QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 20

Appell Nru. 8/2023

Mark Laferla Jr.

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza MGF Ltd Attn: Matthew Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mark Laferla tal-20 ta' Frar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2023 rigward PA857/21 'Demolition of existing house to construct three apartments, one duplex unit and a basement garage' f'San Gwann;

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

Rat ir-risposta ta' MGF Limited li wkoll 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 l-appell gie ntavolat minn terza persuna kontra l-hrug tal-permess PA0857/21 li fih gie propost twaqqiegh ta' residenza ezistenti fil-lokalita' ta' San Gwann u jigi zviluppat *basement garage*, tlett apartamenti u appartament iehor *duplex*.

Ili permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti l-izvilupp approvat bis-segwenti aggravji:
1. Illi is-sit odjern jinsab f'zona allokata ghal zvilupp ta' tlett sulari u iehor addizzjonali u jinsab imdawwar b'zona residenzjali allokata ghal residenzi *fully detached* jew *semi-detached*. Jishaq illi huwa car illi l-vizjoni tal-pjan lokali kienet li tohloq transizzjoni bejn dawn iz-zewg zoni differenti, mandakollu l-Linji Gwida DC 2015 injora din l-intenzjoni. Inoltre, lappellant jishaq illi l-approvazzjoni ta' dan il-permess ser jirrizulta fir-rovina ta' suq residenzjali iehor.
2. Illi huwa ampjament car illi peress li s-sit huwa *restricted* u li z-zona kienet stabillta ghal zvilupp ta' tlett sulari u sular iehor addizjoni, dan kien intenzjonat ghal *terraced houses* sabiex jikkumplimentaw u jikkrejaw transizzjoni mar-residenzi *fully detached* j e w *semi-detached*. L-appellant jishaq illi l-Awtorita' approvat permess li ser iwassal ghal *pencil development*, u jinsisiti illi dan bl-ebda mod ma jikkumplimenta z-zona. Inoltre zied jghid illi fil-passat l-Awtorita' irrifjutat zvilupp illi ma kienx jaqbel fil-kuntest tal-bini ezistenti
3. Illi b'zieda ma' dan, peress li s-sit huwa *restricted*, l-izvilupp ma jinkludix *backyard* u ma kien hemm l-ebda limitazzjoni fuq kemm irid ikun hemm appartamenti *one-bedroom*. Dan minnu nnifsu jmur kontra l-vizjoni tal-pjan lokali NHHO01 illi tesiegi *"A mix of Class 1(Classes Order 1994) terraced residential development."*
4. Illi DC 2015 ma kienx approvat skont il-Ligi.

Illi fir-risposta tal-applikant, jigi sottolineat illi s-segwenti argumenti gew ikkunsidrati meta giet evalwata l-applikazzjoni mill-Awtorita':
1. Illi s-sit odjern jinsab go zona fejn huwa permess illi jinbnew erba' sulari u iehor addizzjonali fil-livell tal-bejt skont ilMappa SG4 tal-Pjan Lokali tal-Port ta' Trammuntana tal-Malta.
2. Illi is-sit odjern jaghmel parti mill-Pjan Lokali tal-Port ta' Trammuntana tal-Malta u jaqa` goz-zona fejn japplikaw NHHO01 –*Residential Areas* skont il-Mappa SG4 u Mappa SG2 illi telenka l-gholi massimu huwa ta' tlett sulari b'*semibasement* liema gholi huwa tradott ghal 14.10 metri gholi ta' faccata u 17.50 metri gholi massimu skont l-Anness 2 talLinji Gwida DC15.
3. Illi l-izvilupp jirispetta l-parametri tal-DC15 *ai termini* tal-gholi skont kif tesigi l-*policy* P35. Inoltre jirrimarka illi ladarba s-sit huwa *restricted* skont il-*policy* P32 m'hemmx limitu fuq n-numru t'apartamenti *one-bedroom*.
4. Fir-rigward tan-nuqqas ta' parkegg provudt fil-garaxx, l-applikant jghid illi dan ser jigi kontribut permezz tal-UIF. Ukoll, jigi sottolineat illi l-ebda mill-konsulenti illi jigu kkonsultati waqt il-process tal-applikazzjoni m'oggezzjona fir-rigward talapplikazzjoni.
5. Illi dan mhux zvilupp izolat ghaliex kazijiet simili gew approvati mill-Awtorita' f'din l-istess zona, partikolarment PA8558/17, PA0312/18 u PA5392/19.

Illi fir-risposta mressqa mill-Awtorita', l-istess Awtorita' tipprovdi illi l-aggravji imressqa huma ta' kritika ghal-Linji Gwida DC15 u mhux kif l-Awtorita' applikat il-*policy.* L-Awtorita' tinsisti illi

jibqa` l-fatt li meta dahal fis-sehh id-DC15 l-gholi f'sulari tal-pjan lokali beda jigi tradott f'metri skont l-Anness 2 ta' DC15. In oltre l-Awtorita' tghid illi ma kien hemm l-ebda kunflitt materjali bejn l-pjan lokali u l-*policies* ta' DC15, u taghmel referenza ghal appell PAB0170/19 fejn jinghad illi kien hemm kwistjoni ta' kunflitt bejn il-pjan lokali u d-DC15. Fid-decizjoni tal-appell saret referenza ghall-Artikolu 52 li jipprovdi s-sekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* tal-ippjanar.

L-Awtorita' zzid tghid illi skont l-*policy* P35 qed jigi stabbilit x'tip ta' uzu u gholi tal-izvilupp u konsegwentament id-densita talizvilupp. Fir-rigward tad-densita' residenzjali l-Awtorita' tghid illi l-argument imressaq mill-appellant huwa superfluwu ghal fatt illi hemm tahlita ta' apartamenti. Izzid tghid illi fl-istess triq diga hemm bini illi jaqbez iz-zewg sulari u taghmel referenza ghal *block plan* li jinsab*a fol* 120b. Inoltre, taghmel referenza ghad-decizjoni tal-appell PAB0495/18 fejn gie deciz illi, gialadarba l-izvilupp kien konformi mal-uzu tal-art u l-*height limitation* kif stabbilit fil-pjan lokali u diment li ma kienx hemm valur arkitettoniku jew storiku fl-is*treetscape*, ma kien hemm xejn irregolari fil-hrug tal-permess.

L-Awtorita' tinnota illi l-appellant qed jissepara l-pjan lokali mill-iSPED u DC15 mandkollu tghid illi dawn huma f'sintonija ma` xulxin u mhux f'kunflitt. In oltre, l-Awtorita' tikkunsidra d-decizjoni tal-appell PAB0281/17 fejn it-Tribunal ghamel referenza ghal para. 2.42 tal-iSPED. Dan il-paragrafu jqis li fejn fil-passat l-izvilupp kien karaterizzat minn djar filwaqt li fil-prezent qed ikun hemm preferenza ghall-apartamenti. L-iSPED ghalhekk jagmel accenn li propju ghal din ir-raguni li ser ikun qed tizdied id-densita tal-uzu tal-art mandankollu mhux necessarjament illi tali zieda hija wahda kunfliggenti mal-istrategija.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jghid illi DC15 ma jistax jigi nvokat ghall-ebda raguni ghaliex ma giexipprezentat kif mahsub fil-ligi u anke kieku stess gie pprezentat skont il-ligi ma giex imdahhal fis-sehh kif mahsub fil-ligi. Izid jghid illi l-Att illi kien jirregola l-ippjanar fis-sena 2015 kien il-Kapitolu 504. Huwa jishaq illi kien hemm kwistjoni procedural dwar min kellu japprova d-DC15. In oltre, isemmi kif is-Segratrju Parlamentari, responsabbli mill-Ippjanar f'Novembru 2015 qal illi DC15 kellu jidhol fis-sehh fis-16 ta' Novembru 2025 u ghaldaqstant d-DC15 huwa nvalidu ghaliex ma sarx skont il-Ligi izda anke kieku stess kien sar kif inhu mitlub mill-Ligi d-DC15 ghadu mhux fis-sehh billi ma ddahalx fis-sehh kif trid il-Ligi.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet mressqa mill-applikant, jigi mtenni illi l-kaz odjern huwa in linea mal-*policies* kollha relevanti u l-appellant ma gab l-ebda prova illi hemm divergenza mill-*policy*. Intant fejn l-appellant qed jinsisti illi l-*policy* DC15 mhux valida, u ghaldaqstant l-Awtorita' ma tistax tikkwota din il-*policy* sakemm tevalwa u tapprova l-applikazzjoni, l-applikant iqis illi mhux il-kompetenza ta' dan it-Tribunal illi jiddeciedi fuq il-validita' ta' DC15.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-Awtorita' tissottolinea illi skont l-Artikolu 11 tal-Kap. 551 tal-Ligi ta' Malta huwa ampjament car illi dak illi qed jitlob l-appellant immur oltre minn dak illi huwa fdat lit-Tribunal. In oltre, issir referenza ghaddecizjoni tal-Appell tal-Qorti 24/09 fl-ismijiet "Zoqdi Developers Ltd. (C 10213) vs. Direttur tal-Artijiet", mogħtija nhar it 13 ta' Novembru 2018 illi tghid car illi l-qrati huma marbuta ill japplikaw il-ligi u mhux jaghtu interpretazzjoni.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji tal-appell odjern fil-mertu skont is-segwenti:

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji

Illi primarjament, it-Tribunal jissottolinea illi s-sit odjern jaghmel parti mill-Pjan Lokali tal-Port ta' Tramuntana ta' Malta u li skont il-Mappa SG2 jaqa` goz-zona residenzjali fejn tapplika l-*policy* NHHO 01. Inoltre jinnota illi dak li qal l-appellant huwa fissewwa ossia illi din iz-zona illi jinsab fiha s-sit odjern hija mdawwra f'zona differenti min dik tas-sit odjern, fejn tappplika l-*policy* NHHO 02, illi hija karatterizzata minn residenzi *fully detached* u *semi detached*. Permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jishaqilli iz-zona illi jinsab fiha s-sit odjern kienet mahsuba ghal *terraced development* illi kien ser ikun ta' transizzjoni bejn dawn iz-zewg zoni. It-Tribunal ikokkonferma illi s-sit odjern jaghmel parti minn zona fejn skont il-Mappa SG4 fejn l-gholi stabbilit huwa ta' *3 floors, with semi-basement*. Skont il-preambolu tal-Linji Gwida DC51 hemm hemm elenkat illi:

Height limitations in metres will now be governed according to the interpretation provided in Annex 2

Kien propju ghal din id-dikjarazzjoni illi l-gholi fissulari tal-pjan lokali gie tradott f'metri fejn skont l-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15 zona ta' *3 floors, with semi-basement* tigi tradotta ghal 14.10 metri gholi tal-faccata u 17.50 metri gholi massimu. In vista tas-suepost, l-Awtorita' ma sabet l-ebda oggezzjoni ghall-izvilupp kif propost, ossia illi titwaqqa r-residenza ezistenti u jinbdew appartamenti u mhux *terraced houses* b'gholi massimu ta' 17.50 metri. Dan it-Tribunal jirrferi wkoll ghall-appell imsemmi millAwtorita' ossia l-PAB0281/17, fejn dan it-Tribunal, kif diversament kompost, ghamel referenza ghal para. 2.42 u ghamel accenn ghal fatt illi fil-passat l-izvilupp kien karatterizzat minn djar filwaqt li fil-prezent qed ikun hemm preferenza ghal-appartamenti. LiSPED ghalhekk jaghmel accenn li propju ghal din ir-raguni li ser ikun qed tizdied id-densita tal-uzu tal-art mandankollu mhux necessarjament illi tali zieda hija wahda kunfliggenti mal-istrategija.

Illi dan it-Tribunal jikkunsidra illi ghalkemm kif qal tajjeb l-applikant ma kien hemm l-ebda oggezzjoni ghal-izvilupp, it-Tribunal jaghmel referenza ghal konsultazzjoni tas-Sovrintendenza ghal-Patrimonju Kulturali [Dokument a fol 46A fl-inkartament PA0857/21] illi fil-fatt gibdet l-attenzjoni dwar kif:

The predominant height along both streetscapes is of two full floors and overlying receded rooftop structures, with limited exceptions. Nevertheless, the SCH is aware of the existing commitment covered by PA/05392/19. Therefore, should the Planning Authority consider this development application for approval, any increase in height and volumes as may be approved is to be in keeping with planning policies for the area, also taking into consideration the existing context. Furthermore, this office notes that the proposed design will be at odds with the character of the existing streetscape, and therefore recommends a reworking of the facade into one which is more in harmony and respects the current streetscape.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghal-kummenti tal-Kummissjoni [Dokument a fol 99A fl-inkartament PA0857/21] maghmula wara l-ewwel seduta, fejn ghalkemm ilproposta kienet rakkomandata ghal-approvazzjoni l-Kummissjoni talbet lill-applikant sabiex jissottometti informazzjoni addizzjonali biex jigi analizat l-impatt tal-izvilupp fuq iz-zona kif ukoll il-kuntest. Il-Kummissjoni talbet illi jigu sottomessi *block plan* illi turi l-*commitments* ta' kazijiet simili fil-vicinanza, *volumetric study* biex tevalwa l-impatt tal-izvilupp mill-wied kif ukoll talbet sabiex jinbdlu il-faccati, partikularment talbet ghal bidla fil-materjali tal-faccata b'suggeriment biex tintuza l-gebla tal-franka sabiex jonqos l-impatt viziv fuq l-istreetscape. Dawn r-rakkomondazzjonijiet gew indirizzati mill-applikant u gew sottomessi pjanti godda b'emendi fil-faccata flimkien mal-*block plan* rikjesta illi wriet car kif iz-zona hija karaterizzata minn bini iehor simili approvat bil-permessi segwenti PA8558/17, PA0312/18 u PA5392/19. In oltre, dan it-Tribunal jirreferi ghal dak illi qalet lKummissjoni fir-rigward taz-zona illi jappartjeni ghaliha s-sit odjern in vista tal-gholi:

[…] whereby it is clear that the intention of the local plan was/is to have an increase in height in this particular area. - already established commitments within same stretch earmarked with same potential height. [Minuta 173 fl-inkartament PA0857/21]

Dan it-Tribunal jikkonferma illi dawn il-permessi succitati jinsabu fl-istess zona tal-izvilupp, ossia NHHO 01, u approvati millAwtorita' b'gholi massimu ta' 17.50 metri (bhal proposta tal-applikant) skont l-Anness 2 tal-Linji Gwida DC15. In vista tassuepost l-argument tal-appellant illi dan l-izvilupp huwa *pencil development,* huwa nfondat ghaz-zewg ragunijiet segwenti. Flewwel lok it-Tribunal iqis illi l-faccata tas-sit odjerna fiha cirka 6.09 metri u la darba mhux faccata dejqa mhux ser twassal ghal sproporzjon fil-blokka bejn l-gholi tal-faccata u l-wisa' tal-faccata. In oltre, dan l-izvilupp mhux wiehed izolat ghaliex fil-fatt ilpermessi PA8558/17 u PA312/18 jinsabu madwar 28.5 metri u 50.5 metri l-boghod rispettivament mis-sit odjern fi Triq ilMediterran filwaqt li PA5392/19 jinsab cirka 42 metri l-boghod mis-sit odjern fl-istess triq.
Dan it-Tribunal jirreferi ghal dak illi qal l-appellant ghal fatt illi l-Awtorita' fil-passat irrifjutat permessi illi ma kienux jaqblu malkuntest taz-zona, mandankollu ma ssustanzjax dan l-argumenti b'evidenza ta' permessi fejn gara kif allega u ghaldaqstant dan itTribunal iqis illi mhux applikabbli.
Ghaldaqstant fil-fehma kkunsidrata tieghu it-Tribunal jikkunsidra illi dan huwa kaz iehor bhal dak imsemmi mill-Awtorita' fl-appell PAB0495/18 fejn la dabra l-izvilupp huwa *"huwa konformi mal-uzu tal-art u l-height limitation kif stabbilit fil-pjan lokali, u gialadarba l-istreetscape m'hijiex wahda ta' valur arkitettoniku jew ta' valur storiku, m'hemm xejn irregolari fil-hrug tal-permess odjern u l-anqas ma jista' jitqies li l-izvilupp qieghed jimponi impatt negattiv fuq il- kuntest vizwali tas-sit."*
In vista tas-suepost, dan it-Tribunal qed jichad l-ewwel u t-tieni aggravji.

It-Tielet Aggravju
Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-kwistjoni imqajjma mill-appellant illi ma kienx hemm limitu fin-numru ta' apartamenti *onebedroom*. Dan it-Tribunal jirreferi ghall-*policy* imsemmija mill-appellant NHHO01 u kif qal tajjeb l-appellant, din il-*policy* tesigi illi ikun hemm tahlita' ta' residenzi differenti mandakollu l-*policy* ma taghmel l-ebda referenza illi fl-applikazzjonijiet individwali irrid ikun hemm tipologija ta' residenzi differenti u dan ghaliexhija propju l-*policy* P32 tal-Linji Gwida DC15 illi tirregola dan. Illi sabiex tigi ssalvagwardjata l-amenita' tar-residenzi, fil-*policy* P32 hemm elenkat illi erja minima gross ghal apartamenti *one-bedroom* hija ta' 55 metri kwadri, *two-bedroom* hija ta' 90 metri kwadri filwaqt li *three bedroom* hija ta' 115 metri kwadri. In oltre il*policy* titratta ukoll dwar kif l-Awtorita' tinkoragixxi diversita' fit-tip ta' residenzi u f'zona bhal tas-sit odjern ossia A3a huwa permess illi ikun hemm 20% biss tar-residenzi illi jkunu *one-bedroom* pero l-*policy* taghmel accen ukoll illi jekk is-sit hija *restricted* dan ir-ratio jigi rrinunzjat.
Dan it-Tribunal jirrileva ulterjorment illi la darba l-erja gross tas-sulari hija cirka 76 metri kwadri tista' takkomoda biss *onebedroom unit* ghaliex ma tilhaqx r-rekwizt tat-*two bedroom* - huwa propju ghalhekk illi is-sit jitqies bhala *restricted site.* Kien propju ghalhekk ukoll illi l-bitha ta' wara fiha biss 1.50 metri. Skont l- Regolament (13)(2) tal- Avviz Legali 227 tal-2016, hemm elenkat illi jekk is-sit ikollu fond ta' inqas minn 15-il metru dan ma jkunx rekwizt illi jaghmel bitha/ gnien fuq wara. Kien propju ghalhekk illi l-*Sanitary Engineer Officer* (SEO) ma sab l-ebda oggezzjoni ghall-izvilupp.
Ghal dawn il-mottivi, dan it-Tribunal qed jichad it-tielet aggravju.

Ir-Raba` Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-validita' tal-*Development Control Design Policy Guidance and Standards* 2015. Fissottomissjonijiet finali, l-appellant jaghmel referenza ghal kwistjoni procedurali fir-rigward tal-approvazzjoni tad-DC15 fejn gie allegat illi DC15 mhux biss huwa nvalidu izda ghadu mhux fis-sehh. Dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 3 tal-Kap. 551 tal-Ligi ta' Malta illi jitratta l-ghanijiet tat-Tribunal:

Għandu jitwaqqaf skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att,tribunal indipendenti u imparzjali, li jkun magħruf bħala t-Tribunalta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, ***sabiex jirrevedi d-deċiżjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar*** *u ddeċiżjonijiet tal-Awtorità għall-Ambjent u r-Riżorsi, li jiġu referuti lilu skont dan l-Att jew kull liġi oħra, u sabiex jeżerċita kull ġurisdizzjoni oħra u funzjoni mogħtija lit-Tribunal b'dan jew taħt dan l-Att jew b'xi jew taħt xiliġi oħra, sew jekk qabel kif ukoll wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.* [enfazi mizjuda]

Huwa ampjament car illi l-ghan tat-Tribunal skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 551 tal-Ligi ta' Malta huwa illi jirrevedi d-decizjonijiet talAwtorita' tal-Ippjanar u mhux il-kompetenza tieghu illi jidhol fi kwistjonijiet procedurali dwar kif u min kellu japprova l-*policy ai termini* tal-Ligi. L-appellant jinsisti illi l-approvazzjoni tal-*policy* DC15 saret "minghajr il-partecipazzjoni, interazzjoni u tmexxija tal-Ministru". Huwa jishaq illi skont il-Kap. 504 tal-Ligi ta' Malta il-Ministru, li jaghmel referenza ghalih l-istess Att, "illi kellu jaghmel hwejjeg kollha mahsuba skont l-istess Ligi fir-rigward tal-Linji Gwida DC15" kien appuntu il-Ministru il-Ministru talAmbjent, l-Onor. Leo Brincat. Hu jishaq illi mandankollu kien is-Segretarju Parlamentari, l-Onor. Michael Falzon, fi hdan lMinisteru tal-Prim Ministru, li dak iz-zmien kellu ir-responsabilita' tal-*Malta Environment and Planning Authority* (MEPA), "li ghamel kollox illi kien mehtieg illi jsir min-Ministru fir-rigward tal-imsemmi DC15". It-Tribunal jirrileva li l-lanjanzi li qed jitressqu mill-appellanti f'dan l-aggravju jmuorru l'hinn mill-poteri konferiti fuq dan l-istessTribunal permess tal-artikoli 3 u 11 tal-Kap. 551 u ghaldaqstant jqiss li tali aggravju ma jistaxjigi mistharreg min dan it-Tribunal.

In oltre dan it-Tribunal jirreferi wkoll ghac-Cirkulari tal-Awtorita' tal-Ippjanar 5/15, liema Cirkulari tipprovdi s-segwenti:
DC15 will come into force on Monday 16th November 2015*. All applications validated from this date onwards will be processed in line with the new policy.*
Ghaldaqstant fid-dawl illi l-applikazzjoni giet sottomessa wara din id-data japplikaw l-*policies* tal-Linji Gwida DC15. Id-data tad-dhul fis-sehh tal-Linji Gwida DC15 hija cara u pubblika u ghaldaqstant l-argument imressaq mill-appellant qed jigi respint. In vista tas-suepost, dan it-Tribunal qed jichad r-raba` aggravju imressqa mill-appellant.

Decide
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, qieghed qieghed jichad dan l-appell filwaqt li jikkonferma l-permess kif mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghal-PA0857/21.

Rat l-aggravju tal-appellant li hu kif gej:

L-appell hu limitat biss ghar-raba aggravju quddiem it-Tribunal cioe li l-policy Development Control 2015 ma kienx approvat skont il-ligi u ghalhekk ma setax jitqies fil-kunsiderazzjoni tal-applikazzjoni. Jsostni illi t-Tribunal ghamel interpretazzjoni skorretta tal-artikoli 3 u 11 tal-Kapitolu 551 u ghalhekk naqas milli jezercita l-kompetenza shiha konferita lilu. Jghid li l-artikolu 3 tal-Kap. 551 jaghti poter lit-Tribunal li jirrevedi decizjonijiet tal-Awtorita riferita lilu skont l-Att u jezercita kull funzjoni ohra moghtija bl-Att jew ligi ohra. It-Tribunal ghamel interpretazzjoni restrittiva ta' din is-setgha meta astjena minn tali setgha ghax t-talba tmur lil hinn mill-poteri tieghu ghax mhux fil-kompetenza tieghu li jidhol fi kwistjonijiet procedurali dwar kif u min kellu japprova policy. Ghalkemm l-appellant jirrikonoxxi li prima facie dak li

qal it-Tribunal ghandu mis-sewwa, pero fl-istess waqt naqas li japplika fis-shih l-artikolu 3 fejn hu obbligat jirrevedi decizjonijiet tal-Awtorita fejn u kif trid il-ligi. Wara kollox l-artikolu 11 tal-Kap. 551 jghid li t-Tribunal jisma kull appell ta' terza persuna minn decizjonijiet fuq applikazzjoni ghal permess, ghal kwalunkwe raguni inkluz dwar zball materjali ta' fatt, zball procedurali u zball ta' ligi. Ghalhekk it-Tribunal kellu s-setgha li jiddeciedi jekk l-Awtorita messha ma ikkonsidratx policy ghax ma kinitx validament fis-sehh u ghalhekk kellha tapplika policy, pjan jew ligi differenti fejn f'dan il-kaz kellha tapplika l-pjan lokali. L-appellant imbaghad jissottometti fid-dettal ghaliex il-policy DC2015 fil-fatt ma kinitx approvata validatament biex tidhol fis-sehh.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

It-Tribunal jghid hekk fuq dan l-aggravju

> Ir-Raba' Aggravju
> Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-validita tal-*Development Control Design Policy Guidance and Standards* 2015. Fis-sottomissjonijiet finali, l-appellant jaghmel referenza ghal kwistjoni procedurali fir-rigward tal-approvazzjoni tad-DC15 fejn gie allegat illi DC15 mhux biss huwa nvalidu izda ghadu mhux fis-sehh. Dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 3 tal-Kap. 551 tal-Ligi ta' Malta illi jitratta l-ghanijiet tat-Tribunal:
> *Għandu jitwaqqaf skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att,tribunal indipendenti u imparzjali, li jkun magħruf bħala t-Tribunalta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar,* ***sabiex jirrevedi d-deċiżjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar*** *u ddeċiżjonijiet tal-Awtorità għall-Ambjent u r-Riżorsi, li jiġu referuti lilu skont dan l-Att jew kull liġi oħra, u sabiex jeżerċita kull ġurisdizzjoni oħra u funzjoni mogħtija lit-Tribunal b'dan jew taħt dan l-Att jew b'xi jew taħt xiliġi oħra, sew jekk qabel kif ukoll wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.* [enfazi mizjuda]
>
> Huwa ampjament car illi l-ghan tat-Tribunal skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 551 tal-Ligi ta' Malta huwa illi jirrevedi d-decizjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar u mhux il-kompetenza tieghu illi jidhol fi kwistjonijiet procedurali dwar kif u min kellu japprova l-*policy ai termini* tal-Ligi. L-appellant jinsisti illi l-approvazzjoni tal-*policy* DC15 saret "minghajr il-partecipazzjoni, interazzjoni u tmexxija tal-Ministru". Huwa jishaq illi skont il-Kap. 504 tal-Ligi ta' Malta il-Ministru, li jaghmel referenza ghalih l-istess Att, "illi kellu jaghmel hwejjeg kollha mahsuba skont l-istess Ligi fir-rigward tal-Linji Gwida DC15" kien appuntu il-Ministru il-Ministru talAmbjent, l-Onor. Leo Brincat. Hu jishaq illi mandankollu kien is-Segretarju Parlamentari, l-Onor. Michael Falzon, fi hdan lMinisteru tal-Prim Ministru, li dak iz-zmien kellu ir-responsabilita' tal-*Malta Environment and Planning Authority* (MEPA), "li ghamel kollox illi kien mehtieg illi jsir min-Ministru fir-rigward tal-imsemmi DC15". It-Tribunal jirrileva li l-lanjanzi li qed jitressqu mill-appellanti f'dan l-aggravju jmuorru l'hinn mill-poteri konferiti fuq dan l-istessTribunal permess tal-artikoli 3 u 11 tal-Kap. 551 u ghaldaqstant jqiss li tali aggravju ma jistaxjigi mistharreg min dan it-Tribunal.

> In oltre dan it-Tribunal jirreferi wkoll ghac-Cirkulari tal-Awtorita tal-Ippjanar 5/15, liema Cirkulari tipprovdi s-segwenti:
> ***DC15 will come into force on Monday 16th November 2015****. All applications validated from this date onwards will be processed in line with the new policy.*
>
> Ghaldaqstant fid-dawl illi l-applikazzjoni giet sottomessa wara din id-data japplikaw l-*policies* tal-Linji Gwida DC15. Id-data tad-dhul fis-sehh tal-Linji Gwida DC15 hija cara u pubblika u ghaldaqstant l-argument imressaq mill-appellant qed jigi respint. In vista tas-suepost, dan it-Tribunal qed jichad r-raba' aggravju imressqa mill-appellant.

Din il-Qorti ma tqis li l-aggravju tal-appellant jista' jigi kunsidrat minn din il-Qorti. Effettivament dak li qed jitlob l-appellant hu illi t-Tribunal kellu s-setgha li jiddeciedi fuq il-validita u effetti ta' policy li skont l-istess appellant ma kellhiex is-sahha u validita legali necessarja biex ikollha effett u tigi applikata ghall-zvilupp propost. Il-Qorti tqis li s-setgha tat-Tribunal hu marbut ma' revizjoni ta' decizjoni tal-Awtorita skont il-ligijiet, pjanijiet u policies rilevanti. Il-policy DC2015 dahlet fis-sehh fis-16 ta' Novembru 2015 u ghalhekk it-Tribunal kien marbut li jikkunsdira lment relatat ma' tali policy kif inhi fis-sehh. Ma ghandu ebda setgha li jirrevedi mhux id-decizjoni izda l-validita tal-istess policy. Hi l-fehma tal-Qorti li tali allegazzjoni tista' tigi determinata biss b'azzjoni ad hoc kontra l-Istat ai termini tal-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni billi policy ghandha sahha ta' legislazzjoni fl-ambitu tal-ligi tal-ippjanar. Tant hu hekk illi l-artikolu 11 tal-Kap. 551 jaghti s-setgha ta' appell lit-terz fuq kwalunkwe raguni relatat mal-fatti jew ligi in vigore fil-mument tad-decizjoni. Il-kliem 'zball ta' ligi' imsemmija f'artikolu 11 tal-Kap. 552 li gew enfasizzati mill-appellant huma intizi ghal zball ta' applikazzjoni ta' ligi flok ohra applikabbli ghal kaz jew interpretazzjoni assurda u/jew li tmur kontra l-kelma espressa tal-ligi u mhux fejn qed tigi attakkata il-validita ta' ligi ghal kwalsiasi raguni inkluz nuqqas ta' formalita procedurali rikjesta ghad-dhul fis-sehh taghha.

Ghalhekk l-aggravju ifalli fil-principju u ma hemmx bzonn li jigi kunsidrat il-mertu tal-allegat nuqqas fil-validita tal-istess policy.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Mark Laferla u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2023. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur