MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Frar, 2025

Appell Inferjuri Numru 55/2023 LM

Freddie Portelli (K.I. numru 489544(M)), Moyra Felice (K.I. numru 205972(M)), Yvette Portelli (K.I. numru 254275(M))
('ir-ritrattati')

***vs*.**

L-Awtorità tal-Ippjanar
u
l-kjamat in kawża Maurizio Azzopardi (K.I. numru 468775(M))
('ir-ritrattand')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa rikors ta' ritrattazzjoni magħmul mill-kjamat fil-kawża **Maurizio Azzopardi (K.I. nru. 468775(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattand'] wara s-

sentenza tal-appell ta' din il-Qorti, kif diversament ippresjeduta [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti tal-Appell'], mogħtija fit-28 ta' Frar, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza tal-appell'], li permezz tagħha ddeċidiet billi laqgħet l-appell tat-terzi oġġezzjonanti **Freddie Portelli (K.I. numru 489544(M)), Moyra Felice (K.I. numru 205972(M))** u **Yvette Portelli (K.I. 254275(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattati'], irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru, 2023, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni tat-Tribunal' u 'it-Tribunal' rispettivament], u b'hekk ikkunsidrat null u bla effett il-permess PA5914/21 li kien ġie kkonfermat mill-imsemmi Tribunal, bl-ispejjeż kontra r-ritrattand u l-Awtorità tal-Ippjanar.

<u>Fatti</u>

2. Ir-ritrattand kien ippreżenta applikazzjoni lill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA5914/21 *"To construct terrace house as private dwelling, including construction of pool"* fil-fond bl-isem 'Dios Mios' fi Triq Rudolfu ġewwa Tas-Sliema, liema applikazzjoni ġiet milqugħa mill-Kummissjoni tal-Ippjanar u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Mejju, 2023. Ir-ritrattati bħala terzi persuni debitament reġistrati, ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, u appellaw mid-deċiżjoni tagħha quddiem it-Tribunal li ddeċieda billi ċaħad l-appell tagħhom.

<u>Mertu</u>

3. Ir-ritrattati ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal, u ntavolaw proċeduri tal-appell quddiem il-Qorti tal-Appell permezz tal-

preżentata ta' rikors fl-20 ta' Ottubru, 2023, fejn talbuha sabiex tħassar u tirrevoka l-imsemmija deċiżjoni, u b'hekk tirrevoka l-permess in kwistjoni skont dawk il-provvedimenti kollha li kien jidhrilha xierqa u ġusti.

4. L-Awtorità tal-Ippjanar wieġbet fil-5 ta' Jannar, 2024, fejn sostniet li l-appell kien wieħed infondat fil-fatt u fid-dritt, u għaldaqstant kellu jiġi miċħud għal dawk ir-raġunijiet li hija għaddiet sabiex tfisser fit-tweġiba tagħha.

5. Ir-ritrattand ippreżenta t-tweġiba tiegħu fit-8 ta' Jannar, 2024, fejn huwa wkoll ikkontenda li l-appell kien wieħed infondat fil-fatt u fid-dritt, u kellu jiġi miċħud fid-dawl ta' dak li ġie mfisser fit-tweġiba tiegħu.

Is-Sentenza tal-Appell

6. Il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat dan li ġej sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha:

*"**Ikkunsidrat***

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. *Jilmentaw li t-Tribunal żbalja meta iddeċieda li l-bidla fil-proposta ordnata mill-Kummissjoni tal-Iżvilupp ma kinitx teħtieġ tiġi pubblikata mill-ġdid u għalhekk ma aġixxietx* ultra vires *meta ġie injorat dak li jgħid ir-regolament 13(4) tal-L.S. 552.13. Din il-bidla kienet tikkonsisti fil-bdil fil-pjanti ordnat mill-Kummissjoni fejn il-proposta oriġinali li jkun hemm* garage *flok il-kamra fuq it-triq, tibqa' kamra u dan bla ma ġie ordnat li dan il-bdil jiġi notifikat lil terzi oġġezzjonanti jew il-konsulenti esterni. Id-deċiżjoni tal-Kummissjoni ittieħdet dakinhar stess;*
2. *It-Tribunal żbalja fil-konsiderazzjoni tiegħu ta'* policy *P27 tad-DC2015 billi din il-*policy *taffettwa kull tip ta' żvilupp li jaffetttwa l-integrità tal-ġonna u* green enclaves*. Naqas ukoll jikkonsidra l-parti ta'* policy *P27 li tesiġi li jiġi meqjus bini ta' fond ta' inqas minn 30 metru jekk dan ħa jikkompromettі l-integrità tal-ġnien.*

