MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-17 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 15/2023 LM

**Carmel Joseph u Bernardette konjugi Farrugia, u
Boris u Victoria konjugi Farrugia**
('l-appellanti')

vs

l-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Christian Cordina
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Carmel Joseph u Bernardette konjugi Farrugia** u **Boris u Victoria konjugi Farrugia** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal tal-Ambjent u l-Ippjanar [minn

issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fid-9 ta' Marzu, 2023, li ċaħad l-appell u kkonferma l-permess kif maħruġ fil-PA 9209/18.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tal-appell tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li fit-2 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorità tal-Ippjanar laqgħet l-applikazzjoni tal-intimat **Christian Cordina** [hawnhekk 'il-kjamat in kawża appellat'] ppreżentata fit-23 t'Awwissu, 2018 "*[t]o sanction third floor apartment; extend third floor apartment to street facade, internal alterations on third floor and to construct new apartment at fourth floor*", wara li din l-applikazzjoni ġiet rimessa lill-intimata **Awtorità tal-Ippjanar** [hawnhekk 'l-Awtorità appellata'] b'deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Settembru, 2020. Ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu *registered objectors* f'dawk il-proċeduri, u l-oġġezzjoni tagħhom kienet għaliex il-bitħa interna indikata fuq l-applikazzjoni ma tiffurmax parti integrali mis-sit mertu ta' din l-applikazzjoni; u l-Awtorità intimata kienet skorretta meta kkunsidrat li l-bitħa interna u l-bitħa ta' wara s-sit mertu ta' din l-applikazzjoni, kienu in linea ma' dak stabbilit mil-liġi. Ir-rikorrrenti eċċepew ukoll li l-Awtorità intimata ġiet żgwidata fid-*DPA Report* sottomess għal din l-applikazzjoni. Ir-rikorrenti spjegaw li skont ir-Regolament (2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016, *'bitħa interna'* trid tkun parti integrali mis-sit mertu tal-istess applikazzjoni, u mhux parti minn sit ieħor. Qalu li minn eżami tal-pjanti sottomessi mill-intimat Cordina, għandu jirriżulta ċar li l-bitħa interna indikata fuq l-istess pjanti, ma tiffurmax parti integrali mis-sit mertu tal-

applikazzjoni, iżda qiegħda tinkludi jew tagħmel użu minn parti minn bitħa interna oħra ta’ sit li jinsab biswit is-sit mertu tal-applikazzjoni. Qalu li dan sar bl-iskop li tingħata l-impressjoni li l-bitħa interna qiegħda in linea ma’ dak li jipprovdi l-Avviż Legali safejn dan jirrigwarda d-daqs minimu tagħha. Qalu li ladarba l-bitħa interna indikata ma kinitx tifforma parti integrali mis-sit mertu tal-istess applikazzjoni, l-Awtorità appellata setgħet biss tikkunsidra dik il-parti tal-bitħa interna li kienet tifforma parti mis-sit mertu tal-applikazzjoni. Qalu li dan ma sarx, u fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Awtorità appellata qieset il-bitħa interna fl-intier tagħha, inkluż il-parti tal-bitħa li tifforma parti integrali mis-sit li jinsab biswit, u għalhekk l-Awtorità tal-Ippjanar marret kontra l-liġi.

3. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-bitħa interna u l-bitħa ta’ wara huma inqas mill-minimu stabbilit bil-liġi. Qalu li l-qisien preċiżi tal-bitħa interna u tal-bitħa interna li tinsab biswit, huma indikati fil-pjanti annessi mal-applikazzjoni RG 1761/20, u l-qies tal-bitħa interna huwa ta’ 3.98 m x 1.12 m, li huwa ferm inqas minn dak li jistabblixxu r-regolamenti 16(1) u 16(2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016. Qalu li l-applikant ipprova jġib in-nieqes li għandu, billi inkluda fl-applikazzjoni l-qies tal-bitħa interna li tinsab biswit. Ir-rikorrenti komplew jispjegaw li fil-kors tal-applikazzjoni mertu tal-appell, ġew ippreżentati numru ta’ pjanti, li x’ħin wieħed jeżaminahom, jista’ jara li hemm diskrepanza fil-qiesen indikati fuq l-istess pjanti minn pjanta għal oħra. Qalu li dan sar fi sforz sabiex tingħata l-impressjoni li l-iżvilupp propost huwa in linea mar-regolamenti sanitarji, meta dan mhux il-każ. Qalu li lanqas il-bitħa interna li tinsab biswit m’hija konformi mar-regolamenti sanitarji, għaliex tenut kont tal-għoli tal-blokk, il-bitħa trid tkun tal-anqas ħames (5) metri fond. Qalu li mill-pjanti għandu jirriżulta li fl-

aktar parti fonda tagħha, il-bitħa hija ta’ 3.35 metri, filwaqt li fl-aktar parti dejqa hija ta’ 1.86 metri. Ir-rikorrenti qalu li in vista tad-daqs tal-bitħa, kull żvilupp ’il fuq mil-livell tal-appartament numru tmienja (8) m’għandux jitħalla jsir, jew inkella jekk jitħalla jsir, għandu jkun hemm *set-back* sostanzjali għas-sulari addizzjonali li tagħhom qiegħed jintalab permess.

4. Permezz tat-tielet aggravju tagħhom, ir-rikorrenti qalu li l-Awtorità intimata ġiet żgwidata fl-istess *DPA report*. Qalu li l-permess oriġinali li abbażi tiegħu inbena l-blokk in kwistjoni, kien il-permess bir-referenza PAPB 2141/89 u mhux il-permessi indikati fid-*DPA report*, li huma ta’ siti li jinsabu biswit u mhux tas-sit mertu ta’ dawn il-proċeduri. Qalu li għalhekk l-Awtorità kellha tikkunsidra dak li ġie approvat qabel, billi tagħmel riferiment għall-PAPB 2141/89, u mhux għall-permessi kkwotati fid-*DPA report*. Qalu wkoll li l-Awtorità intimate ġiet żgwidata u d-deċiżjoni tagħha ttieħdet abbażi ta’ fatti li ġew ippreżentati lilha li ma kienux korretti, għaliex ma kienux qegħdin jirreferu għas-sit mertu tal-applikazzjoni.

5. Min-naħa tiegħu l-kjamat fil-kawża Christian Cordina qal li r-rikorrenti huma żbaljati meta jgħidu li l-bitħa interna trid tkun parti integrali mill-istess sit li dwaru tkun saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp. Qal li hawnhekk *si tratta* ta’ appartament li jifforma parti minn blokk ta’ appartamenti, fejn l-ebda appartament fil-blokk ma jkollu bitħa interna, għajr għal dawk fil-livell terran, filwaqt li l-appartamenti fis-sulari sovrapposti jkollhom biss porzjon mill-arja li tiġi fuq il-bitħa interna. Qal li dan ifisser li kull min jibni f’livell ’il fuq mill-pjan terran, jew m’għandux bitħa interna, jew inkella r-regolamenti li jispjegaw x’inhi

bitħa interna ma japplikawx għalihom. Qal ukoll li s-sit li jagħmlu riferiment għalih ir-rikorrenti huwa l-arja u l-iżvilupp li lilu sservi l-bitħa interna, u mhux is-sit li dwaru saret l-applikazzjoni. Qal li mill-pjanti sottomessi mir-rikorrenti, għandu jirriżulta li l-bitħa interna indikata fil-pjanti oriġinali, hija parti integrali mill-fond li dwaru saret l-applikazzjoni, u li tifforma parti minn żvilupp eżistenti, li ġie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li ma jistax ikun li wieħed jargumenta li l-kunċett ta' bitħa interna japplika biss sa ċertu livell tal-iżvilupp, u ma japplikax għal-livelli li jiġu aktar fl-għoli. Qal li m'hemm l-ebda ostakolu jew restrizzjoni kemm fid-definizzjoni kif ukoll konċettwalment, li l-bitħa interna li jirreferi għaliha r-Regolament tnejn (2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016 mhijiex ristretta għas-sit li dwaru saret l-applikazzjoni, iżda għas-sit li fuqu sar l-iżvilupp intier u li lilu tkun qiegħda sservi.

6. B'riferiment għat-tieni aggravju, il-kjamat fil-kawża Cordina qal li f'dan il-każ hemm bitħa interna waħda u m'hemmx żewġt ibtieħi separati b'ħajt diviżorju, kif jagħtu l-impressjoni r-rikorrenti.

7. Il-kjamat fil-kawża qal ukoll li mhux minnu li l-Awtorità tal-Ippjanar ġiet żgwidata mid-*DPA report*, u l-applikazzjonijiet li jitkellem dwarhom id-*DPA report* huma dwar l-iżvilupp li dwaru ġiet sottomessa din l-applikazzjoni, u li dwaru nħareġ il-permess tal-iżvilupp relattiv.

8. L-Awtorità intimata wieġbet li l-pretensjonijiet imressqa mir-rikorrenti fl-ewwel u t-tieni aggravji tagħhom, huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-Awtorità tal-Ippjanar eċċepiet li l-proposta suġġetta għall-appell kienet tikkonsisti

f'estensjoni ta' binja li kienet suġġetta għal diversi applikazzjonijiet. Qalet ukoll li l-blokk inbena b'tali mod li ż-żewġ appartamenti li jinsabu biswit xulxin għat-tul kollu tas-sit, jagħmlu użu minn bitħa interna komuni, u li safejn jikkonċerna l-bitħa interna, iż-żewġ appartamenti huma mera ta' xulxin bl-istess mod ta' irtirar. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li f'dan il-livell il-bitħa teċċedi l-minimu stabbilit permezz tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 552.22, kif ikkonfermat mill-Uffiċċju tas-Sanità fil-proċess tal-applikazzjoni, u għalhekk ma kien hemm l-ebda kunflitt sabiex il-Kummissjoni taċċetta l-applikazzjoni. L-Awtorità intimata rrespinġiet bil-qawwa l-allegazzjoni li saret mir-rikorrenti li hija ġiet sgwidata mid-*DPA report,* u qalet li trid issir differenza bejn informazzjoni u analiżi, xi ħaġa li r-rikorrenti naqsu li jagħmlu. Qalet li fil-fatt l-analiżi li saret minnha tirrigwarda l-aħħar pjanti sottomessi, li jinkludu sanzjonar tas-sular sħiħ, u li kien wara li saret analiżi tal-proposta kollha li l-applikazzjoni ġiet ikkunsidrata b'mod favorevoli.

Id-Deċiżjoni Appellata

9. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Marzu, 2023, it-Tribunal iddeċieda li għandu jiċħad l-appell, u jikkonferma l-permess kif maħruġ fil-PA 9209/18, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ikkunsidra;*
> *Illi dan huwa appell intavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA 9209/18 fejn ġie approvat is-sanzjonar ta' appartament fil-livell tat-tielet sular, kif ukoll li jsiru alterazzjonijiet interni u jiġi estiż l-istess appartament sal-faċċata tat-triq, u jinbena appartament ġdid fir-raba' sular. Is-sit tal-iżvilupp jifforma parti minn*

blokka ta' appartamenti li jinsab fi Triq is-Salini, Marsalforn, fil-lokalità taż-Żebbuġ, Għawdex.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qed iressqu tliet (3) aggravji kontra l-iżvilupp approvat, ossia li:

1. *Illi mid-definizzjoni mogħtija mil-liġi fl-Avviż Legali 227 tal-2016, bitħa interna trid tkun parti integrali mis-sit mertu tal-applikazzjoni u mhux parti minn sit ieħor. Illi l-bitħa interna indikata fuq il-pjanti sottomessi qiegħda tinkludi jew tagħmel użu ta' parti minn bitħa interna oħra ta' sit adjaċenti. Allura ai fini ta' din l-applikazzjoni, l-Awtorità kellha tqis biss il-parti tal-bitħa li tifforma parti mis-sit in mertu.*
2. *Illi l-qies tal-bitħa interna huwa ta' 3.98m x 1.12m u għalhekk ferm inqas minn dak li jistabbilixxu r-Regolamenti 16(1) u 16(2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016. Illi l-bitħa ta' wara tas-sit lanqas ma hi konformi mar-regolamenti sanitarji u dan għaliex tenut kont l-għoli tal-blokka, il-bitħa trid tkun tal-inqas ħames (5) metri fond.*
3. *Illi l-Awtorità ġiet żgwidata fir-rapport tal-*case officer *stante li l-permess oriġinali li abbażi tiegħu inbena l-blokk kien PAPB 2141/89 u mhux il-permessi indikati fl-istess rapport stante li dawn kollha jappartjenu għal siti adjaċenti.*

Illi fir-risposta tiegħu għal dan l-appell, l-applikant jargumenta li ebda blokk f'appartamenti ma jkollu bitħa interna għajr dak fis-sular terran, għalhekk kull min jibni f'livell 'il fuq minn dan għandu biss arja ta' bitħa interna. Illi s-sit li tirreferi għalih id-definizzjoni huwa dik l-arja u dak l-iżvilupp li lilu sservi bil-bitħa interna u mhux is-sit li dwaru saret l-applikazzjoni. L-applikant ikompli jirrileva li l-bitħa interna indikata fil-pjanti sottomessi tifforma parti integrali mill-fond li dwaru saret l-applikazzjoni u li jifforma parti minn żvilupp ġia eżistenti u approvat. Dwar it-tieni aggravju, l-applikant jinnota li ma hemm l-ebda bitħa interna adjaċenti stante li ma teżisti l-ebda separazzjoni bejn żewġt ibtieħi u hemm bitħa interna waħda li sservi l-blokk kollu. L-applikant jirribatti t-tielet aggravju billi jargumenta li mhu veru xejn li l-Awtorità ġiet żgwidata fid-DPAR stante li l-applikazzjonijiet ikkwotati jirrigwardaw l-iżvilupp fejn ġiet sottomessa l-applikazzjoni odjerna u li dwaru nħareġ il-permess.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorità żammet ferm mad-deċiżjoni tagħha u fil-konfront tal-ewwel u t-tieni aggravju targumenta li l-proposta soġġetta għal dan l-appell tikkonsisti f'estensjoni ta' binja eżistenti, liema binja kienet soġġetta għal diversi applikazzjonijiet. L-Awtorità tirrileva li l-binja nbniet b'mod li ż-żewġ appartamenti li jinsabu biswit xulxin għat-tul kollu tas-sit jagħmlu użu minn bitħa

interna komuni u fl-istess waqt jiġi nnutat li l-appartamenti huma prattikament mera ta' xulxin bl-istess mod ta' rtirar. Jingħad li jirriżulta li f'dan il-livell il-bitħa teċċedi l-minimu stabbilit permezz tal-Liġi Sussidjarja 552.22 u dan kif ikkonfermat mill-uffiċċju tas-sanità. B'referenza għat-tielet aggravju, l-Awtorità ssostni li trid issir differenza bejn informazzjoni u analiżi li l-appellant ma huwiex qed jagħmel. Illi l-analiżi li għamlet l-Awtorità tal-Ippjanar tirrigwarda l-aħħar pjanti sottomessi li jinkludu sanzjonar tas-sular sħiħ. Għalhekk, l-Awtorità tisħaq li l-analiżi tagħha tinkludi dak kollu li hemm fuq is-sit kollu.

*Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew kopja tal-permess PAPB 2141/89 li jirreferi għas-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna u l-permess PAPB 209/89 li jirreferi għas-sit adjaċenti. Jingħad li minn eżami taż-żewġ permessi u l-pjanti annessi huwa ċar li l-btieħi interni huma separati u distinti minn xulxin u li qatt ma kien hemm il-ħsieb li wieħed ikun interkonness mal-ieħor. L-appellanti ssottomettew ukoll ritratti li juru x-xaftijiet in kwistjoni kif ukoll il-wisa' ta' kull xaft. Oltre dan jiġi spjegat li l-allegati ineżattezzi fis-sezzjoni tas-'*Site History' *fir-rapport tal-*case officer.

Illi permezz ta' nota u in segwitu tad-digriet ta' dan it-Tribunal datat 16 ta' Ġunju, 2022, l-Awtorità rrispondiet għall-mistoqsijiet li l-appellanti kienu ġew awtorizzati jagħmlu. L-Awtorità tispjega li l-PB 1926/92 u PA 170/95 jirrelataw mas-sit tal-applikazzjoni in mertu. Illi s-site plan kif approvata fil-PA 170/95 turi biċ-ċar li dan is-sit jinsab biswit sit ieħor li kien diġà nbena. Jingħad ukoll li l-PA 170/95 kien ġedded dak li kien approvat f'PB 1926/92 u l-pjanti approvati f'PA 170/95 jirriflettu dan filwaqt li l-pożizzjoni tas-sit ġiet ikkonfermata bis-site plan uffiċjali ta' PA 170/95. L-Awtorità tinnota wkoll li waqt l-ipproċessar tal-applikazzjoni mertu tal-appell odjern, l-Awtorità qieset il-permessi rilevanti, inkluż PA 170/95 li kien meqjus bħala l-aħħar permess approvat fuq is-sit, u għalhekk ir-referenza magħmula mill-appellant għall-PB 2141/89 m'għadhiex ta' rilevanza.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jkomplu jsostnu dak ġia sollevat minnhom fl-ewwel u t-tieni aggravju u jinnotaw li dawn l-aggravji jistgħu jiġu kkunsidrati ma' xulxin. Illi b'rabta mat-tielet aggravju, l-appellanti jkomplu jsostnu li l-PAPB 1926/92 m'għandu xejn x'jaqsam mas-sit in kwistjoni stante li dan jinsab bogħod ta' 63 metru mill-kantuniera bejn Triq is-Salini u Triq Santa Marija filwaqt li s-sit in mertu jinsab 49 metru bogħod mill-istess punt. Jingħad li filwaqt li l-PAPB 2141/89 kien għall-kostruzzjoni ta' 3 appartamenti, il-PAPB 1926/92, estiż bil-permess PA 170/95, kien għall-bini ta' 6 appartamenti, u d-differenzi joħorġu ċari

wkoll mill-pjanti relattivi. Għalhekk, l-appellanti jkomplu jsostnu li l-Awtorità kellha tqis il-permess PAPB 2141/89 għax huwa dan il-permess li jikkonċerna s-sit in mertu.

*Illi permezz ta' nota risponsiva, l-Awtorità tiċċara li l-evalwazzjoni tagħha kienet ibbażata fuq il-*policies *u r-regolamenti viġenti u bl-ebda mod ma kienet ibbażata jew iġġustifikata fuq il-permessi preċedenti, u f'dan ir-rigward l-Awtorità tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet magħmula fir-rapport tal-*case officer*. L-Awtorità tkompli tiċċara illi d-deċiżjoni tal-Kummissjoni kienet waħda ġusta la darba dak li qed jiġi ppreżentat fil-pjanti kif sottomessi mill-applikant fil-mori tal-applikazzjoni u propost għas-sanzjonar, huwa in fatti dak li hemm eżistenti fuq is-sit in kwistjoni, u dan qiegħed jingħad ladarba dawn iċ-ċirkostanzi ġew ikkonfermati mill-Uffiċjali tal-Infurzar kif indikat fir-rapport tal-*case officer *a fol. 339A. L-Awtorità tirrileva ulterjorment li l-kwistjoni prinċipali ta' dan l-appell iddur kollha fuq il-bitħa interna, fejn qed jiġi allegat illi l-blokk adjaċenti ma jiffurmax parti mill-istess blokk mertu ta' dan l-appell. F'dan ir-rigward, u b'referenza għall-Artikolu 72 tal-Kap. 552, l-Awtorità ssostni li l-aggravji rigward* ownership *u t-titolu tal-art ma fihom l-ebda siwi fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri tal-appell. L-Awtorità tkompli ssostni l-argument tagħha fir-rigward ta'* ownership *b'referenza għad-deċiżjonijiet mill-Qorti tal-Appell bħal ma huma dawk fl-ismijiet: Joseph Apap, Carmelo Zammit, John Attard, Rita Fenech vs L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawża Maria Debattista għan-nom ta' Tourist Services Limited u d-deċiżjoni li ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet: Kevin Taliana et vs Fabien Vella et.*

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant appellat jerġa' jtenni dak ġia aċċennat minnu fil-mori tal-appell filwaqt li jistrieħ ukoll fuq ir-risposta tal-Awtorità.

Ikkunsidra;

Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal jirrileva li huwa aċċeda fuq is-sit mertu ta' dan l-appell nhar is-27 ta' Jannar, tal-2022, fejn ġie osservat is-segwenti:

> It-Tribunal aċċeda s-sit u seta' jikkonstata x-shaft minn ġol-proprjetà tal-appellant. L-appellant fil-preżenza tal-applikant indika x-shaft maqsum fit-tnejn b'ħajt diviżorju fil-livell terran u jkompli bħala shaft sħiħ fil-livell sovrastanti.

Illi t-Tribunal jindika li dan l-appell huwa t-tieni appell ta' terzi intavolat fuq l-applikazzjoni odjerna u dan wara li fl-appell preċedenti PAB 187/19 dan l-istess Tribunal kien ħassar id-deċiżjoni ta' approvazzjoni tal-14 ta' Marzu, 2019 u reġġa' lura l-applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex issir evalwazzjoni aġġornata

tal-pjanti mitluba mill-uffiċċju tas-sanità u liema evalwazzjoni tiegħu konjizzjoni tal-kontenut tal-ittra ta' rappreżentazzjoni datata 24 ta' April, 2019. Illi l-appell odjern jirrigwarda l-aħħar deċiżjoni aġġornata mill-Awtorità u ppubblikata fit-2 ta' Ġunju, 2021.

Illi t-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji mressqa mill-appellanti b'mod kuntestwali stante li huma kollha relatati.

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti qed jikkontestaw il-mod kif ġiet indikata l-bitħa interna mill-applikant u dan billi jagħmlu referenza għad-definizzjoni ta' 'bitħa interna' *skont dak li jipprovdi r-Regolament 2 tal-Avviż Legali 227 tal-2016, liema deskrizzjoni taqra s-segwenti:*

> "bitħa interna" tfisser spazju mingħajr saqaf, mhux sitwat fil-parti ta' wara tal-istruttura, intiż sabiex jipprovdi dawl u cross-ventilation adegwata għal spazju abitabbli 'il fuq minn ħmistax-il metru fond u għandu jkun parti integrali mill-istess sit. Il-wisa' minimu ta' bitħa interna għandu jkun ta' metru u ħamsin ċentimetru.

Illi l-appellanti jsostnu li, skont din id-definizzjoni, bitħa interna trid tkun parti integrali mis-sit mertu tal-applikazzjoni u mhux parti minn sit ieħor u dan billi jagħmlu referenza għall-pjanti sottomessi mill-applikant li jagħmlu użu ta' parti minn bitħa interna oħra ta' sit adjaċenti. Illi l-kwistjoni mressqa mill-appellanti mhijiex senjatament kwistjoni ta' ownership *kif qed targumenta l-Awtorità fl-aħħar risposta tagħha, iżda kwistjoni ta' vantaġġ li qed jieħu l-applikant sabiex jagħti l-impressjoni li l-bitħa interna qiegħda in linja mal-liġi sanitarja. Fil-fatt it-tieni aggravju jorbot mal-ewwel aggravju fejn l-appellanti jsostnu li l-qies tal-bitħa interna huwa ta' 3.98 m x 1.12 m stante li ai fini ta' din l-applikazzjoni, l-Awtorità kellha tqis biss il-parti tal-bitħa li tifforma parti mis-sit in mertu.*

*Illi b'referenza għall-pjanti approvati a fol. 373A u 373B, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li t-tqassim tal-blokka jissuġġerixxi li s-sit odjern jifforma parti integrali mill-blokka kontigwa man-naħa tal-punent, u dan jirriżulta kemm mit-tqassim tal-komun b'aċċess wieħed li jservi għaż-żewġ blokok, u kif inhu evidenti anke mir-ritratti tal-faċċata esebiti fil-kors tal-applikazzjoni. (fn. 1 Dok. 11B fl-inkartament tal-PA 9209/18). Illi sabiex jivverifika dan, it-Tribunal ħass li għandu jqis il-permessi preċedenti maħruġa fuq is-sit, iżda jinnota li f'dan ir-rigward teżisti kontestazzjoni bejn il-partijiet li tinbet mit-tielet aggravju mressaq mill-appellanti. Illi permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-permess oriġinali li abbażi tiegħu nbena l-blokk kien il-PAPB 2141/89 u mhux il-permessi indikati fir-rapport tal-*case officer. *Min-naħa l-oħra, l-Awtorità ssostni li l-binja kienet soġġetta għal diversi*

applikazzjonijiet. Illi l-istess Awtorità mhijiex tikkontesta l-fatt li r-referenza magħmula mill-appellant għall-PAPB 2141/89 setgħet kienet marbuta mas-sit odjern, iżda targumenta li din m'għadhiex ta' rilevanza stante li l-PA 170/95 huwa meqjus bħala l-aħħar permess li nħareġ fuq is-sit odjern, liema permess kien ġedded dak approvat bil-PAPB 1926/92. Nonostante dan, l-appellanti jkomplu jsostnu li l-PAPB 1926/92 (imġedded bil-PA 170/95) m'għandu x'jaqsam xejn mas-sit in kwistjoni stante li dan jinsab bogħod ta' 63 metru mill-kantuniera bejn Triq is-Salini u Triq Santa Marija filwaqt li s-sit in mertu jinsab 49 metru bogħod mill-istess punt.

*Illi fl-atti ġiet inkluża kopja tal-permess PAPB 2141/89 u tal-pjanti relattivi (fn. 2 Dok. 408B fl-inkartament tal-PA 9209/18) u t-Tribunal seta' jinnota li f'dan il-permess ġew approvati tliet sulari ta' appartamenti u bi tqassim li jixbaħ dak tal-applikazzjoni odjerna inkluż similaritajiet fid-disinn tal-faċċata. Illi t-Tribunal jagħmel referenza ukoll għas-*site plan *approvata fil-PA 170/95 ċitata mill-Awtorità, u li ġedded il-permess PAPB 1926/92. Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li għalkemm il-kejl fuq din l-imsemmija* site plan *mhuwiex ċar minn fejn ittieħed, dan il-kejl ma jidhirx li huwa korrett meta mqabbel mal-iskala tal-istess* site plan. *Nonostante dan, meta wieħed jorbot mal-binja fuq mas-sit ta' maġenbu min-naħa tal-Lvant li tidher fl-istess siteplan u l-ispazju miftuħ li jeżisti fejn dan is-sit ta' maġenbu jidher li s-sit kif indikat fuq is-*site plan *jappartjeni għall-istess blokka li jifforma parti minnha s-sit in mertu. Għalkemm l-appellanti jargumentaw li l-PAPB 2141/89 kien għall-kostruzzjoni ta' 3 appartamenti, filwaqt li l-PAPB 1926/92, estiż bil-permess PA 170/95, kien għall-bini ta' 6 appartamenti, dan it-Tribunal jinnota li fil-fatt iż-żewġ siti jvarjaw fid-daqs stante l-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal li s-sit odjern jifforma parti integrali mill-blokka kontigwa u li flimkien qed jagħmlu użu kemm minn aċċess komuni kif ukoll mill-bitħa interna komuni. Għalhekk it-Tribunal ma jqisx li l-ilment tal-appellanti huwa fis-sewwa meta jargumentaw li l-Awtorità kellha tqis biss in-nofs tal-bitħa ai fini ta' sanità, u għalhekk il-qies tal-bitħa li kellu jitqies huwa dak indikat fuq il-pjanti approvati, ossia 3.997 m (jew 4 metri sal-eqreb punt deċimali) x 2.35 m u mhux kif indikat mill-appellanti fit-tieni aggravju tagħhom. (fn. 3 Dok. 373A, B, fl-inkartament tal-PA 9209/18). Illi t-Tribunal josserva li l-kejl tal-bitħa interna kif indikat mill-applikant fl-aħħar pjanti approvati huwa l-istess kejl li ttieħed mill-uffiċjali tal-infurzar li spezzjonaw is-sit, u dan kif muri fil-pjanta a fol. 318 A esebita fl-inkartament tal-applikazzjoni mill-istess uffiċjali. Illi wara li l-perit tal-applikazzjoni argumenta li sal-punt deċimali l-kejl jista' jinqara bħala 4 metri, id-Dipartiment tal-Infurzar ikkonferma li "*The variance of 3mm is negligible since it is within the margin of error of the instrument and it is therefore acceptable".

*Illi permezz tat-tieni aggravju l-appellanti qed jikkontestaw mhux biss il-konformità tal-bitħa interna mar-regolamenti sanitarji iżda wkoll il-bitħa ta' wara. Illi t-Tribunal jinnota li Regolament 16(1) tal-Avviż Legali 227 tal-2016 jipprovdi tabella li tirregola l-fond minimu ta' dawn il-btieħi ta' wara u btieħi interni. Illi għal bitħa interna b'fond ta' 4 metri, kif inhu l-każ fl-applikazzjoni odjerna, l-għoli tal-faċċata li tagħti għal fuq din il-bitħa interna m'għandux jeċċedi t-18.6 metru. Illi Regolament 16(2) ikompli billi jipprovdi li "*Għal kull sular addizzjonali fuq dawn, għandu japplika irtirar lura ta' metru u ħamsin ċentimetru għall-bitħa ta' wara u disgħin ċentimetru għall-bitħa interna mis-sular sottostanti."

*Illi minn analiżi tal-inkartament tal-applikazzjoni u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-applikant (illum il-*permit holder*), partikolarment il-pjanta sezzjonali X-X a fol. 331 Ċ, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li fil-fatt qed isir irtirar ta' 90 ċentimetru mill-fond tal-bitħa interna fl-aħħar sular stante li mingħajr dan l-irtirar ikun qed jinqabeż l-għoli massimu ta' 18.6 metri. Illi għalhekk it-Tribunal jikkonferma li l-iżvilupp addizzjonali fuq il-bitħa interna huwa konformi mar-Regolamenti 16(1) u 16(2) tas-sanità, għall-kuntrarju ta' dak li qed isegwu l-appellanti.*

Illi l-istess japplika għall-iżvilupp fuq il-bitħa ta' wara li mill-istess pjanta sezzjonali jidher li dan qed jiġi irtirat b'1.5 metri mill-faċċata ta' wara għal kull sular u dan anki jekk il-bitħa ta' wara eżistenti qed taċċedi l-fond minimu ta' 3 metri. Illi dan huwa konformi ma' Regolament 16(2) suċċitat. Illi l-konformità mar-regolamenti sanitarji ġiet ikkonfermata wkoll mill-uffiċċju tas-sanità wara evalwazzjoni tal-aħħar pjanti sottomessi u li finalment ġew approvati mill-Awtorità. (fn. 4 min. 333 fl-inkartament tal-PA 9209/18).

Għalhekk, fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal qiegħed jiċħad it-tliet aggravji mressqa mill-appellanti.

Decide:
Għal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha tal-każ, it-Tribunal qiegħed jiċħad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif maħruġ fil-PA 9209/18."

L-Appell

10. Fir-rikors tal-appell imressaq mir-rikorrenti, hawnhekk 'l-appellanti', fid-29 ta' Marzu, 2023, huma talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni

appellata, prevja kull provvediment ieħor li din il-Qorti jista' jidhrilha li huwa xieraq u opportun.

11. L-appellanti spjegaw li huma qegħdin jintavolaw ir-rikors tal-appell tagħhom *ai termini* tal-artikolu 50 *et seq.* tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li huma kienu intavolaw rikors tal-appell quddiem it-Tribunal kontra l-ħruġ tal-permess bin-numru PA 9209/18 favur Christian Cordina "*To sanction third floor apartment; extend third floor apartment to street facade; internal alterations on third floor and to construct new apartment at fourth floor*" f'Tax-Xtut Court, Triq is-Salini, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. L-appellanti spjegaw li t-Tribunal ċaħad l-appell tagħhom bid-deċiżjoni li ta fid-9 ta' Marzu, 2023. Qalu li huma ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni, u għalhekk qegħdin jinterponu dan l-appell minnha.

12. L-appellanti saħqu li l-bitħa interna indikata fuq l-applikazzjoni ma tiffurmax parti integrali mis-sit mertu tal-applikazzjoni. Qalu li kif ġie aċċennat quddiem it-Tribunal, sabiex bitħa interna tiġi kkunsidrata bħala parti minn sit, din trid tkun tifforma parti integrali mis-sit in eżami. Qalu li l-bitħa li *de facto* tappartjeni lis-sit in eżami, hija ferm differenti mill-bitħa indikata fl-applikazzjoni relattiva, u qalu li anki waqt l-aċċess li sar mit-Tribunal, irriżulta bħala fatt li l-appellat inkluda bitħa interna tal-blokk ta' appartamenti li jinsab biswit, meta din ma tiffurmax parti mill-blokk li fuqu hija msejsa l-applikazzjoni li tifforma l-mertu ta' dan l-appell. L-appellanti qalu li l-mod kif ġiet intavolata l-applikazzjoni in kwistjoni hija prova ċara tal-mod sfaċċat kif l-appellat ittenta jqarraq u jiżvija lill-awtoritajiet, sabiex huwa jkun jista' jikseb il-permess ta'

żvilupp, meta dan mhuwiex konformi mal-liġijiet tal-ippjanar u tas-sanità. Qalu li f'każ li din l-applikazzjoni tibqa' titqies bħala waħda valida, ikun qiegħed jinħoloq preċedent perikoluż li jaf jagħti lok għal applikazzjonijiet ulterjuri, li jiġu meqjusa li huma konformi mal-liġi meta mhumiex. L-appellanti qalu li l-appellat ma setax jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet fis-sit in eżami, billi jinkludi parti minn proprjetà oħra sabiex jittenta jissana sitwazzjoni b'nuqqasijiet legali ċari. Qalu li għalhekk it-Tribunal ma kienx korrett għaliex sabiex bitħa interna tiġi kkunsidrata bħala parti minn proprjetà, din trid tkun *de facto* tifforma parti mill-istess. L-appellanti qalu li huma ma jistgħux jifhmu kif it-Tribunal għamel konsiderazzjoni żbaljata dwar jekk bitħa hijiex ta' daqs legalment adegwat jew le, u komplew jgħidu li ladarba m'hemmx konformità mal-liġijiet viġenti, dan il-permess ma kellux jinħareġ.

13. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti qalu li l-Awtorità kienet skorretta meta kkunsidrat il-bitħa interna u l-bitħa ta' wara s-sit mertu ta' din l-applikazzjoni in linea ma' dak stabbilit mil-liġi. Qalu li f'dan l-isfond irid jiġi sottolineat il-fatt li huma kienu ppreżentaw kopja tal-permess PAPB 2141/89, minn fejn għandu jirriżulta li l-bitħa interna tal-blokk ta' appartamenti mertu ta' dan l-appell, hija waħda kompletament distinta u separata mill-bitħa tal-blokk ta' appartamenti li jinsab biswit. Qalu li minkejja li fil-pjanti surriferiti, il-bitħa ġiet indikata li fiha wisa' ta' sitt piedi jew 1.82 metri, fil-verità l-iżviluppatur inkarigat mill-iżvilupp ta' dan il-blokk ta' appartamenti ddeċieda li jibni bitħa interna f'daqs inqas minn dak indikat fuq il-pjanta. Qalu li għalhekk l-applikant qiegħed ittenta jaħbi dan in-nuqqas, u jipprova jiggwadanja fid-daqs tal-bitħa interna tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, billi fl-applikazzjoni ippreżentata

minnu inkluda l-bitħa interna tal-blokk li jinsab biswit. Qalu li dawn l-iżviluppi ta' żewġ blokok li jinsabu biswit xulxin, kienu dejjem meqjusa bħala żviluppi distinti, u anki l-permessi li permezz tagħhom seta' jsir l-iżvilupp, kienu distinti minn xulxin.

14. Fit-tielet aggravju tagħhom, l-appellanti qalu li l-Awtorità appellata ġiet legalment żgwidata fid-*DPA report* sottomess mal-applikazzjoni. Qalu li l-*case officer* responsabbli mill-każ in eżami, ikkwota l-permess PAPB 1926/92, liema permess ġie estiż permezz tal-permess PA 170/95, u dawn il-permessi ġew esebiti quddiem it-Tribunal. Qalu li meta wieħed jifli dawn il-permessi, jista' jikkonkludi li dawn m'għandhom x'jaqsmu xejn mas-sit li jifforma l-mertu ta' dan l-appell. L-appellanti spjegaw li s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab disgħa u erbgħin (49) metru bogħod mill-kantuniera bejn Triq is-Salini u Triq Santa Maria, ż-Żebbuġ, u apparti minn hekk tali żvilupp għandu faċċata ta' 4.35 metri. Qalu li l-permess PAPB 1926/92 kif estiż bil-permess PA 170/95, jirreferi għal sit li jinsab bogħod ta' 63 metru mill-kantuniera ta' bejn Triq is-Salini u Triq Santa Maria, u għandu faċċata ta' sittax-il metru. Qalu wkoll li dan il-permess jikkonċerna l-blokk ta' appartamenti 'Jofran Court' u mhux 'Tax-Xtut Court', u meta ħareġ il-permess PA 1926/92, il-blokk 'Tax-Xtut Court' kien diġà mibni. Qalu li l-permess PAPB 2141/89 kien għall-kostruzzjoni ta' tliet appartamenti, filwaqt li l-permess PAPB 1926/92 kif estiż bil-permess PA 170/95, kien intiż biex jiġu kostruwiti sitt appartamenti, u meta wieħed jifli l-pjanti tal-permess PAPB 1926/92 kif estiż bil-permess PA 170/95, jirriżulta li ma kien hemm l-ebda relazzjoni mal-iżvilupp ta' 'Tax-Xtut Court'. Qalu li b'hekk il-permess li kellu jiġi kkonsidrat għall-fini ta' dawn il-proċeduri, kien il-permess PAPB 2141/89,

għaliex dak huwa l-permess li jikkonċerna s-sit in eżami. Qalu li għalhekk il-konklużjoni għandha tkun li meta l-Awtorità appellata kkwotat il-permess PAPB 1926/92 kif estiż bil-permess PA 170/95, sabiex tiġġustifika l-ħruġ tal-permess relattiv, din kienet legalment skorretta għaliex dan il-permess m'għandu x'jaqsam xejn mas-sit in kwistjoni, u b'hekk il-konsiderazzjonijiet li saru huma nulli *ab initio.*

Ir-Risposti tal-Appell

15. L-appellat kjamat fil-kawża wieġeb li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma. In linea preliminari qal li flimkien mar-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti għoġobhom jesebixxu ħames dokumenti, li wieħed minnhom huwa n-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata minnhom quddiem it-Tribunal, u qal li din il-qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tippermetti provi ġodda f'dan l-istadju. Qal li minkejja li l-artikolu 145 tal-Kap. 12 jipprovdi li mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor, l-interpretazzjoni li qiegħda tingħata lil dan l-artikolu hija fis-sens li d-dokumenti prodotti fl-istadju tal-appell jingħataw piż biss jekk dawn id-dokumenti ma kinux disponibbli fl-ewwel istanza. Qal li huwa ovvju li d-dokumenti esebiti mill-appellanti mar-rikors tal-appell huma jew dokumenti li diġà ġew esebiti fil-proċess quddiem it-Tribunal, jew huma dokumenti ġodda li setgħu ġew esebiti quddiem it-Tribunal iżda ma ġewx, u għalhekk għandhom jiġu sfilazati mill-atti ta' dan l-appell.

16. Preliminarjament ukoll, l-appellat kjamat in kawża qal li appell minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni għall-Ambjent u l-Ippjanar setgħu jsiru biss *on points of law,* meta huwa ovvju li l-appellanti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tagħmel reviżjoni u apprezzament mill-ġdid tal-fatti li kellu quddiem it-Tribunal. Qal li biex jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża m'għandhomx jiġu eżaminati mill-ġdid, u lanqas jistgħu jiġu vvalutati jew interpretati b'mod differenti minn kif ġew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. L-appellat qal li huwa ovvju hawnhekk li l-appellanti m'huma jitolbu xejn għajr li l-Qorti tirrevedi l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal fuq l-appell intavolat quddiemu, u għalhekk għandu jirriżulta li l-appell jeżorbita l-mansjonijiet ta' din il-Qorti, li tiddeċiedi biss fuq punti ta' dritt fuq appelli minn deċiżjonijiet tat-Tribunal.

17. B'riferiment għall-mertu, l-appellat imsejjaħ fil-kawża qal li huwa ovvju li l-appellanti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tibdel id-diskrezzjoni tagħha għal dik tat-Tribunal fir-rigward tal-apprezzament tal-fatti. Qal li fid-deċiżjoni appellata, it-Tribunal spjega li aċċeda fuq is-sit mertu tal-appell fis-27 ta' Jannar, 2022 u għalhekk kien f'pożizzjoni li jagħmel il-konstatazzjonijiet meħtieġa, xi ħaġa li din il-Qorti ma tistax tagħmel direttament. Qal li l-konstatazzjonijiet li għamel it-Tribunal *in situ,* juru li l-fatti mhumiex kif qegħdin jallegaw l-appellanti, jiġifieri li l-bitħa interna b'xi mod tivvjola l-Avviż Legali 227 tal-2016. Qal li dan huwa t-tieni appell ta' terzi intavolat dwar l-applikazzjoni odjerna, u dan wara appell preċedenti PAPB 187/19, fejn it-Tribunal kien ħassar id-deċiżjoni ta' approvazzjoni tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess tal-14 ta' Marzu, 2019, u reġġa' lura l-applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex issir

evalwazzjoni aġġornata tal-pjanti mitluba mill-Uffiċċju tas-Sanità. Qal li t-Tribunal kien wasal għall-konklużjoni li s-sit odjern jifforma parti integrali mill-blokk ta' appartamenti li jinsab biswit u mill-bitħa interna komuni, u għalhekk ma qiesx li l-ilment tal-appellanti kien fis-sewwa meta sostna li l-Awtorità kellha tqis biss nofs il-bitħa interna komuni *ai termini* tal-liġi tas-sanità, u għalhekk qies il-bitħa kif indikata fil-pjanta approvata. L-appellat imsejjaħ fil-kawża qal ukoll li hawnhekk *si tratta* ta' appartament li jifforma parti minn blokk ta' appartamenti, u l-ebda appartament fil-blokk ma jkollu bitħa interna għajr għal dawk tas-sular terran. Qal li għalhekk l-argument tad-daqs u l-kejl fir-rigward tal-applikazzjoni li minnha sar l-appell ma jreġix. Kompla jgħid li dan ifisser li kull min jibni f'livell 'il fuq minn dak tal-pjan terran, jew m'għandux bitħa interna jew inkella dak ir-regolament ma japplikax għalih.

18. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellat imsejjaħ fil-kawża jgħid li dan huwa marbut mal-ewwel aggravju, u huwa korollarju tiegħu. It-Tribunal aċċeda fuq il-post u analizza l-pjanti relattivi. L-appellat qal li mhuwiex minnu li huwa pprova jiżvija u jqarraq bl-Awtorità appellata għaliex saru aċċessi fuq is-sit kemm mit-Tribunal kif ukoll mill-*case officer,* u ma nstab xejn li ma kienx konformi mal-applikazzjoni relattiva.

18. B'riferiment għat-tielet aggravju mressaq mill-appellanti, l-appellat imsejjaħ fil-kawża qal li hawnhekk ukoll l-appellanti qegħdin jitolbu li jsir eżerċizzju ta' apprezzament ta' fatti li diġà sar mit-Tribunal. Qal li l-appell kellu jsir fuq punt ta' dritt li ma jirriżultax fit-tielet aggravju tal-appellanti, u l-appellanti qegħdin jittentaw jiżvijaw lill-Qorti meta jħawdu permessi ta' żvilupp

maħruġa diġà, ma' dawk li dwarhom sar l-appell. L-appellat imsejjaħ fil-kawża ittemm jgħid li dan l-appell huwa frivolu u vessatorju, u għalhekk l-appellanti għandhom jiġu kkundannati għall-ħlas ta' spejjeż doppji u penali a tenur tal-artikolu 229(a) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. L-Awtorità appellata wieġbet li l-appell intavolat mill-appellanti huwa infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u qalet li għandu jiġi miċħud minn din il-Qorti. Fl-ewwel lok, l-Awtorità appellata saħqet li l-aggravji fir-rikors tal-appell huma sempliċiment traduzzjoni tar-rikors u tan-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentati quddiem it-Tribunal, u żiedet tgħid li appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar jista' jsir biss fuq punt ta' liġi. Kompliet tgħid li fil-każ odjern l-appell sar biss fuq punti ta' fatt, bħal ma huma l-interpretazzjoni ta' pjanti, inkluż il-qisien ta' btieħi kemm interni kif ukoll fuq wara tas-sit, u liema permessi huma validi fuq is-sit, li skont l-Awtorità appellata kollha jikkostitwixxu punti ta' fatt. Kompliet tgħid li l-kwistjonijiet kollha indikati mill-appellanti ġew korrettement mistħarrġa u sindikati mill-membri tekniċi tat-Tribunal, li kellhom l-opportunità jivvalutaw u japprezzaw il-fatti anki permezz ta' *site visit,* u sussegwentement dawn waslu għal deċiżjoni ekwa kif riflessa fil-parti operattiva tad-deċiżjoni appellata.

20. L-Awtorità appellata qalet li l-ewwel żewġ aggravji tal-appellanti jolqtu kwistjonijiet ta' natura ċivili, minħabba li l-appellanti qegħdin jilmentaw li fil-pjanti sottomessi mill-applikant, dan inkluda proprjetà li ma tappartjenix lilu. Qalu li kemm il-liġi applikabbli kif ukoll il-każistika ta' din il-Qorti huma ċari dwar x'inhu l-*vires* tal-Awtorità, jiġifieri li tiddermina l-applikazzjonijiet mil-lat ta'

ippjanar u mhux li tiddetermina kwistjonijiet ċivili bejn il-partijiet. Kompliet tgħid li f'dan ir-rigward il-Kummissjoni ħadet ċerti prekawzjonijiet, fejn anki talbet li għandhom jiġu sottomessi pjanti fejn proprjetà ta' terzi ma jiġux indikati bil-kulur blù jew aħmar. Sussegwentement l-applikant intavola l-pjanti kif mitlub, liema pjanti huma l-*approved documents* mal-permess mertu ta' dan l-appell. L-Awtorità appellata qalet li l-analiżi teknika li saret minnha, u li ġiet ikkonfermata mit-Tribunal, għandha tiġi kkonfermata fit-totalità tagħha minħabba li dawn il-konklużjonijiet ġew determinati wara li saru l-konsiderazzjonijiet rilevanti, fosthom li x-xaft huwa maqsum fi tnejn b'ħajt diviżorju fil-livell terran, u jkompli bħala xaft sħiħ fil-livelli sovrastanti. Spjegat ulterjorment li konsiderazzjoni oħra ta' importanza hija dwar it-tqassim tal-blokk, minn fejn jirriżulta li x-xaft verament huwa parti integrali mis-sit mertu tal-applikazzjoni. Spjegat li ladarba l-bitħa interna kif indikata fil-pjanti hija waħda integrali għas-sit, dan jimplika li l-qisien indikati fuq il-pjanti setgħu jiġu kkunsidrati mill-Awtorità appellate, kif ukoll mit-Tribunal, fid-deċiżjoni li taw. Qalet li punt ieħor ta' rilevanza huwa l-fatt li l-qisien kif indikati fuq il-pjanti approvati huma konformi mal-qisien li ttieħdu mill-uffiċjali tal-infurzar. Kompliet tgħid li l-appellanti, filwaqt li jgħidu li l-bitħa ta' wara tas-sit mhijiex skont il-liġi, fl-istess ħin naqsu milli jispjegaw dan l-ilment, u għalhekk din hija konferma ċara li dik l-allegazzjoni hija mingħajr bażi. Qalet li tul l-ipproċessar tal-applikazzjoni, il-kwistjoni ġiet eżaminata mill-Uffiċċju tas-Sanità, li ddikjara li kemm il-bitħa interna kif ukoll il-bitħa ta' wara jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-Avviż Legali 227 tal-2016. L-Awtorità appellata qalet li l-konsiderazzjonijiet abbażi ta' liema hija ħadet id-deċiżjoni tagħha, kienu kollha rilevanti għall-proposta in

kwistjoni, u l-appellanti huma skorretti meta jallegaw li hija ġiet żgwidata fid-*DPA report*. F'dan ir-rigward ikkonfermat li l-aħħar permess approvat fuq is-sit kien PA 170/95, li huwa estensjoni tal-PAPB 1926/92, u mhux PAPB 2141/89, u li din il-konklużjoni tista' tiġi korroborata mill-ispazju miftuħ li hemm min-naħa tal-Lvant tas-sit.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-deċiżjoni appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti iressqu l-istess tliet aggravji li ressqu quddiem it-Tribunal, u li t-Tribunal diġà ta d-deċiżjoni tiegħu dwarhom. L-appellat imsejjaħ fil-kawża, filwaqt li jieħu l-pożizzjoni li d-deċiżjoni appellata hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata, jgħid ukoll li dan l-appell mhux ammissibbli stante li ma sarx fuq punt ta' dritt, iżda fuq punti ta' fatt, u għalhekk dak li ġie sollevat mill-appellanti jeżorbita l-mansjonijiet ta' din il-Qorti. L-Awtorità appellata, fir-risposta tagħha, tieħu din l-istess pożizzjoni.

22. In linea preliminari, l-appellat jgħid li l-appellanti ma setgħu jressqu l-ebda provi ġodda flimkien mar-rikors tal-appell tagħhom, u din il-Qorti għandha tinjora dokumenti li diġà ġew esebiti quddiem it-Tribunal. Il-Qorti tirrileva illi l-atti tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, jintbagħtu quddiemha u jiġu kkunsidrati f'kull każ, mhux biex il-Qorti tissostitwixxi d-diskrezzjoni użata mill-Ewwel Qorti ma' dik tagħha, iżda sabiex ikun jista' jsir riferiment għall-provi li wasslu għall-

appell odjern, u jekk jirriżultax li min qiegħed jilmenta mid-deċiżjoni appellata għandux raġun fl-aggravji li ressaq. Il-Qorti tirrileva wkoll li f'dan l-istadju m'hija ser tieħu konjizzjoni tal-ebda provi ġodda li ma tressqux quddiem it-Tribunal għad li kienu diġà fil-pussess tal-partijiet.

L-Ewwel Aggravju

23. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa bbażat fuq id-definizzjoni ta' *'bitħa interna'* skont ir-Regolament 2 tal-Avviż Legali 2016, u jgħidu li l-bitħa interna indikata fl-applikazzjoni sottomessa mill-appellat, ma tiffurmax parti integrali mis-sit in eżami. Jgħidu li l-appellat fl-applikazzjoni tiegħu inkluda l-bitħa interna ta' blokk ta' appartamenti li jinsab biswit, u dan ma sarx b'konformità mal-liġi tal-ippjanar u tas-sanità.

24. Il-Qorti tqis li t-Tribunal diġà għamel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar jekk il-bitħa interna li tidher fl-applikazzjoni ippreżentata mill-appellat, tiffurmax parti integrali mis-sit odjern jew le, inkluż billi għamel aċċess fuq is-sit sabiex it-seta' jistabbilixxi bl-aħjar mod x'hemm fuq is-sit. It-Tribunal qies li t-tqassim tal-blokk ta' appartamenti jissuġġerixxi li s-sit odjern jifforma parti integrali mill-blokk ta' appartamenti kontigwu min-naħa tal-punent, hekk kif jirriżulta li hemm komun b'aċċess wieħed li jservi liż-żewġ blokok, u kif jirriżulta mir-ritratti tal-faċċata esebiti fil-kors tal-applikazzjoni. Il-Qorti tqis li din il-konstatazzjoni da parti tat-Tribunal, hija waħda fattwali u bl-ebda mod ma tammonta għal interpretazzjoni ta' xi punt legali li kellu jsir mit-Tribunal. Hawnhekk il-Qorti

tirrileva li l-artikolu 39 tal-Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta), jgħid illi:

> "Id-deċiżjonijiet tat-Tribunal ikunu finali u ma jkun hemm ebda appell minnhom, ħlief fuq punt ta' liġi deċiż mit-Tribunal jew dwar kull kwistjoni oħra relatata ma' allegat ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq quddiem it-Tribunal."

25. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Żaren Camilleri *vs* Awtorità tal-Ippjanar**[1], fejn il-Qorti qalet:

> *"Joħroġ ċar minn din id-disposizzjoni, li l-ġurisdizzjoni li ngħatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, tikkonċerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' liġi deċiżi mill-Bord. Għalhekk, huwa eskluż kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deċiż mill-Bord fid-deċiżjoni tiegħu. Fi kliem ieħor biex ikun hemm lok għall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-deċiżjoni appellata sempliċi applikazzjoni ta' liġi għall-fatti tal-kawża jew sempliċi annunċjazzjoni ta' xi liġi, iżda invece jrid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li ħolqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tiegħu fuqha billi ttrattaha debitament u ddefiniha fid-deċiżjoni li jkun ta."*

26. Huwa ċar għalhekk li l-mertu tal-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom ma jaqax fil-parametri ta' dak li tista' tiddeċiedi dwaru din il-Qorti, għaliex il-leġislatur ma riedx li punti fattwali jkunu jiffurmaw il-mertu ta' appelli quddiem il-Qorti tal-Appell. Il-Qorti tirrileva wkoll li ħadd aktar mit-Tribunal, li għamel aċċess fuq il-post u li għamel il-konstatazzjonijiet tiegħu *in situ* ma jista' jiddeċiedi dwar l-estent tal-bitħa interna u dwar jekk il-

[1] 28.02.1997.

bitħa interna li tidher fl-applikazzjoni tal-appellat imsejjaħ fil-kawża hijiex il-bitħa interna għall-finijiet tal-liġi, jew inkella jekk l-appellat imsejjaħ fil-kawża inkludiex il-bitħa interna tas-sit li jinsab biswit, sabiex l-applikazzjoni tiegħu titqies li tissodisfa t-test tal-liġi. Il-kompetenza ta' din il-Qorti f'appelli ta' din ix-xorta, hija waħda limitatissima, u ċertament li din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għal dik tat-Tribunal fuq materji tekniċi bħal jekk il-bitħa interna li tidher fuq l-applikazzjoni intavolata mill-appellat tinkroċjax fuq is-sit li jinsab biswit jew le, biex jiġi sodisfatt il-vot tal-liġi, għaliex dik hija kwistjoni ta' fatt li diġà ġie stabbilit mit-Tribunal, u għalhekk din il-Qorti ma tistax tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwarha. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li l-ewwel aggravju sollevat mill-appellanti huwa inammissibbli.

<u>It-Tieni Aggravju</u>

27. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu wkoll li l-Awtorità appellata kienet skorretta meta qieset li l-bitħa interna u l-bitħa tas-sit li jinsab biswit huma in linea ma' dak li tgħid il-liġi. Jgħidu li l-qisien tal-bitħa interna mhumiex konformi mar-regolamenti 16(1) u 16(2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016, u l-appellat f'dan il-każ ipprova jagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas billi inkluda l-bitħa interna tas-sit li jinsab biswit.

28. Hawnhekk ukoll, il-Qorti tirrileva li dan l-aggravju huwa dwar konstatazzjonijiet ta' fatt li saru mit-Tribunal, li aċċeda fuq is-sit, u li għalhekk seta' jistabbilixxi eżattament x'inhi tgħid kull parti f'dawn il-proċeduri, u x'hemm eżattament fuq is-sit. Il-Qorti tirrileva li hawnhekk ukoll issib li għandha

limitazzjonijiet imposti fuqha mil-liġi meta tiġi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar dak li qegħdin jgħidu l-appellanti, għax il-lanjanzi tagħhom huma dwar punti ta' fatt, li bl-ebda mod ma jmissu ma' xi deċiżjoni dwar xi punt ta' dritt li għamel it-Tribunal. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Tonio Azzopardi *vs.* L-Awtorita tal-Ippjanar**[2], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fejn ġie osservat illi:

> *"Illi l-fatt li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar jagħmel referenza għal xi* policies *jew regolamenti, dan ma jkun bl-ebda mod ifisser li jkun qiegħed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaża ruħhu fuq il-varji dispożizzjonijiet tal-*policies *u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qiegħed jiddetermina, iżda huwa biss fl-eventwalità li fis-sentenza tiegħu l-Bord jagħmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-deċiżjoni tiegħu."*

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Delicata *vs* Awtorità tal-Ippjanar**[3], deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta, il-Qorti kienet rinfaċċjata b'sitwazzjoni simili għal dik odjerna, fejn l-appellanti rriproduċew in-nota ta' sottomissjonijiet li kienu ppreżentaw quddiem il-Bord, u talbu lil din il-Qorti tiddeċiedi dwar dawk il-punti tekniċi. Il-Qorti f'dik is-sentenza qalet illi:

> "*Evidentement din il-Qorti m'għandha l-ebda setgħa u ġurisdizzjoni li tagħmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta'* policies *u ma jirrisolvux ruħhom f'punti ta' dritt. Kif diġà ntqal il-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u ċertament hija m'għandhiex is-setgħa li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-*

[2] 28.10.2002.
[3] 31.05.2002.

punti tekniċi li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li għalhekk ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti."

30. Id-determinazzjoni tal-qisien tal-bitħa interna in kwistjoni, hija prettament kwistjoni ta' fatt li ddeċieda dwarha t-Tribunal, u għalhekk aggravju dwar dan il-punt ma jaqax fil-kompetenza ta' dak li tista' tiddeċiedi dwaru din il-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti qiegħda tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

31. Ft-tielet aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu li l-Awtorità tal-Ippjanar ġiet legalment żgwidata fid-*DPA report* sottomess mal-applikazzjoni, u qalu li l-*case officer* ikkwota l-permess PAPB 1926/92 li ġie estiż bil-permess PA 170/95, liema permessi m'għandhomx x'jaqsmu mas-sit mertu ta' dan l-appell li jinsab disgħa u erbgħin metru (49m) 'l bogħod mill-kantuniera bejn Triq is-Salini u Triq Santa Maria, iż-Żebbuġ u li m'għandu l-ebda relazzjoni mal-blokk 'Tax-Xtut Court', iżda jappartjeni għal blokk ta' appartamenti ieħor.

32. Hawnhekk ukoll, il-Qorti tqis li dan huwa aggravju msejjes fuq punti ta' fatt, u mhux fuq punti ta' dritt, li ġew deċiżi mit-Tribunal, u għalhekk hija m'għandhiex il-kompetenza meħtieġa biex tkun tista' tidħol fihom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tqis l-aggravji mressqa mill-appellanti fl-appell tagħhom bħala inammissibbli

in kwantu ma sarux fuq punti ta' dritt deċiżi mit-Tribunal, iżda huma fuq punti tekniċi jew fattwali, u għalhekk il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza meħtieġa sabiex tidħol fihom.

L-ispejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur