



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2024

Appell Inferjuri Numru 95/2023 LM

Anne Grima (K.I. nru. 543556M) u Victoria Galea (K.I. nru. 676657M)
(l-appellanti')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
(l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anne Grima (K.I. nru. 543556M)** u **Victoria Galea (K.I. nru. 676657M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fit-13 ta' Frar, 2024 [hawnhekk 'is-sentenza

appellata’], f’kawza li r-rikorrenti istitwew kontra l-**Awtorità tal-Artijiet** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], fejn it-Tribunal iddeċieda illi:

“Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċċhad l-appell tar-rikorrenti u jilqa’ r-risposta tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.”

Fatti

2. Permezz tar-rikors ipprezentat minnhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li huma sidien tal-proprjetà ‘Maisonette nru. 5’, Sqaq Stejfen, il-Mellieħa. Qalu li biswit din il-proprjetà hemm porzjon art proprjetà tal-Gvern li la qiegħda tintuza u lanqas m’hija mibnija, iżda li tiffirma parti mill-iżvilupp li fost l-oħrajn tiffirma parti minnu l-maisonette tar-rikorrenti. Spjegaw li huma xtaqu jakkwistaw parti minn din l-art *ai termini* tal-artikoli 3 u 4 tal-Avviż Legali 232 tal-2022, jiġifieri bħala sit residwali. Qalu li huma intavolaw applikazzjoni mal-Awtorità intimata f’dan is-sens, fejn spjegaw li huma m’għandhom l-ebda intenzjoni li jiżviluppaw dan is-sit residwali. Ir-rikorrenti qalu li permezz ta’ ittra bid-data tat-18 ta’ Lulju, 2023, huma ġew infurmati li l-Awtorità intimata kienet qiegħda tiċċhad din l-applikazzjoni tagħhom. Ir-rikorrenti qalu li r-raġuni li ngħataw għal dan ir-rifjut hija li *“[t]he requested site falls outside the ‘Limits to Development Boundary’ of the area designated as a Category 1 ODZ Settlement of the Northwest Local Plan. The site does not therefore qualify as a ‘residual site’ in terms of Article 3 of LN232/22, in that it does not form part of a larger development site by virtue of a constraint contained in a development plan.”* Ir-rikorrenti qalu li din id-deċiżjoni hija waħda totalment żbaljata, ingusta,

irragonevoli u bbażata fuq konsiderazzjonijiet għal kollox irrilevanti, u dan għaliex is-sit in kwistjoni fil-fatt jikkwalifika bħala 'sit residwali' *ai termini* tar-Regolament 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lit-Tribunal iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tat-18 ta' Lulju, 2023, u/jew kwalunkwe deċiżjoni relattiva u/jew konsegwenti, u minflok jordna lill-Awtorità intimata tilqa' l-applikazzjoni tagħhom, b'dan illi jsir dak kollu meħtiegħ sabiex isir it-trasferiment tas-sit residwu mertu ta' din l-applikazzjoni.

3. L-intimata wiegħbet li t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda, u dan għaliex id-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, u hija deċiżjoni li ttieħdet wara li ġew ikkunsidrati għadd ta' fatturi rilevanti. Qalet li hija tat deċiżjoni skont il-prinċipju amministrattiv *'the duty to give reasons'*, u li għalhekk isegwi li l-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti. L-Awtorità intimata qalet li r-rikorrenti talbu sabiex jixtru biċċa art li ma tikkwalifikax taħt id-definizzjoni tar-Regolament 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022, li jgħid li l-art trid tkun *'(t)ifforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp'*. L-Awtorità intimata qalet li s-sit in kwistjoni jinsab 'il barra miż-żona tal-iżvilupp, u għalhekk ma jikkwalifikax taħt ir-Regolament 3 tal-imsemmi Avviż Legali. Mingħajr preġudizzju għal dan, l-intimata rreferiet għar-Regolament 9(1) tal-imsemmi Avviż Legali, u qalet li hija għandha diskrezzjoni legali li tiddeċiedi fuq dawn l-applikazzjonijiet:

“L-awtorità għandha d-dritt assolut u uniku li tirrifjuta u jew tiċhad kwalunkwe applikazzjoni magħmula skont dawn ir-Regolamenti, u jew li tirrifjuta li taċċetta kwalunkwe applikazzjoni jekk fil-fehma tagħha l-proprjetà tkun tinsab f'post ta' importanza nazzjonali”.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-13 ta' Frar, 2024, it-Tribunal iddeċieda billi ċaħad l-appell tar-rikorrenti u laqa' r-risposta tal-intimata, u dan wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 18 ta' Lulju, 2023 li permezz tagħha ġew mgħarrfa illi l-applikazzjoni tagħhom għax-xiri ta' sit residwali ġewwa l-Mellieħa kienet qed tiġi rifjutata għas-segweni raġuni, u ċioe:

- **The requested site falls outside the 'Limits to Development Boundary' of the area designated as a Category 1 ODZ Settlement of the Northwest Local Plan. The site does not therefore qualify as a "residual site" in terms of Article 3 of LN232/22, in that it does not form part of a larger development site by virtue of a constraint contained in a development plan.**

Angelica Bugeja, uffiċjal tal-Awtorità intimata, spjegat illi hija kienet il-case officer li pproċessat l-applikazzjoni in kwistjoni. Ikkonfermat illi hija rrankomandat lid-Disposals Committee li s-sit li dwaru saret it-talba ma kienx jikkwalifika bħala "sit residwu" ai termini tal-Avviż Legali 232 tal-2022 u kwindi t-talba tar-rikorrenti għall-akkwist tiegħu ma kellhiex tintlaqa'. Hija spjegat li waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li ħadet in konsiderazzjoni illi skont il-Map Server tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-art in kwistjoni hija kklassifikata bħala Outside Development Zone. Hija stqarret ukoll li kienet ħadet in konsiderazzjoni l-permessi ta' żvilupp li jkopru s-sit in kwistjoni, liema permessi kienu juru s-sit in kwistjoni bħala "soil area".

Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed li qabel iċ-Ċirkolari PA2/16, liema Ċirkolari titlob li jkun hemm il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet għal żvilupp li jkun qiegħed jintalab li jsir fuq art pubblika, kien hemm obbligu fuq l-applikant li jinnotifika lill-istess Awtorità b'kull applikazzjoni li huwa jkun issottometta mal-Awtorità tal-Ippjanar. B'referenza għall-pjanta sottomessa minnu a fol. 109 tal-proċess (Dokument IG5), ix-xhud spjega li fejn hemm indikat "to remain as soil area" dik hija parti mill-permess għall-iżvilupp. Ix-xhud stqarr ukoll illi l-klassifika tas-sit li dwaru ħareġ il-permess hija maqsuma fi tnejn, u ċioe fejn hemm il-binja hija kklassifikata bħala Category 1, Rural Settlement mentri l-parti mmarkata bħala "soil area" hija kklassifikata bħala Outside Development Zone.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bl-applikazzjoni tagħhom mal-Awtorità intimata sabiex jakkwistaw biċċa art li tmiss ma' proprjetà li huma għandhom ġewwa l-Mellieħa. Illi din l-applikazzjoni saret ai termini tal-Avviz Legali 232 tal-2022 (Legislazzjoni Sussidjarja 573.14 – Regolamenti tal-2022 dwar it-Trasferiment Dirett ta Siti Residwali ta' Proprjetà tal-Gvern li Jiffurmaw Parti minn Żvilupp Akbar). L-għan ta' dawn ir-Regolamenti kien li jippermetti lill-Awtorità intimata tittrasferixxi siti residwali ta' art tal-Gvern direttament lis-sid attwali ta' sit ikbar mingħajr ma l-istess siti joħorġu b'sejħa għall-offerti.

Illi ai termini ta' Regolament 3 tal-imsemmija Legislazzjoni Sussidjarja, "sit residwu" jfisser:

sit li huwa attwalment is-sjeda tal-gvern u li jkun imiss ma' sit jew proprjetà li huwa proprjetà tal-applikant:

Iżda li:

(a) ma jkunx akbar minn ħamsin metru kwadru (50m.²); u

(b) jifforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp:

iżda wkoll li sit residwu għandu jitqies hekk kemm jekk huwiex diġà żviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip u l-klassi tal-użu ta' żvilupp li jkun hemm fis-sit.

Illi l-pern tal-kwistjoni odjerna hija jekk is-sit in kwistjoni, u ċioe dak indikat bħala "soil area" fil-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar (fn. 2 a fol. 50 tal-proċess), jistax jiġi kkunsidrat bħala "sit residwu" ai termini tad-definizzjoni mogħtija hawn fuq.

Illi r-rikorrenti jsostnu illi l-istess sit huwa kopert bid-definizzjoni ċitata iktar 'il fuq, tant illi ġie inkorporat fl-approvazzjoni ta' permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Huwa sostnew ukoll illi n-natura tas-sit mhux se jinbidel peress li se jibqa' jiġi miżmum bħala "soil area" jekk it-talba tagħhom tiġi milqugħa da parti tal-Awtorità intimata. Min-naħa l-oħra l-Awtorità intimata tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha billi tgħid li minkejja li ġie inkorporat f'permess għal żvilupp, xorta waħda l-istess sit huwa kklassifikat bħala barra miż-żona tal-iżvilupp.

Illi fis-sottomissjonijiet orali, id-difensur tar-rikorrenti saħaq li ai termini tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp), "żvilupp" ma jfissirx biss bini iżda jirreferi "għal kull intervent li jaqa' taht id-disposizzjonijiet tal-

artikolu 70.” Kompla jsostni li l-artikolu 70 isemmi l-bini bħala żvilupp, però hemm ħafna iktar affarijiet li jikkostitwixxu żvilupp, bħal tħaffir, manutenzjoni, bidla fl-użu. Għalhekk irrileva li wieħed ikun żbaljat jekk bi “żvilupp” wieħed jaħseb biss f’bini u li fil-kuntest ta’ din il-kwistjoni, il-biċċa li se tibqa’ “soil area” hija kkunsidrata bħala “żvilupp” ukoll.

Illi t-Tribunal ra n-North West Local Plan esebit mill-Awtorità intimata bħala Dokument D a fol. 78 tal-proċess. Minn dan il-Pjan jirriżulta illi filwaqt li l-bini tal-proprjetà tar-rikorrenti jaqa’ f’żona kklassifikata bħala Category 1 ODZ Settlements, is-sit li qed jitolbu li jiġi akkwistat minnhom jaqa’ f’Kategorija oħra, u ċioe barra ż-żona ta’ żvilupp kif delineata fuq l-istess pjanta b’sinjali ħomor.

Illi għalhekk, filwaqt li hu minnu li s-sit mitlub mir-rikorrenti jmiss ma’ bini proprjetà tagħhom, madanakollu l-klassifikazzjoni tal-istess sit hija waħda differenti minn dik tal-bini eżistenti. Illi għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi meta l-Awtorità intimata ġiet biex tevalwa jekk l-istess sit jistax jiġi kklassifikat li jiffirma parti minn sit akbar “skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta’ żvilupp”, kienet korretta meta qieset li ma jikkwalifikax bħala sit residwu. Il-fatt li s-sit in kwistjoni ġie inkluz f’permess ta’ żvilupp u li ma jistax jinbena ma jfissirx li nbidlu l-limiti tal-Category 1 ODZ Settlements. Illi filwaqt li t-Tribunal japprezza s-sottomissjonijiet li għamel id-difensur tar-rikorrenti dwar id-definizzjoni tal-kelma “żvilupp”, jirrelewa illi f’din il-kwistjoni ma jiċċentra xejn x’inhil-intenzjoni tal-applikant jew inkella x’permessi ta’ żvilupp għandu. Li huwa importanti huwa li l-istess sit jaqa’ f’żona ta’ żvilupp, jew bħall-każ odjern f’Category 1 ODZ Settlement. Illi min-Northwest Local Plan jirriżulta illi s-sit la jaqa’ f’waħda u lanqas fl-oħra. Dan ifisser li s-sit in kwistjoni ma jikkwalifikax bħala “sit residwu” ai termini tar-Regolament 3 tal-Avviz Legali 232 tal-2022. (fn. 3 Każ b’mertu identiku ġie trattat minn dan it-Tribunal fid-deċiżjoni **Aldo Bugeja vs Awtorità tal-Artijiet** deċiża fit-2 ta’ Ottubru, 2023 (Rikors Nru. 39/2023).

Illi għaldaqstant, wara li t-Tribunal, ikkunsidra kemm dak rikjest fl-avviz Legali 232 tal-2022 u kemm it-talba tar-rikorrenti, iqis li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija waħda ġusta u konformi ma’ dak li tirrikjedi l-liġi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premissi, qiegħed jiċċhad l-appell tar-rikorrenti u jilqa’ r-risposta tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.”

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fl-20 ta' Frar, 2024, ir-rikorrenti, hawnhekk 'l-appellanti', talbu li din il-Qorti jogħgobha tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' l-appell li sar kontra l-intimata, hawnhekk l-appellata.

6. L-appellanti spjegaw li huma s-sidien tal-proprjetà Maisonette nru. 5, Sqaq Stejfen, il-Mellieħa, li giet mibnija fuq art tagħhom, l-ewwel abbaži ta' permess *outline* li ngħata fid-9 ta' Mejju, 2006, u imbagħad abbaži ta' *full development permit* li nħareg fis-7 ta' April, 2008. Qalu li jekk wieħed jara l-pjanti, jinduna li parti mill-iżvilupp approvat trid tinzamm bħala *soil area*. Qalu li huma konxji li din il-qatgħa art hija ODZ, u għalhekk ma tistax tinbena. Komplex jgħidu li huma mhux fi ħsiebhom jibnu din l-art, u huma disposti jzommu mal-impożizzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar li l-art trid tinzamm bħala *soil area*. Qalu wkoll li din l-art hija parti sħiħa mill-iżvilupp, hija funzjonanti għall-bini biswit, u hija parti mill-iżvilupp approvat. L-appellanti qalu li meta daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti 573.14 fis-sena 2022, huma applikaw biex jibbenefikaw minn din il-liġi abbaži tar-Regolamenti 3 u 4. L-appellanti qalu li meta daħlet fis-seħħ il-liġi tal-ippjanar, huma kellhom dritt kweżit fuq l-iżvilupp sa mis-sena 2006, meta ngħata l-*outline development permit*, u l-permess finali mill-2008. Qalu li għalhekk l-iżvilupp tagħhom, b'din is-*soil area* b'kollox, kien ilu kopert mill-aspett ta' ippjanar għal aktar minn erbatax-il sena. Qalu li meta daħlu l-applikazzjoni b'ittra tat-18 ta' Lulju, 2023, u għew infurmati li l-intimata kienet ċaħdet l-applikazzjoni tagħhom għaliex is-sit mertu tal-applikazzjoni ma kienx jikkwalifika bħala sit residwu, huma ħassewhom aggravati.

7. L-appellanti qalu li s-sit in kwistjoni huwa wieħed residwu u jissodisfa r-rekwiziti tal-Legislazzjoni Sussidjarja 573.14. L-appellanti qalu li l-aggravju tagħhom huwa msejjes fuq fehim tekniku tal-liġi tal-ippjanar. Qalu li fid-deċiżjoni tagħha l-appellata għamlet żewġ argumenti ewlenin, l-ewwel li ladarba l-art mertu tal-applikazzjoni ser tibqa' *soil area*, dan mhux żvilupp, u t-tieni li fuq art ODZ ma jistax ikun hemm applikazzjoni taħt il-legislazzjoni sussidjarja 573.14. L-appellanti qalu li żvilupp mhux bilfors ikun bini, u skont l-artikolu 70 tal-Kap. 552, 'żvilupp' huwa l-għemil ta' xogħol ta' bini, inġinerija, xogħol ta' barrieri, tħaffir u xogħol ieħor għall-kostruzzjoni, demolizzjoni jew tibdil fl-art jew fil-baħar, jew fuqhom, jew 'il fuq minnhom, jew taħthom, it-tqegħid ta' reklami jew kull bidla sostanzjali fl-użu tal-art jew bini u baħar. L-appellanti qalu li l-Awtorità tal-Ippjanar tat permess fuq is-sit kollu għaliex is-*soil area* hija funzjonanti għall-iżvilupp, mhux biss għax isservi bħala ġnien bil-ħamrija, iżda wkoll għaliex taqdi numru ta' servitujiet tal-bini tagħhom. Żiedu jgħidu li l-pjan approvat jaqa' taħt it-tifsira ta' żvilupp, u s-*soil area* għandha utilità għall-bini kif xehed Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fid-depożizzjoni li ta quddiem it-Tribunal. Komplew jgħidu li għalhekk is-*soil area* hija parti mill-iżvilupp, u għalhekk m'hemmx dubju li l-ewwel test tar-Regolament 3(b) huwa sodisfatt, fis-sens li hawn si tratta ta' 'żvilupp'.

8. L-appellanti qalu li l-bqija tar-rekwizit huwa li l-iżvilupp tal-parti tal-proprjetà li hija tal-Gvern, irid ikun '*skont l-allinjament ufficjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp*', u żiedu jgħidu li l-Awtorità appellata qiegħda tinterpreta dan l-artikolu bħallikieku jgħid illi art ODZ ma tistax tkun soġġetta għal applikazzjoni taħt din il-liġi. Qalu li l-aktar fattur importanti huwa li l-iżvilupp ikun tajjeb mill-aspett ta' ippjanar. Qalu li l-iżvilupp

tagħhom, bis-*soil area* b'kollox, digà għadda darbtejn mill-iskrutinju tal-Awtorità tal-Ippjanar, li hija l-awtorità mogħtija s-setgħa fil-ligi li tiddeciedi dwar allinjamenti, restrizzjonijiet u pjanijiet ta' żvilupp. Qalu li l-Awtorità tal-Ippjanar l-ewwel approvat il-permess *outline*, imbagħad il-permess ta' żvilupp bħala *full development permit*. L-appellanti qalu li l-Awtorità tal-Ippjanar, la tat il-permess, iddecidiet li l-iżvilupp huwa konformi mal-allinjamenti, restrizzjonijiet u pjanijiet ta' żvilupp, u dan huwa garantit bil-kundizzjonijiet tal-permess.

9. L-appellanti qalu li huwa żbaljat li jingħad li fuq artijiet li jitqiesu 'l barra miż-zona ta' żvilupp, ma jista' jsir l-ebda żvilupp, u saħansitra hemm *policy* li tgħid kif u fejn jista' jsir żvilupp fuq art ODZ. Qalu li żvilupp mhux neċessarjament jinkludi bini, u fir-rural anki sempliċiment bdil fl-użu, tiswija ta' ħitan jew bdil fil-ħamrija, ġieli jitqies li huwa żvilupp li jeħtieġ permess.

10. L-appellanti qalu li filwaqt li jidher li t-Tribunal ra n-*Northwest Local Plan*, dan donnu li ra biss il-pjan lokali mingħajr ma ra l-*policies* u l-linji gwida l-oħra applikabbli. L-appellanti qalu li dan ma kellux ikun, għaliex il-pjan ta' żvilupp skont il-ligi jinkludi akkumulu ta' diversi dokumenti, u mhux il-pjan lokali biss. Qalu li l-proċess tal-ippjanar huwa wieħed kumpless, u ma jistax wieħed għalhekk jibbaża kollox fuq eżerċizzju simplistiku ta' konsultazzjoni mal-pjan lokali, u jieqaf hemm.

11. L-appellanti saħqu li wieħed mill-iżbalji fis-sentenza, huwa li t-Tribunal interpreta x'jikkostitwixxi pjan ta' żvilupp u x'jaqa' fl-parametri tiegħu, u dan meta ma kellu l-ebda jedd li jagħmel dan, u meta dan ir-rwol digà assumietu l-Awtorità tal-Ippjanar fil-kompetenza tagħha. Qalu li l-Awtorità tal-Ippjanar digà tat żewġ permessi, u qieset l-applikazzjonijiet għall-permessi mogħtija mill-

istess lat li jrid ir-Regolament 3(b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 573.14. L-appellanti qalu li ladarba l-iżvilupp tagħhom, bis-*soil area* b'kollox, huwa entro l-parametri mil-lat tal-allinjamenti, restrizzjonijiet u pjanijiet tal-iżvilupp, għaliex hekk iddeċidiet l-Awtorità tal-Ippjanar, dan l-iżvilupp huwa '*skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp*'. Qalu li għalhekk huwa diffiċli li jkun hemm loġika ta' dritt li biha dak propost minnhom ikun tajjeb għall-Awtorità tal-Ippjanar, iżda mhux għall-appellata. L-appellanti qalu li huma mhumiex jgħidu li l-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar kien jagħtihom xi dritt garantit għall-akkwist tal-proprjetà mingħand l-Awtorità tal-Artijiet, iżda li r-raġuni għar-rifjut ma setgħetx tkun dik mogħtija. Qalu li huwa kontrosens li jingħad li l-iżvilupp imur kontra r-restrizzjonijiet tal-ippjanar, meta l-awtorità li tiddeċiedi kwistjonijiet ta' ippjanar kienet aċċettathom bħala tajbin. Huma qalu li dan aktar u aktar meta l-eżerċizzju li sar mill-Awtorità tal-Artijiet u tat-Tribunal, jirrizulta li kienu żbaljati għaliex qiesu l-pjan lokali mingħajr ma qiesu l-fatturi l-oħra rilevanti għall-finijiet ta' x'jikkostitwixxi pjan ta' żvilupp u restrizzjonijiet tal-ippjanar.

Ir-Risposta tal-Appell

12. Permezz tar-risposta tagħha, l-appellata qalet li l-vern tal-appell odjern huwa jekk ir-Regolament 3(b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 573.14 fir-rigward tal-iffurmar ta' parti mill-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp, jistax jitqies li jinkwadra ruħu fid-definizzjoni ta' '*sit residwu*', u dan għaliex huwa kopert b'permess tal-ippjanar. L-appellata qalet li l-permess tal-ippjanar in kwistjoni ma jagħti l-ebda permess għal żvilupp fuq is-sit in kwistjoni, u hemm miktub '*to remain as it is*'. Qalet ukoll li l-Awtorità tal-

Ippjanar fil-fatt qatt ma kkonċediet permessi ta' żvilupp fuq is-sit in kwistjoni. L-appellata saħqet illi jekk l-argument tal-appellanti jiġi aċċettat, kwalunkwe persuna tkun tista' tapplika għal permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, tinkludi biċċa minn żona li taqa' lil hinn miż-żona tal-iżvilupp, filwaqt li twiegħed li tħalliha mhux mittiefsa, u imbagħad ladarba l-pjan propost jiġi aċċettat mill-Awtorità tal-Ippjanar, dik il-parti tiġi kkunsidrata li tinsab fl-allinjament uffiċjali u f'xi pjan ta' żvilupp. L-Awtorità appellata saħqet li l-argument tal-appellanti m'għandux bażi legali, u lanqas m'għandu bażi legali l-argument li żvilupp jista' jkun fuq *green area*. Qalet ukoll li l-intenzjoni tal-appellanti mhijiex fattur li għandu jiġi kkunsidrat, għaliex l-intenzjoni tal-applikant mhijiex rekwizit jew parti mid-definizzjoni ta' sit residwu. Qalet ukoll li lanqas ma jista' jingħad li l-Awtorità tal-Artijiet m'għandhiex dritt tikkonsulta ma' awtoritajiet oħra jew ma' *policies* ta' awtoritajiet oħra biex tasal għal deċiżjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L-Aggravju: [L-interpretazzjoni tar-Regolament 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022]

14. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bil-mod kif it-Tribunal interpreta r-rekwiziti tar-Regolament 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022. Minn qari tas-sentenza appellata, għandu jirriżulta li t-Tribunal fehem li l-applikazzjoni tal-

appellanti kienet għall-akkwist ta' biċċa art li tmiss ma' proprjetà tagħhom *ai termini* tal-imsemmi Avviż Legali, u l-kwistjoni kienet jekk l-art indikata bħala li trid tiġi akkwistata minnhom taqax fid-definizzjoni ta' 'sit residwu' jew le. Fil-każ odjern it-Tribunal ikkonkluda li s-sit in kwistjoni ma jistax jiġi kklassifikat bħala 'sit residwu' għaliex l-art li applikaw fuqha l-appellanti taqa' f'żona kklassifikata bħala *Category 1 ODZ Settlement*.

15. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern l-appellanti diġà kisbu l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex is-sit li dwaru qegħdin iressqu applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Artijiet, ikun inkorporat fl-*'iżvilupp'* imwettaq minnhom, anki jekk huma kkommettew li dan is-sit jithalla bil-*ħamrija* u ma jsir l-ebda bini fuqu. Din il-Qorti tqis li sabiex jinħarġu l-permessi, l-Awtorità tal-Ippjanar tevalwa l-*iżvilupp* fl-ambitu tal-*policies* u tar-regolamenti applikabbli, u ma tidholx fi kwistjonijiet dwar is-sjieda tal-art. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jgħidu b'mod żbaljat li huma għandhom '*dritt kwežit*' għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar ilha erbatax-il sena li ħarġet il-permessi meħtieġa għall-*iżvilupp* propost minnhom, u għalhekk dan l-istat ta' fatt jinkwadra ruħu fid-definizzjoni tar-Regolament li jgħid li '*l-iżvilupp irid ikun skont l-allinjament ufficjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp*'. Il-Qorti tqis li dan ma jagħti l-ebda dritt kwežit lill-appellanti, iżda semmai id-dritt imsemmi minnhom huwa wieħed pretiż u mhux kwežit, *pretended right* u mhux *vested right*. Huwa għalhekk li l-appellanti jgħidu wkoll li wara li ġew maħruġa l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, u wara li daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti bl-Avviż Legali 232 tal-2022, huma ressqu t-talba tagħhom quddiem l-Awtorità tal-Artijiet għaliex tnisstet fihom aspettattiva legittima li t-talbiet tagħhom kienu ser jintlaqgħu.

16. IR-Regolament 3 tal-Avviż Legali 232 tal-2022 jgħid illi:

“Sit residwu” tfisser sit li huwa attwalment is-sjieda tal-gvern u li jkun imiss ma’ sit jew proprjetà li huwa proprjetà tal-applikant.

Iżda li:

- (a) ma jkunx akbar minn ħamsin metru kwadru (50 m²);
- (b) jiffurma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta’ żvilupp.

Iżda wkoll li sit residwu għandu jitqies hekk kemm jekk huwiex diġà żviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip u l-klassi tal-użu ta’ żvilupp li jkun hemm fis-sit.”

17. Il-kwistjoni ewlenija fil-każ odjern hija jekk is-sit li applikaw għalih l-appellanti, jiffurmax parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta’ żvilupp. It-Tribunal qies li ladarba s-sit li hemm l-applikazzjoni tal-appellanti dwaru, jaqa’ f’kategorija differenti mill-kumpliment tal-iżvilupp magħmul minnhom, dan is-sit ma jstax jitqies li huwa sit residwi, għaliex ma jiffurmax parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra fil-pjan tal-iżvilupp. Din il-Qorti taqbel ma’ din l-interpretazzjoni tat-Tribunal. Il-fatt li l-art li applikaw għaliha l-appellanti hija intiża biex tithalla bil-ħamrija, u ma taqax taħt l-istess kategorija li jaqa’ fiha l-kumpliment tal-iżvilupp imwettaq minnhom, ifisser li l-art li dwarha saret l-applikazzjoni ma tistax titqies bħala parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali. Dan għaliex din l-art hija meqjusa, anki mill-pjan regolatur, bħala li għandha karatteristiċi differenti mill-art attigwa għaliha, u għalhekk ma tistax titqies li tiffurma parti mill-iżvilupp akbar li diġà sar. Il-fatt li l-Awtorità tal-Ippjanar tat il-permessi tagħha sabiex din l-art tkun koperta mal-kumpliment tal-iżvilupp li sar mill-appellanti, bl-ebda mod m’għandu jorbot idejn l-Awtorità tal-Artijiet li tiddisponi minn din l-art favur min għamel l-iżvilupp fuq l-art

attigwa għall-art pubblika. Il-Qorti tqis l-interpretazzjoni li qiegħda tingħata mit-Tribunal u mill-Awtorità tal-Artijiet, jiġifieri li s-sit li fuqu saret l-applikazzjoni m'għandux jitqies bħala sit residwu, hija dik korretta. Fil-fatt, ir-raġuni li ngħataw l-appellanti mill-appellata, kienet li dan is-sit la jaqa' fiż-żona tal-iżvilupp, u lanqas ma jaqa' fiż-żona indikata bħala *Category 1 ODZ Settlement*. It-test Ingliż huwa aktar ċar għar-rigward tal-interpretazzjoni li trid tingħata tar-rekwiziti meħtieġa mit-tieni parti tar-Regolament 3(b), u ċjoé *'if it forms part of the larger development by virtue of the official alignment or other constraints contained within a development plan.'* L-interpretazzjoni korretta tar-rekwiziti tar-Regolament 3, għalhekk hija li s-sit li jintalab irid ikun jifforma parti mill-iżvilupp akbar, għaliex għandu l-istess klassifika u restrizzjonijiet bħall-kumplement tas-sit li huwa proprjetà ta' min iressaq l-applikazzjoni tiegħu. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li l-interpretazzjoni mogħtija mit-Tribunal hija dik korretta, u għalhekk l-appell tal-appellanti m'għandux jiġi milqugħ.

Decide

Għar-raġunijiet premeżsi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**