3. *It-Tribunal żbalja meta ma tax kont li bini ta' villa flok ġnien f'UCA hi bi ksur tal-*policy *G21 tad-DC2015 liema* policy *tipproteġi ġonna u spazju miftuħa għal funzjonijiet importanti tagħhom. F'dan il-każ il-qerda ta' ġnien, tqaċċit ta' siġra u telf ta' spazju miftuħ huma bi ħsara għal* policy *kif fil-fatt osserva s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali;*

4. *It-Tribunal żbalja u mar kontra l-A.L. 258/2018 meta approva l-qerda ta' siġra għolja xi sitt sulari f'żona UCA, li għandha iktar minn 50 sena u għalhekk protetta bil-liġi. It-Tribunal skarta l-opinjoni tal-espert* ex parte *u straħ fuq in-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-ERA mingħajr ma ikkunsidra sew il-kwistjoni;*

5. *It-Tribunal applika ħażin* policy *P33 tad-DC2015 rigward* internal development *billi l-villa proposta fil-ġnien hi kompletament separata mill-kuritur dejjaq li għandu faċċata fuq it-triq. Il-villa ma għandha ebda faċċata fuq it-triq;*

6. *It-Tribunal żbalja wkoll l-applikazzjoni mandatorja rigward* setback floors *f'UCA skont* policy *P39 tad-DC2015, u dan peress li l-binjiet adjaċenti ma għandhomx* setback floors*;*

7. *Billi l-proposta ta' żvilupp tinkludi tneħħija ta' ħamrija u siġillar ta' ħamrija u qtugħ ta' siġar it-Tribunal naqas li japplika sew l-Objettiv Tematiku 7, 8.7 tal-iSPED rigward l-użu tal-art, kif ukoll naqas li japplika Objettiv Urban 3.7 dwar il-protezzjoni ta' spazji ħodor miftuħa.*

Il-ħames aggravju

Ser jitqies l-ewwel dan l-aggravju billi jekk jiġi milqugħ iġib fix-xejn il-permess 5914/21 soġġett ta' dan l-appell. Il-kwistjoni hi jekk l-iżvilupp propost jistax jitqies bħala internal development *jew hux żvilupp li għandha faċċata fuq triq. It-Tribunal qies li l-iżvilupp mhux imur kontra* policy *P33 tad-DC2015 peress ili minkejja l-konfigurazzjoni partikolari tagħha jibqa' l-fatt li tinkludi faċċata fuq triq pubblika. Il-Qorti ma taqbilx billi din mhux sempliċi interpretazzjoni ta'* policy *għal fatti kif applikati. Din fil-fehma tal-Qorti hi applikazzjoni ħażina tal-fatti għal dak li jrid il-*policy *bi kliem ċari u fejn ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.*

Policy *P33 tqis* 'internal development' *bħala* 'development which takes place on land (a) located behind a developed area (backland) <u>or</u> *(enfasi tal-Qorti)* (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road.'

Iż-żewġ ipotesi li tressaq policy *P33 mhumiex kumulattivi iżda japplikaw indipendentement minn xulxin. Dak li jirriżulta mill-applikazzjoni nfisha u mill-pjanta annessa hu illi l-applikant irid jibni villa fi ġnien bla ebda faċċata ta' din il-villa fuq l-istess triq. Dan waħdu jaqa' fl-ewwel ipotesi tal-*policy *P33 ċioe żvilupp li jiġi wara sit*

żviluppat. Is-sit żviluppathu l-binja żgħira ta' ftit kmamar dilapidati li għandha faċċata fuq triq. L-aċċess għall-iżvilupp propost, separat u 'free standing' *hu minn passaġġ dejjaq xi metru fuq wara tal-fond li jinsab fuq it-triq. Din mhix sempliċi estensjoni ta' binja biex issir akbar iżda żewġ żviluppi separati li l-aċċess għal dak propost jibda minn fond ġia eżistenti. Il-fatt li hu dilapidat ma hi ta' ebda rilevanza f'dan il-każ. Din ir-raġuni wkoll tolqot it-tieni ipotesi ta'* 'internal development' *ċioe fejn żvilupp residenzjali ma għandux faċċata fuq triq. Din ma hix biċċa art li qed tiġi żviluppata iżda fejn ġia hemm żvilupp ta' fond fuq triq, żgħir kemm hu żgħir u warajh irid jinbena fond residenzjali fi ġnien li jiġi fuq wara tal-fond eżistenti li l-aċċess tiegħu jibda minn wara l-iżvilupp eżistenti minn passaġġ ta' djuq konsiderevoli. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni ta'* policy *kif ġia ngħad iżda nuqqas ta' applikazzjoni stretta tal-kliem tal-*policy. *It-Tribunal żbalja fattwalment meta qies iż-żewġ żviluppi bħala waħda kemm għax fil-fatt ma humiex u l-bini propost hu residenza għal rasha u distinta mill-fond ċkejken li għandu faċċata fuq it-triq.*

*Għalhekk dan l-aggravju qed jiġi milqugħ u billi jmur għal qalba tal-iżvilupp propost billi tali żvilupp mhux permess bil-*policy *P33 tad-DC2015 ma hemmx lok li jiġu kunsidrati l-aggravji l-oħra u konsegwentement lanqas l-eċċezzjoni komuni fir-risposta tal-Awtorità u l-applikant li l-ewwel aggravju qatt ma kien aggravju li tressaq quddiem it-Tribunal."*

<u>Ir-Rikors</u>

7. Permezz tar-rikors ta' ritrattazzjoni tiegħu ppreżentat fl-24 ta' Mejju, 2024, quddiem din il-Qorti, ir-ritrattand qed jitlobha sabiex:

"...tħassar is-sentenza fl-ismijiet "Freddie Portelli, Moyra Felice, Yvette Portelli v L-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Maurizio Azzopardi" *deċiża minn din l-istess Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Frar 2024, u dan a tenur tal-Artikolu 811(l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tordna r-ritrattazzjoni tal-istess kawża bl-ispejjeż kontra r-ritrattati Freddie Portelli, Moyra Felice u Yvette Portelli."*

8. L-Awtorità ritrattata ppreżentat it-tweġiba tagħha fl-24 ta' Ġunju, 2024, fejn filwaqt li qiegħda tiddefendi d-deċiżjoni tat-Tribunal, tirrimetti ruħha għad-

deċiżjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kwistjoni jekk it-talba għal ritrattazzjoni tilħaqx l-estremi taħt is-subinċiż 811(l) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Ir-ritrattati wieġbu fit-8 ta' Awwissu, 2024, fejn qegħdin isostnu li t-talba tar-ritrattand ma tissodisfax il-kriterji meħtieġa skont il-liġi, u għalhekk m'għandhiex tiġi akkolta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra jekk tassew jeżistux l-elementi tal-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 sabiex tirnexxi t-talba tar-ritrattand. Huwa qiegħed jistrieħ fuq l-imsemmija dispożizzjoni sabiex jikkonvinċi lil din il-Qorti li l-appell li nstema' quddiem il-Qorti tal-Appell għandu jiġi ritrattat. Isostni li s-sentenza tal-appell hija *'...l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokument tal-kawża'* għaliex din kienet imsejsa fuq *'is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża'.* Filwaqt li jiċċita dak li qalet l-imsemmija Qorti fis-sentenza tal-appell tagħha, jissottometti li mill-provi prodotti quddiemha jirriżulta tassew ċar u kuntrarjament għal dak li hija kkonkludiet, li l-iżvilupp residenzjali propost huwa wieħed fejn il-parti ta' quddiem tal-iżvilupp li tagħti għal fuq it-triq, hija wkoll waħda residenzjali, u hija ħaġa waħda mal-fond residenzjali proprju. Isostnu li mkien ma kien hemm indikat bil-miktub jew fuq il-pjanti li dawn kienu ser jkunu jikkonsistu f'żewġ residenzi.

11. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ir-ritrattand f'dawn is-sottomissjonijiet tiegħu jonqos li jikkunsidra l-aħħar parti tal-*proviso* tas-subinċiż (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, li jipprovdi li t-talba għal ritrattazzjoni tista' tiġi akkolta mill-qorti *"...basta ... il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza".*

Joħroġ ċar mill-argument tar-ritrattand li l-fatt allegatament żbaljat li straħet fuqu l-Qorti tal-Appell sabiex tiddeċiedi l-appell tar-ritrattati, kien wieħed ikkontestat minn dawn tal-aħħar permezz tal-ħames aggravju tagħhom, li hija ddeċidiet l-ewwel u qabel kollox għaliex fil-fehma tagħha jekk dan jiġi milqugħ, il-permess soġġett tal-appell kien ser jiġi fix-xejn. Barra minn hekk dan mhuwiex qiegħed jiġi kkontestat mill-Awtorità tal-Ippjanar, li taqbel li l-punt kien wieħed dibattut quddiem il-Qorti tal-Appell, kif jgħidu wkoll r-ritrattati.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rikors tar-ritrattand billi tiċħdu, bl-ispejjeż kontrih.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur