl-izvilupp ghaliex jidher qed japprovat xi forma ta' 'landscaping'.

Konsiderazzjonjiet:
Illi minn ezami tal-pjanti u minn dak li seta' jikkonstata waqt l-access, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-izvilupp ta' swimming pool u facilitajiet ancillari, inluz il-pavimentar huwa limitat fil-parti tas-sit biswit id-dar mal-konfini tat-Tramuntana, u biswit hitan gholjin ma genb it-triq u passagg mal-konfini tal-Punent u Tramuntana rispettivament. Illi ghalhekk l-impatt vizwali ta' tali strutturi fuq iddehra generali tal-wied minn naha tat-triq pubblika ser ikun limitat tenut ukoll id-dislivell sostanzjli bejn it-triq u l-livell tasswimming pool.
Illi t-tehid ta' hamrija ser ikun ukoll limitat tenut li fis-sit hemm gja struttura ta' cesspit li ser tigi eliminata. L-appellant qed jallega li tali strutura ma tistax tkun ta' kobor ta' 58 metri kwadri kif indikat mill-applikant, ghalkemm minn ezami tas-survey sheets taz-zona [Geoserver, www.pa.org.mt] dan it-Tribunal seta' jinnota tali cesspit li hija ndikata u identifkata b'footprint li tqarreb sew dak indikata fl-applikazzjoni – ovvjament meta jsir survey dettaljat tal-art ser jirrizulta aktar dettalji precizi u fattwali.
Ta' minn izied illi fir-rigward ir-rifjut tal-kamra agrarja fil-vicinanzi tas-sit inezami fl-applikazzjoni PA 3827/16, li kien ukoll mertu ta' appell deciz minn dan it-Tribunal [Appell 398/16, fl-ismijiet Carmel Busuttil kontra l-Awtorita deciz fl-1 ta' Marzu 2018], kien gie notat li l-appellant kien elegibbli sa 20 metru kwadru ta' mahzen agrarju li kien gja qed jaghmel uzu minn kamra ezistenti fuq is-sit – u ghaldqstant iz-zieda fl-imhazen ma kienx permessibbli skont il-linja gwida. Certament ir-referenza ghal tali applikazzjoni ma ghandha ebda relevanza ghal kaz odjern.
Rigward l-ahhar aggravju dwar il-landscaping, l-ilment huwa limitat ghal possibilita' ta' ambigwita u abbuz fit-twettieq tal-izvilupp. Hawnhekk jidher illi l-aggravju huwa bbazat fuq terminoligija ta' 'landscaping' kif uzat fil-kondizzjoni numru 3 tal-permess. Madankollu dan it-Tribunal mhu qed jara ebda ambigwita bejn il-pjanti u l-permess tal-izvilupp, tenut illi l-estent ta' landscaping huwa wiehed car fil-pjanti approvati [Vide pjanta a fol 57b fl-inkartament tal-PA 5334/18] li jinkludi zoni ta' hamrija u sigar u l-izvilupp huwa marbut ma tali pjanti. Ta' minn jinnota ukoll illi l-obbligu ta' landscaping bi twahhil ta' sigar johrog mir-raba' rekwizit tal-Policy 6.4 tal-linja gwida.
F'dan ir-rigward, il-hames u l-hdax-il aggravju qed jigu michuda.

Fir-rigward il-kobor tas-swimming pool imsemmi fl-ghaxar aggravju, li jinkludi ukoll deck area bl-ammont totali ta' 85 metru kwadru kif indikat mill-case officer, b'dan illi mal-footprint ta' 6 metru kwadru tal-kmamar ancillari, jammonta ghal total ta' 91 metru kwadru – u ghalhekk wiehed jista jispjega ghalfejn gie indikat iz-zewg figuri minn naha tal-case officer fid-DPAR.
Madankollu, l-ilment tal-appellant rigward tali floorspace li qed jeccedi l-ammont ta' 75 metru kwadru skont il-parametri tal-linja gwida huwa wiehed gustifikat, u jrid jigi mistharreg. Illi kif gja ndikat supra, il-pool u deck area ta' 85 metru kwadru flok dak ta' 75 metru kwadru gie gustifikat minn naha tal-case officer given "the current commitments presented by the disused cesspit, the footprint of the proposed

swimming & flagstone paving is not considered objectionable" [Ibid. Vide DPAR a fol 71a].
Fil-fehma ta' dan it-Tribunal tali konkluzzjoni li giet ukoll konfermata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar hija bbazata fuq konsiderazzjoni suggettiva meta l-policy fil-linja gwida ma tipprovdi ebda koncessjoni f'kaz ta' zvilupp ta' swimming pool f'disturbed area. Fil-fatt it-tielet kriterju tal-policy jipprovdi biss dan li gej:
"within the curtilage of a legally-established accommodation the pool and the deck area shall not exceed a footprint of 75m². In the case of multiple accommodations the said maximum size of 75m² may be increased up to a maximum of 5m² per additional accommodation;"
Fil-kaz odjern it-talba fl-applikazzjoni tikkonsisti fi swimming pool ma proprejta' skont il-permess PA 2708/14 li dan tal-ahhar jikkonisti minn zvilupp ta' zewgt-id djar. F'dan ir-rigward il-massimu ta' floorspace tal-pool flimkien ma deck area huwa ta' 80 metru kwadru u mhux 85 metru kwadru kif inidikat fil-case officer report, minkejja li kejl fuq il-pjanta PA5334/18/57b maghmul minn dan it-Tribunal stess, jirrizulta li l-floorpsace ma jeccediex 81 metru kwadru.
Certament tali caqliq fil-floorspace m'ghandux iwassal ghac-cahda tal-permess meta dan jista facilment jigi mnaqqas bi bdil filpjanti. F'dan ir-rigward l-ghaxar aggravju qed jintlaqa' b'mod limitat billi fil-permess de quo sed jigi mpost massimu ta' 80 metru kwardu ta' pool u deck area.

Decide.
Ghal dawn il-motivi, u wara li ha konjizzjoni tal-fattispeci ta' dan il-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-aggravji kollha ta' dan lappell, ghajr ghall-aggravju numru 10 li qed jintlaqa' b'mod limitat fir-rigward l-estent tal-footprint tal-pool u deck area billi ser jigi mpost massimu ta' 80 metru kwadru footrpint tal-pool u deck area komplessivament kif kunsidrat hawn fuq f'din iddecizjoni.
Ghalhekk qed ihassar in-notifika tal-permess tal-izvilupp tat-8 ta' Novembru 2018, u jordna l-applikanti sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum jipprezentaw pjanti godda li jindikaw pool u deck area sa massimu ta' 80 metru kwadru, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti, johrog il-permess tal-izvilupp PA 5334/18 mill-gdid.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Hemm kaz car ta' konflitt ta' interess billi l-membri tal-Planning Commission huma mahtura mill-Ministru (artikolu 65(2) Kap. 552) li hu wiehed mill-applikanti u ghalhekk ivvjolaw l-obbligi imposti f'artikolu 13 u paragrafu 6 tat-Tieni Skeda ta' Kap. 552. Billi l-hatra u anki l-hatra mill-gdid tal-membru hi dipendenti fuq ir-rieda tal-Ministru, jaghmel lil membri dipendenti u leali lejh. Hu jsostni li r-rimedju kellu jkun li l-applikazzjoni tigi kunsidrata u deciza mill-Planning Board eskluzi l-membri nominati mill-Ministru. Izid li dan kien kaz car ta' rikuza ai termini tal-artikolu 734 tal-Kap. 12;

2. Fit-23 ta' Ottubru 2018, il-Planning Commission baqghet ghaddejja bid-decizjoni taghha dwar l-applikazzjoni minkejja li fis-16 ta' Ottubru 2018 l-appellant talab lill-Executive Chairman tal-Awtorita u c-Chairman tal-Planning Board li d-decizjoni tigi sospiza ghax kien qed jitlob revoka jew modifika tal-permess 2708/14 ghal ragunijiet imsemmija fl-istess ittra u ghalhekk l-applikazzjoni kellha tigi sospiza fil-frattemp. Dan imur kontra dak li jistipula l-artikolu 80(1) tal-Kap. 552 fejn jiskatta obbligu immedjat tac-Chairman Ezekuttiv tal-Awtorita li jipprepara rakkomandazzjonijiet tal-Bord tal-Ippjanar dwar it-talba wara li jkun talab lill-applikant u min ghamel it-talba biex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell hi intrinsikament marbuta mal-permess 2708/14, u jekk jinstab illegalita fl-izvilupp gia approvat din l-applikazzjoni ma setghetx tibqa' miexja. In oltre billi hemm dritt ta' appell mit-talba tieghu ghar-revoka jew modifika tat-talba tieghu tas-16 ta' Ottubru 2018, il-fatt li din l-applikazzjoni baqghet miexja tkun qed tinghata approvazzjoni tacita ghall-permess 2708/14 u tippregudika d-dritt tal-appell tal-appellant. Izid li wara l-ahhar sottomissjonijiet fuq l-applikazzjoni, il-Planning Board appunta smigh pubbliku ghas-7 ta' Marzu 2019 dwar it-talba ghar-revoka tal-permess 2708/14 u cahad it-talba tal-appellant bla raguni u ghalhekk appella minn din id-decizjoni fit-18 ta' Marzu 2019. L-appellant isostni illi dan ghandu jwassal ghan-nullita tad-decizjoni tat-Tribunal billi ma setghetx tigi deciza l-applikazzjoni qabel tmiem il-process fuq ir-revoka tal-permess 2708/14;

3. L-Awtorita u l-Planning Commission injoraw rapprezentazzjonijiet bil-miktub tal-appellant a bazi ta' artikolu 71(6) u 71(7) tal-Kap. 552 senjatament li l-applikazzjoni hi maqghuda ma' permess 2708/14 li fih innifsu fih vjolazzjonijiet tal-pjan lokali u li kien soggett ghal rapport ta' kritika harxa mill-Ombudsman li sejjah ghal revizjoni tal-permess minhabba 'grave error'. Saru wkoll rapprezentazzjonijiet li s-sit tal-izvilupp hu parti minn gnien agrikolu antik u li ma hemmx indikazzjoni dwar il-privatezza tas-swimming pool ghax hu l-uniku post mnejn wiehed jista' jara l-veduta tal-Wied Tiemu. It-Tribunal ghamel kunsiderazzjonijiet superficjali ghall-argumenti tal-appellant u ma evalwax sew u imparzjalment il-fatti u applika l-ligi idonea ghalihom;

4. Minkejja rakkomandazzjoni ta' review mill-Ombudsman dwar il-permess 2708/14 l-awtoritajiet ma ghamlu xejn nonostante li l-Ombudsman irrefera ghal nuqqas tal-

Awtorita li tapplika policies NWRS4 u NWRS3 dwar 'fresh land' kif kienet ghamlet fl-applikazzjoni precedenti PA 1637/12 fuq l-istess sit. Bil-permess prezenti l-Awtorita accettat li tigi zviluppata 'fresh land' li tikkostitwixxi overdevelopment fuq is-sit go Small Rural Settlement Category 3. Dan ifisser li l-permess PA 2708/14 kien diffettuz. Din l-applikazzjoni qed titlob aktar zvilupp go ghalqa ma' genb il-binja li telghet bil-permess 2708/14 kontra l-imsemmija policies. It-Tribunal naqas li jindirizza l-kwistjoni li l-Awtorita ma ghamlitx review tal-permess 2708/14 u l-effett ta' dan fuq l-applikazzjoni odjerna. L-appellant jitlob lil Qorti taghmel hi apprezzament tal-investigazzjoni tal-Ombudsman u kif l-Awtorita iddecidiet l-applikazzjoni nonostante dak riskontrat mill-Ombudsman;

5. Gnien tad-Dahla hu gnien agrikolu medjevali rurali fil-widien tal-madwar Santa Katerina u artikolu 9 tal-kostituzzjoni jpoggi obbligu fuq l-istat li jipprotegi l-pajsagg u l-patrimonju naturali u storiku Malti. Pero hu stramb li fl-2012 giet skedata zona kbira inkluz parti kbira mill-Wied Liemu li jdawwar Santa Katerina, l-ghalqa fejn hu propost l-izvilupp thalliet barra l-istess policy NWRS1 tal-NWLP tghid li small rural settlements ghandhom jigu konservati u riabilitati u l-karattru rurali protett. Il-proposta ta' swimming pool tmur kontra dan il-principju. Ghalkemm l-appellant kiteb lil Kunsill Ezekuttiv tal-Awtorita ghall-iskedar taz-zona din gie michuda. It-Tribunal ma indirizzax dan l-aggravju li jrendi d-decizjoni monka;

6. L-appellant isosnti li hemm illegalitajiet fuq parti tas-sit u skont artikolu 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 permess ma ghandux jinhareg meta hemm xi illegalita sakemm ma issirx applikazzjoni ghal sanzjonar jew is-sanzjonar ikun parti minn applikazzjoni ta' zvilupp. Hu jsostni li fil-permess PA 2708/14 hemm zewg dokumenti li huma pjanti wiehed 'to sanction' u iehor 'approved but not constructed' li jgiebu d-data tat-28 ta' Ottubru 2016, u kwindi wara x-xoghol ta' kostruzzjoni, u fuq it-tnejn hemm il-kliem 'to sanction'. Billi ma saret ebda talba ghal sanzjonar l-applikazzjoni in kwistjoni li tkompli ma' dak approvat fil-permess PA 2708/14 ma setghetx tigi milqugha. It-Tribunal isemmi caqliq li sar fi stadju ta' kostruzzjoni u jaghti x'jifhem li meta sar l-minor amendment il-bini kien ghadu ghaddej meta z-zewg dokumenti bid-data 28 ta' Ottubru 2016 jindikaw li saru t-tnejn wara l-kostruzzjoni tal-binja 2708/14, wiehed li juri dak approvat u l-iehor dak li nbena;

7. Il-policies applikabbli fil-lokalita ta' Santa Katerina bhala Small Rural Settlement (Category 3) huma dawk fl-NWLP cioe NWRS 4 li tinvoka l-policy NWRS 3 u mhux RPDG 2014 kif approvat. Dan ghaliex is-sit hu fil-konfini tal-mappa 3.13 li hi parti mill-NWLP approvat fl-2006. L-applikazzjoni 2708/14 giet deciza skont il-NWLP kif giet deciza PA 1637/12 fuq parti mis-sit fl-2013 u PA 6928/05 deciza fl-2010. L-istess rapport tal-Ombudsman jikkonferma li l-policies tal-NWLP japplikaw ghal Santa Katerina bhala small rural settlement. It-termini tal-RPDG 2014 jeskludu r-rural settlements stabbilit taht il-pjanijiet lokali miz-zoni ODZ kif regolati bl-RPDG 2014 kif jiddefinixxu l-istess definizzjonijiet f'RPDG 2014. Ghalhekkk il-policy 6.4 tal-RPDG 2014 tirreferi ghal swimming pools f'ODZ mhux ghal rural settlements skont il-NWLP. Anki jekk jinghad li hemm konflitt bejn policies kienu tal-NWLP li jipprevalu u dan skont artikolu 52 tal-Kap. 552 u dik li jghid policy NWRS 1 tal-NWLP;

8. Il-policy applikabbli cioe l-NWLP ma tippermettix l-applikazzjoni ghax tirrigwarda uzu ta' art li ma hiex elenkata fil-policy NWRS 3 invokata fil-policy NWRS4 tal-NWLP. Id-DPAR jikkonferma li l-policies tal-NWLP ma jipprovdux zvilupp ta' swimming pools u ghalhekk qiesu li ghandhom japplikaw d-dispozizzjonijiet tal-RPDG 2014. Il-policy NWRS 3 fejn titkellem fuq dwelling units taghmilha kundizzjoni li l-footprint tal-binja ma tkunx akbar minn 150 metru kwadru u dan hu l-footprint approvat bil-permess PA 2708/14. Ghalhekk anki jekk wiehed iqis li 'dwelling unit' jinkludi swimming pool bhala parti mill-binja, l-ispazju kollu gie okkupat bil-binja;

9. Jumejn qabel gie pubblikat id-DPAR l-Awtorita ippublikat disinji godda bla ma infurmat lil appellant bhala interested third party skont art. 71(8) tal-Kap. 552, u ghalhekk ma kellux opportunita bizzejjed jaghmel sottomissjonijiet dwarhom ghax inghata ftit granet biex jaghmel sottomissjonijiet fuq ir-rapport tad-DPAR. Din l-informazzjoni kienet importanti ghax jiddeskrivi 'originally approved basement' 'amended basement' u 'current plans' li jorbtu ma' PA 2708/14, u ghalhekk ma kellux zmien biex jitlob li jigu iccarati dawn il-fatti. It-Tribunal zbalja meta qies li dawn ma kienux pjanti godda jew disinn gdid. Dan kien forma ta' minor amendment. In oltre l-artikolu 71(8) ma jiddefinix 'disinn gdid' u la darba gie pubblikat fuq il-website tal-Awtorita li hu ekwivalenti ghal public endorsement ta' dak id-disinn u intuza fil-case

officer report, dak id-dokument kellu jigi komunikat skont il-ligi, u l-ipprocessar tal-applikazzjoni kienet allura illegali;

10. B'dan il-permess qed tigi zviluppata art agrikola u jmur kontra dak deciz f'PA 3827/16 konfermat mit-Tribunal fl-1 ta' Marzu 2018, f'sit ftit metri boghod mill-izvilupp odjern u ghalhekk diskriminatorju. It-Tribunal qies li s-swimming pool mhux ser ikollu impatt fuq ix-xenografija tas-sit. Dan mhux minnu ghax is-sit hu direttament fil-line of sight bejn l-aktar punt elevat tat-triq pubblika mill-Wied tad-Dahla ghal Santa Katerina u jinterferixxi b'mod materjali mat-tgawdija tal-vista. Fil-mori tal-ipprocessar tal-applikazzjoni gew imhawwla sigar tar-rand it-tul tal-ghalqa fejn ser isir l-izvilupp li meta jikbru ser jaghlqu l-veduta u wkoll crash barrier li timpedixxi lin-nies joqorbu lejn l-ghalqa ta' taht. Dan sar qabel l-access tat-Tribunal fuq is-sit. It-Tribunal ukoll semma hitan gholjin li pero mit-triq pubblika ma jtellfux il-veduta u anqas ser ighattu s-swimming pool, decking u ancillary facilities u kwindi l-parti pubblika ser tigi disturbata. In kwantu ghad-disused cesspit, wasal ghal konkluzjoni li mis-survey sheets il-footprint tqarrab sew ghal dak indikat fl-applikazzjoni pero innota li l-kejl preciz ikun maghruf meta jsir survey preciz minghajr ma qies l-impatt li jista' jkollu s-survey fuq il-konkluzjoni gia raggunta mill-istess Tribunal. It-Tribunal laqa' in parti l-aggravju tal-appellant billi qies li l-area tal-pool ghandha titnaqqas b'sitt metri kwadri pero ma qies li meta accetta zvilupp ta' madwar 80 metru kwadru minn disused cesspit li qed jinghad li fiha 58 metru kwardru kien qed jintuza 22 metru kwadru ta' 'fresh land' li hu projbit fil-NWLP;

11. Fid-decision notice hemm riferiment ghal landscaping meta kull riferiment ghal landscaping tnehha mill-pjanti tal-applikant approvati u sar riferment ghal soil area. Dan johloq ambigwita fid-decizjoni tal-Awtorita. In oltre bicca mill-ghalqa hi deskritta bhala agricultural land li la hi soil area u anqas landscaping. It-Tribunal ma qies li hemm ambigwita bejn il-pjanti u l-permess tenut kont li l-estent tal-landscaping hu car mill-pjanti approvati. L-appellant jissottometti li dan mhux minnu ghax it-terminu landscaping hu generiku hafna iktar mill-planting schedule indikat;

12. It-Tribunal cahad lil appellant minn smigh xieraq meta cahadlu talba biex iressaq xhieda rilevanti ghal appell. It-Tribunal qies li x-xhieda proposta mhix marbuta mal-

fatti tal-appell u jikkonsistu f'opinjonijiet. Dan ma hux minnu ghax l-appellant ried jistabilixxi fatti mill-istess xhieda dwar x'azzjoni setghu hadu l-membri tal-Planning Commission dwar konflitt ta' interess u ghaliex wiehed mill-Planning Commission ma kienx prezenti dakinhar tad-decizjoni. In oltre kien hemm domanda ghaliex il-perit tal-applikazzjoni odjerna ma hux l-istess wiehed tal-applikazzjoni 2708/14, kif ukoll domandi lil Ombudsman rigward ir-rapport tieghu. Ghalkemm l-artikolu 23 tal-Kap. 551 jaghti lit-Tribunal id-dritt li jiddeciedi liema xhieda jikkonsidra rilevanti d-decizjoni fil-kaz odjern kienet sproporzjonata ghax ma intlaqa' lanqas wiehed mix-xhieda msemmija fil-lista tieghu. It-Tribunal ma applikax sew il-kriterju ta' 'rilevanza' tax-xhieda;

13. It-Tribunal ma ordnax ir-rifuzjoni tal-ispejjez tal-appellant ghalkemm laqa' t-talba tal-appellant fl-appell, u dan minghajr ma ta raguni ghal dan skont regolament 6 tal-Avviz Legali 112 tal-2016.

L-ewwel aggravju

L-appellant isostni li hemm konflitt ta' interess billi l-membri tal-Planning Commission li ddecieda l-applikazzjoni tieghu huma appuntati mill-Ministru u anki l-hatra mill-gdid taghhom tiddependi fuq ir-rieda tal-istess Ministru li hu l-applikant f'dan l-izvilupp. L-artikolu 734 tal-Kap. 12 ma jaghtix ragun lill-appellant li rikuza tista' issir a bazi ta' dan l-artikolu. Ir-raguniijiet ghal rikuza fl-artikolu 734 bl-ebda mod ma huma relatati ghal fatt li l-membri tal-Kummissjoni huma mahtura mill-Ministru. Ma gie ippruvat ebda interess dirett jew indirett fl-izvilupp da parti ta' xi membru jew membri tal-Kummissjoni jew li hemm xi parentela mill-applikanti jew li esprimew ruhhom fuq il-mertu tal-applikazzjoni qabel giet kunsidrata minnhom. Il-prezunzjoni ghandha tkun li l-membri appuntat huma imparzjali u indipendenti. L-appellant isostni li l-membri ivvjolaw l-obbligu impost fuqhom fl-artikolu 13 u paragrafu 6 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 552. L-artikolu 13 u l-paragrafu 6 tat-Tieni Skeda jitkellmu fuq interess dirett jew indirett f'kull haga li trid tigi kunsidrata jew fl-izvilupp li jista jkollu membru u li ghandu jigi dikjarat mill-membru. Pero f'dan il-kaz ma hemm ebda indikazzjoni li xi membru kellu xi interess fl-izvilupp dirett jew indirett.

Il-Qorti tifhem l-ilment tal-appellant u cioe jekk il-ligi kif inhi maghmula fejn tidhol in-nomina ta' membri tivvjolax xi dritt fundamentali jew Kostituzzjonali meta l-applikant ikun il-persuna li ghandu l-poter jappunta l-istess membri pero din hi kwistjoni li tmur lil hinn mill-poter ta' din il-Qorti li tiddeciedi dwarha u l-ilment tal-appellant ghandha tigi ventilata fil-forum appozitu bil-mezz procedurali disponibbli.

Ghalhekk dan l-aggravju kif maghmul qed jigi michud.

It-tieni aggravju

L-appellant qed jilmenta illi la darba l-permess 2708/14 qed jigi attakkat bil-procedura taht l-artikolu 80 tal-Kap. 551, it-Tribunal messu laqa' l-aggravju tieghu li l-konsiderazzjoni ta' din l-applikazzjoni kellha tigi sospiza sa tmiem il-process tat-talba ghar-revoka, billi dan l-izvilupp propost jifforma parti integrali mis-sit li dwaru inhareg il-permess 2708/14. Hu jsostni illi l-prosegwiment ta' din l-applikazzjoni tippregudika l-ezitu tat-talba ghar-revoka ghax qed tinghata konferma indiretta ghal validita tal-permess 2708/14.

Jibda biex jinghad illi din il-Qorti taqbel illi l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell hi konnessa mal-permess 2708/14 billi tirrigwarda parti ohra tal-istess sit ghalkemm il-permess 2708/14 kienet tirrigwarda binja mentri din l-applikazzjoni tirrigwarda swimming pool, u ghalhekk hi kontinwzzjoni ta' zvilupp gia approvat. Il-process tat-talba ghar-revoka tal-permess 2708/14 ghadu ghaddej u ghalhekk sallum il-permess 2708/14 jitqies li inhareg regolarment.

Is-soprasessjoni mhix rimedju awtomatiku u jiddependi minn zewg fatturi cioe jekk il-ligi testwalment tippermettix soprasessjoni f'kaz simili u fin-nuqqas jekk it-talba tissodisfax il-principji generali ghal soprasessjoni. Ma jidhirx li l-ligi tipprovdi testwalment ghal soprasessjonif'kaz ta' revoka a bazi tal-artikolu 80 tal-Kap. 551 u tipprovdi biss fl-artikolu 33 tal-Kap. 551 fejn issir talba ta' sospensjoni ta' esekuzzjoni ta' permess pendenti appell li mhux il-kaz f'dan l-appell. It-Tribunal gustament irrefera ghal principji generali li jirregolaw tali istitut. Din il-Qorti ma issbx xi tlum bir-ragunament tat-Tribunal u taghmilha cara illi l-Qorti ma tintromettix fuq id-diskrezzjoni afdata lit-Tribunal sakemm ma jkunx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi jew

ingustizzja manifesta fil-gudizzju. F'dan il-kaz il-Qorti tikkondividi r-ragunament tat-Tribunal li qies li l-prosegwiment ta' din l-applikazzjoni ma kinitx tinfluixxi fuq it-talba ghar-revoka tal-permess 2708/14. Semmai r-riskju jkun qed jiehdu l-applikant li jekk jirrizulta illegalita fil-permess 2708/14 dan jista' jkollu riperkussjonijiet serji fuq din l-applikazzjoni anki jekk approvata. L-approvazzjoni o meno ta' din l-applikazzjoni ma hi ta' ebda rilevanza materjali fuq il-permess 2708/14 li l-validita tieghu trid titqies limitatament ghal tali permess biss.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. L-argument tal-appellant hu li l-Awtorita u l-Planning Commission ma qisitx ir-rapprezentazzjonijiet li saru minnu senjatament l-allegata illegalita tal-permess 2708/14 u r-rapport tal-Ombudsman. Din hi kwistjoni ta' fatt iktar minn ta' ligi u t-Tribunal ikkonsidra din l-oggezzjoni u qies li bhala fatt dan ma kienx minnu. It-Tribunal qies li l-oggezzjonjijiet kollha tal-appellant jirrizultaw mill-atti u l-Kummissjoni hi obbligata tiddeciedi skont il-ligi applikabbli mhux necessarjament skont ir-rapprezentazzjonijiet maghmula.

L-appellant qies li t-Tribunal kien superficjali fit-trattament ta' dan l-aggravju. Il-Qorti tirreleva illi t-Tribunal ma hux obbligat iqis kull sottomissjoni li tkun saret minn parti anki terz interessat sakemm ikun ikkunsidra l-mertu tal-applikazzjoni u s-sustanza tar-rapprezentazzjonijiet jew aggravji bhala l-aktar rilevanti ghal mertu tal-applikazzjoni. L-appellant isostni li t-Tribunal ma qies sew ir-rapprezentazzjonijiet tieghu rigward l-allegat illegalita tal-permess 2708/14 kif ukoll ir-rapport tal-Ombudsman fejn iqis li kien hemm 'grave error' bil-mod kif inhareg il-permess. Il-Qorti tqis illi kif intqal fit-tieni aggravju l-allegat nullita tal-permess 2708/14 hi biss sa dan l-istadju allegazzjoni u l-permess ghadu jitqies validu. Din kienet il-premessa tar-ragunament tat-Tribunal li din il-Qorti tikkondividi. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ried jitqies fuq il-mertu tieghu. In kwantu ghal sottomissjonijiet rigwardanti n-natura tas-sit fejn jinsab l-izvilupp u l-valur xenografiku jekk jigi approvat il-permess, it-Tribunal tratta din il-kwistjoni fil-konsiderazzjonijiet tal-aggravji 5, 10, u 11 u kostatazzjonijiet ta' fatt ta' natura teknika hi fdata f'idejn it-Tribunal u l-Qorti ma tistax

tikkometti ruhha fuqhom sakemm ma jkunx qed jigi allegat vjolazzjoni ta' pjan, ligi u policy. Dawn huma kwistjonijiet li ser jigu trattati fl-aggravji aktar il-quddiem. Jista jkun li l-appellant ma jqis li t-Tribunal ta bizzejjed ragunijiet li jissodisfawh pero dan ma jfissirx li l-ilment ma giex kunsidrat. Il-fatt li l-appellant ma jaqbilx mat-Triibunal, ma jfissirx li t-Tribunal ikun naqas milli jikkunsidra l-ilment.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju lanqas jikkostitwixxi aggravju izda talba lil Qorti biex tikkunsidra r-rapport tal-Ombudsman li jikkostitwixxi prova fl-atti. L-appellant jissottometti li ma ikkunsidrax din il-prova fejn gie misjub irregolarita fil-permess 2708/14 u kif ghalhekk dan kellu jigi rifless f'din l-applikazzjoni. Il-Qorti tqis li t-Tribunal wasal ghal konkluzzjoni tieghu fuq dak li dehrlu kienu l-policies rilevanti li japplikaw ghal din l-applikazzjoni. In kwantu ghal permess 2708/14 it-Tribunal qies li r-revoka o meno tal-permess 2708/14 ma kienx ser jippregudika din l-applikazzjoni. Se mai kulll parti trid tirregola ruhha fuq dan il-permess wara r-rizultat fuq it-talba ghar-revoka tal-permess 2708/14 billi ghalkemm jirriferu ghall-istess sit pero jirreferu ghal zviluppi differenti. Din il-Qorti ma tqis li l-appellant qed iressaq aggravju izda talba biex il-Qorti fost affarijiet ohra tiehu konjizzjoni tar-rapport tal-Ombudsman. Din il-Qorti fl-isfondi ta' aggravji fuq punti ta' ligi tiehu konjizzjoni tal-atti kollha fil-process.

Ghalhekk dan l-aggravju ma fihx siwi.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx siwi. L-iskedar o meno ma tifformax parti minn din l-applikazzjoni. Bhala fatt is-sit mhux skedat u kull osservazzjoni ghaliex ghandu jkun skedat imur lil hinn mill-kompitu ta' din il-Qorti. It-Tribunal, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-applikant ma kellu ebda obbligu jikkonsidra dan il-punt. Dak li kien obbligat jaghmel u li jqis li gew applikati l-ligijiet, pjanijiet u pollicies idoneji ghall-applikazzjoni u xejn aktar.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Is-sitt aggravju

Dan l-aggravju ghalkemm jista' jidher li hu wiehed ibbazat fuq punt ta' ligi, invece l-Qorti tqis li dan mhux il-kaz izda hu aggravju fuq l-interpretazzjoni teknika ta' zewg pjanti senjatament 84a u 94b u jekk dawn kienux emendi li saru ghal permess approvat 2708/14 u ghalhekk applikabbli r-regolament 15 tal-Avviz Legali 162/2016 ghal minor amendment, jew jekk dawn l-alterazzjonijiet li jidhru fil-pjanti ma kienux parti mill-minor amendment u ghalhekk jikkostitwixxu vjolazzjoni tal-permess 2708/14 u l-applikazzjoni odjerna ma setghetx timxi l-quddiem jekk ma jkunx hemm talba ghal sanzjoni apparti jew inkluza fl-applikazzjoni. Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' pjanti u jekk l-alterazzjonijiet kellhomx jigu inkluzi f'minor amendment qabel saret l-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal qies din il-kwistjoni mill-lat tekniku u wasal ghal konkluzjoni li l-emendi li saru fil-pjanti jidhru li saru waqt il-kostruzzjoni qabel inhareg il-compliance certificate u kienu tali li ma biddlux il-volum jew dispozizzjoni tal-bini, u ghalhekk ma kienux jikkwalifikaw bhala zvilupp a bazi tar-regolament 15 tal-Avviz Legali 162/2016. Kwindi teknikament ma kienet tezisti ebda illegalita. Din il-konsiderazzjoni teknika tmur oltre l-mansjoni ta' din il-Qorti u ghalhekk l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Is-seba' u t-tmien aggravji

Dawn l-aggravji fil-fehma tal-Qorti huma s-sustanza tal-appell li jrid jigi kunsidrat f'dettall peress illi l-appellant isostni li t-Tribunal, bhall-Awtorita mhux interpretaw hazin il-policies rilevanti izda applikaw il-policy zbaljata ghas-sit u zvilupp in kwistjoni. L-appellant isostni illi l-lokalita fejn sar l-izvilupp hu small rural settlement (category 3) u japplikaw ghalih il-policies fil-NWLP cioe NWRS 4 li tinvoka l-NWRS 3 u mhux jigi applikat il-RPDG tal-2014, iktar u iktar meta l-applikazzjoni PA 2708/14 fuq parti mill-istess sit giet deciza a bazi tal-NWLP.

It-Tribunal qies li kemm il-policies fil-pjan lokali u policies fil-linji gwida ghandhom rwol parallel u mhux konfliggenti. Skont it-Tribunal il-policies tal-pjan lokjali jistabilixxu l-'land use' fejn jigi stabbilit u definit l-uzu tal-art fil-waqt dawk tal-linji gwida huma intizi ghal kontroll fejn huma aktar koncernati dwar kif ghandu jsir l-izvilupp skont it-tip jew uzu ta' art. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-ragunament u tqis dak li jghid il-Kap. 552 fl-artikolu 48 rigward pjan lokali li jitratta dwar il-htigijiet specifici tal-ippjanar ta' zvilupp ta' zona u li ghandu jistabilixxi policies dettaljati ghal materja ta' zvilupp tal-

ippjanar taz-zona b'konformita mal-iSPED u fejn jitratta dwar policies ohra (sottolinear tal-Qorti) fl-artikolu 50 jghid li dawn huma policies u gwidi dettaljati li jittrattaw l-amministrazzjoni xierqa u effettiva tal-izvilupp tal-art u l-bahar u jridu jkunu f'forma approprijata ghas-suggett li qed jirregolaw. Il-Qorti ghalhekk trid tara f'dan il-kaz jekk it-Tribunal imxiex ma' dan l-insenjament car fil-ligi fejn il-gerarkija hi wahda cara bejn pjan lokali u policies li jaqghu tahtu u policies ohra li jittrattaw l-amministrazzjoni xierqa tal-izvilupp tal-art.

It-Tribunal iqis li s-sit jinsab f'category 3 settlement (ODZ) skont policy NWRS 4 fil-pjan lokali NWLP. Din il-policy tispecifika li "only rehabilitation and redevelopment of existing buildings as defined in policy NWRS 3 for the land uses identified in policy NWRS 3(A) to (E) willl be permitted provided the criteria stipulated in policy NWRS 3 for each land use are complied with." Izzid li new development, "which takes up fresh land will not be permitted". Il-paragrafu 5.4.12 tal-istess, jispecifika li l-iskop sinifikanti tal-policy hu li tipprotegi "by seriously curtailing the taking up of fresh land for buildings for the creation of new dwelling units. Thus restriction on site planning, floor spaces, builidng heights and car parking provision are being introduced to ensure that all new development for residential purposes will not creatre unacceptable environment impacts."

Il-policy NWRS 3 ma issemmix swimming pool bhala permitted land use, anzi paragrafu 5.4.11 tal-istess policy jghid li hemm kriterji ristretti ghal identifikazzjoni ta' 'uncommitted land' biex jigi assikurat li l-icken ammont possibbli ta' 'fresh land' jintuza ghal zvilupp.

It-Tribunal applika l-policy RPDG 2014 ghar-rigward tal-permissibilita ta' swimming pool a bazi ta' policy 6.4 li specifikament jirrigwarda swimming pools f'ODZ. Hu jargumenta li skont il-pjan lokali rural settlements huma settlements 'ODZ' u ghaldaqstant japplika l-RPDG li titkellem fuq zvilupp f'siti ODZ. Hu jqis li bhala sit f'category 3 settlement skont policy NWRS 4 fil-pjan lokali mhux eligibbli ghal zvilupp ta' residenza jew land use iehor skont policy NWRS 3 tal-pjan lokali pero mnux eskluz li tali sit bhala parti minn gnien ta' dar residenzjali jigi kunsidrat zvilupp ta' swimming pool meta hemm policy specifika fil-linji gwida.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-ragunament tat-Tribunal ghal zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok il-policy RPDG 2014 li mhix policy tal-pjan lokali izda tal-linji gwida cioe wahda ta' amministrazzjoni xierqa ta' zvilupp li gia jaqa' taht pjan lokali teskludi espressament mid-definizzjoni stess ta' ODZ, 'rural settlements' kif inhu s-sit in kwistjoni. Fit-tieni lok l-argument tat-Tribunal li l-eskluzjoni ta' 'rural settlement' tinsab ukoll fid-definizzjoni ta' 'development zones' ghax il-linji gwida tipprovdi definizzjoni separata ta' 'rural settlement as designated in local plan' ma taghti ebda kjarifika ghar-ragunament tat-Tribunal. 'Rural settlement' hu dak definit fil-pjan lokali bil-policies li johorgu minnu. L-RPDG japplikaw ghal siti f'ODZ f'cirkostanzi hemm imsemmija imma jeskludi mid-definizzjoni ta' ODZ, 'rural settlement'. Din hi l-intiza cara tal-policy RPDG 2014 u kwindi mhix applikabbli ghall-applikazzjoni ta' swimming pool f'category 3 rural settlement li ghal tali zoni hemm policies specifici cioe NWRS 4 b'riferiment ghal NWRS 3 li jindikaw l-estent ta' zvilupp f'dawn is-sit. Li kieku l-legislatur ried mod iehor kien jispecifikah b'mod car fl-RPDG 2014 mhux jeskludih bid-definizzjoni cara moghtija minnu.

Il-Qorti tqis li ghalkemm it-Tribunal kien korrett legalment li skont il-pjan lokali u l-policies NWRS 4 u NWRS 3 l-applikazzjoni ma kinitx issib approvazzjoni izda zbalja meta qies li seta' japplika l-policy RPDG 2014 meta din teskludi implicitament il-policy 6.4 applikata mill-Awtorita u approvata mit-Tribunal ghal 'rural settlements' nonostante li l-policy RPDG 2014 tapplika ghal ODZ ghax id-definizzjoni ta' ODZ fl-istess RPDG 2014 teskludi l-applikabbilita tal-policies hemm imsemmija ghal rural settlements.

Il-Qorti izzid li ma tara ebda konflitt ta' policies izda l-intendimant tal-legislatur kif riflessa fil-policies fuq imsemmija. B'referenza ghas-sottomissjoni tal-Awtorita li permessi simili gew approvati, din il-Qorti kemm-il darba kellha okkazzjoni li tqis bhala principju li fejn il-ligi hi cara ebda permess li fil-fehma tal-Qorti imur kontra dak li tghid il-ligi jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-prinicpji hemm applikabbli.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant qed jigi milqugh.

Id-disa', l-ghaxar, il-hdax u t-tnax-l aggravji

Billi l-Qorti issib li l-permess inhareg fuq premessa u a bazi ta' policy li ma tapplikax ghal kaz cioe l-RPDG 2014 u illi l-policies applikabbli huma l-pjan lokal NWLP b'riferiment specifiku ghal NWRS 4 u NWRS 3 li ma jippermettix zvilupp ta' swimming pool fis-sit in kwistjoni, dawn l-aggravji ma jibqalhom ebda rilevanza ghal mertu deciz u ghalhekk il-Qorti qed tastjeni milli tippronunzja ruhha dwarhom.

It-tlettax-il aggravju

Dan l-aggravju ser jigi deciz fid-decide tas-sentenza tenut in konsiderazzjoni li fis-sustanza l-appell gie milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Emanuel Ciantar u dan billi tqis li l-applikazzjoni 5334/18 ma kellhiex tigi milqugha a bazi tal-RPDG 2014 u kellhom jigu applikati l-policies NWRS 4 u NWRS 3 tal-pjan lokali NWLP fejn l-izvilupp propost mhux permissibbli u kwindi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Marzu 2019. Spejjez ghall-appellat u l-Awtorita in solidum bejniethom.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur