MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Frar, 2025

Appell Inferjuri Numru 74/2023 LM

Ernesto Bugeja (K.I. numru 125364(M))
('ir-ritrattat')

vs.

Awtorità tal-Ippjanar
u l-kjamat in kawża Anton Camilleri (K.I. numru 228266(M)) *('ir-ritrattand')*

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa rikors ta' ritrattazzjoni magħmul mill-kjamat fil-kawża **Anton Camilleri (K.I. nru. 228266(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattand'] wara s-sentenza tal-appell ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta [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-terz **Ernesto Bugeja (K.I. 125364(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattat'], irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 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 PA4392/20 li kien ġie kkonfermat mill-imsemmi Tribunal, bl-ispejjeż kontra r-ritrattand u l-Awtorità tal-Ippjanar.

Fatti

2. Ir-ritrattand kien ippreżenta applikazzjoni lill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA4392/20 għall-kostruzzjoni ta' ħmistax-il (15) garaxx, żewġ (2) spazji għall-parkeġġ, tliet (3) *maisonettes,* tlettax-il (13) appartament u tliet (3) *penthouses* fuq *plots* disgħa u ħamsin (59) sa tlieta u sittin (63) f'Triq il-Girgħien kantuniera ma' Triq il-Kanonku Karm Bugelli ġewwa Birżebbuġa. Din l-applikazzjoni tiegħu kienet ġiet milqugħa mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fl-10 ta' Awwissu, 2021. Ir-ritrattat bħala terz interessat ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar u appella mid-deċiżjoni tagħha quddiem it-Tribunal li ddeċieda billi ċaħad l-appell tiegħu.

Mertu

3. Ir-ritrattat ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal u ntavola proċeduri tal-appell quddiem il-Qorti tal-Appell permezz tal-preżentata ta' rikors fit-13 ta' Novembru, 2023, fejn talabha sabiex tilqa' l-appell tiegħu,

tiddeċiedi li d-deċiżjoni tat-Tribunal għandha tiġi varjata sabiex b'hekk jintlaqgħu l-aggravji tiegħu u jiġi revokat il-permess numru PA4392/20, prevja kull provvediment xieraq u opportun li jogħġobha tagħti u bl-ispejjeż kontra r-ritrattand u l-Awtorità tal-Ippjanar.

4. L-Awtorità tal-Ippjanar wieġbet fit-23 ta' Jannar, 2024, fejn sostniet li l-appell kellu jiġi miċħud għal dawk ir-raġunijiet li hija għaddiet sabiex tfisser fit-tweġiba tagħha.

5. Ir-ritrattand ippreżenta t-tweġiba tiegħu fid-29 ta' Jannar, 2024, fejn huwa wkoll ikkontenda li l-appell kellu jiġi miċħud fid-dawl ta' dak li ġie mfisser fit-tweġiba tiegħu.

<u>Is-sentenza tal-appell</u>

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

> ***"Ikkunsidrat***
>
> *L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:*
>
> *1. It-Tribunal interpreta ħażin id-*Development Brief *rigward l-ispazju miftuħ li kellu jiġi inkluż fis-sit. It-Tribunal qies li l-policy 5.8B imur kontra dak li tgħid it-tabella f'5.5. Dan mhux minnu għax dak li tgħid it-tabella tikkumplimenta dak li jingħad f'paragrafu 5.8. Hu paċifiku li l-iżvilupp hu wieħed komprensiv u t-tabella 5.5 tagħmel eċċezzjoni għal* 'open space contribution' *biss meta ma jiġix propost* 'comprehensive development'. *Però t-Tribunal żbalja meta qies li la darba l-policy 5.8B jagħti fakoltà għal* 'contribution' *meta ma jkun hemmx proposta għal* 'open space' *l-eċċezzjoni kellha tinqara wkoll għal* 'comprehensive planning'. *Infatti d-*Development Brief *tidħol fid-dettall kif għandha tiġi maqsuma l-art ta' żvilupp u liema toroq kellhom ikollhom aċċess għall-ispazju miftuħ. L-istess* policy *5.8B tagħti dettalji fhiex għandu jikkonsisti*

l-ispazju miftuħ u policy *5.9 tagħti dettalji dwar il-manutenzjoni ta' dan l-ispazju miftuħ. Din l-interpretazzjoni skorretta tat-Tribunal waslet għal ksur tar-regolament jinstiltu mill-iSPED, b'mod speċifiku U03.7 dwar spazji ħodor f'żoni urbani;*
2. It-Tribunal ma ħax in konsiderazzjoni l-impatt li ser ikollu blank party wall *ta' seba' sulari li jiġi eżatt fuq ir-*rock cut chamber*. Jissottometti illi r-*rock cut chamber *hu wirt patrimonjali u kulturali kif konfermat mit-Tribunal u s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali. L-impatt viżwali ta' seba' sulari fuq dan il-wirt kien ser ikollu impatt kbir wisq però t-Tribunal ma trattax din il-kwistjoni u minflok enfasizza li l-SCH kienet sodisfatta bix-xogħlijiet mertu tal-permess. Però SCH ma għamlitx* survey report *tar-*rock cut chamber *u lanqas ġiet ipprovduta b'*superimposition *tal-iżvilupp kif ser jimpatta fuqu. L-istess xhieda tas-Sovrintendenza jgħidu b'mod ċar li din il-parti tal-iżvilupp mhix approvata minnu. Il-*buffer zone clearance mogħtija mill-SCH bl-ebda mod ma tieħu in kunsiderazzjoni l-*kwistjoni tal-impatt viżwali u integrità strutturali tar-*rock cut chamber *bl-iżvilupp ta' ħajt ta' seba' sulari eżatt fuq dak li għandu jservi bħala aċċess għar-*rock cut chamber. *It-tiswija ta' żball billi t-Tribunal qal li l-ħajt ser jitgħatta bi żviluppi adjaċenti futuri ma jsolvix il-kwistjoni mqajma;*
*3. It-Tribunal interpreta ħażin id-*Development Brief *dwar l-ispazju miftuħ li kellu jiġi inkluż fis-sit in kwistjoni skont* policy *5.8B tant li* f'policy *5.3 tal-*Brief *jissemma l-enfasi fuq l-impenn tal-Awtorità li jkun hemm* public open space *u f'paragrafu 5.8C hemm id-dettalji dwar x'għandu jiġi inkorporat fil-*public open space. *B'żieda* policy *5.9 titkellem dwar il-manutenzjoni ta' dan l-ispazju. Fil-proposta ta' żvilupp ma hemm xejn dwar dan u t-Tribunal qabel mal-applikant li l-proposta setgħet issir bla ebda ħsieb għal* open space*. Agħar minn hekk l-iżvilupp approvat b'ħitan mikxufa ta' seba' sulari jinsab fil-parti meqjusa fil-*Brief *bħala* 'preferred location' *għall-ispazju miftuħ. It-Tribunal semma permessi li ingħataw bl-istess mod fejn ġiet imposta biss* planning gain *però hu wieħed biss li jaqa' fil-*'preferred location'.

L-ewwel aggravju
*L-appellant għandu raġun f'dan l-aggravju. It-Tabella 5.5 tad-*Development Brief *tagħti stampa tal-kundizzjonijiet għaż-żoni indikata f'Mappa 2 tad-*Development Brief. *Hi ċara meta tgħid fil-*footnote *14 illi ż-żona 2A hi soġġetta għal* comprehensive planning design/development layout*. Fejn hemm* comprehensive development *kif inhu dan il-każ ta' żvilupp* outline *jrid jitħalla għaxra fil-mija tas-sit bħala spazju miftuħ. Il-*policy *5.8 infatti tibni fuq din il-premessa dwar kif għandu jittieħed l-ispazju u x'għandu jsir f'dan l-ispazju miftuħ. Hu minnu illi l-*policy *tagħmel* caveat *għal fejn ma hemmx inklużjoni ta'* open space *fil-proposta, iżda din ma għandhiex tittieħed b'mod iżolat minn dak li jrid bħala l-iżvilupp rakkomandat u preferut fid-*Development Brief *għaż-żona. Jekk l-iżvilupp hu wieħed* 'comprehensive' *il-*caveat *ma għandux*

*japplika però f'dan il-każ irid ikun hemm raġuni valida mill-aspett tekniku u ta' ippjanar biex żvilupp f'din iż-żona ma jsirx b'mod komprensiv kif trid il-*policy. *Ergo hu biss fejn l-iżvilupp ma hux* comprehensive *li għandu japplika. Ma hemm ebda konflitt la reali u anqas perċepit u t-Tribunal ma applikax korrettament dawn il-provvedimenti tal-*Brief. *Bl-applikazzjoni magħmula mit-Tribunal dak li tgħid it-tabella 5.5 ma jibqgħalu ebda saħħa. Għalkemm fil-Map 9 tad-*Development Brief *hemm ċirku aħdar f'nofs iż-żona 2A indikata bħala* 'preferred location for public open space' *ma jfissirx li partijiet oħra kienu eżenti mill-prinċipju li* comprehensive development *f'żona 2A għandhom ikollhom 20 fil-mija tal-iżvilupp dedikat għal* 'public open space'. *F'dan il-każ jerġa' parti mill-iżvilupp jaqa' anki f'dan il-*'preferred location'. *Għal din ir-raġuni biss l-appell għandu jintlaqa' u l-permess ta' żvilupp jiġi miċħud. Però jeħtieġ li jiġu kunsidrati l-aggravji l-oħra.*

Billi l-iżvilupp ġie revokat fl-appell 73/2023 għall-istess raġuni u raġunijiet oħra hemm imsemmija ma hemmx il-ħtieġa li jiġu kunsidrati l-aggravji l-oħra f'dan l-appell."

Ir-rikors

7. Permezz tar-rikors ta' ritrattazzjoni tiegħu ppreżentat fit-22 ta' Marzu, 2024, quddiem din il-Qorti, ir-ritrattand qed jitlobha sabiex jogħġobha:

"1. Tirrexxindi u tħassar is-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet premessi tat-28 ta' Frar 2024 u dan minħabba li hija vizzjata kif ingħad hawn fuq u dan għat-tenur tal-artikolu 811(e) u/jew 811(g) u/jew 811(l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u

2. Tordna konsegwentement ir-ritrattazzjoni tal-istess kawża skont il-liġi;

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tar-ritrattat għas-subizzjoni."

8. L-Awtorità tal-Ippjanar ippreżentat it-tweġiba tagħha fit-30 ta' April, 2024, fejn tiddikjara li hija taqbel mat-talba tar-ritrattand.

9. Ir-ritrattat wieġeb fid-9 ta' Awwissu, 2024, fejn jsostni li t-talba tar-ritrattand għandha tiġi miċħuda għaliex is-sentenza tal-appell mhijiex ivvizzjata kif allegat minnu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra jekk tassew jeżistux l-elementi tal-paragrafi (e), (g) u (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, sabiex tirnexxi t-talba tar-ritrattand.

11. B'riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-paragrafi (e) u (l) tal-imsemmi artikolu, ir-ritrattand jissottometti li huwa ċar li l-Qorti tal-Appell għamlet żball meta kkunsidrat li l-permess in kwistjoni kien għal applikazzjoni '*outline',* fejn l-iżvilupp propost kien wieħed '*comprehensive'*. Jispjega li dik l-applikazzjoni u l-permess relattiv kienu *'full'* u mhux permess *'outline' ,* u ma kinitx proposta ta' żvilupp *'comprehensive'.* Huwa jkompli jispjega li l-Qorti tal-Appell kienet qiegħda tittratta l-appell relattiv għall-permess in kwistjoni PA4392/20, flimkien ma' żewġ appelli oħra relatati għall-permess PA4468/20, li kien ingħata fir-rigward ta' applikazzjoni '*outline'* għal żvilupp '*comprehensive',* li kien għal sit ferm ikbar minn dak suġġett tal-permess PA4392/20, li ma kienx jagħmel parti mill-ewwel sit. Jirrileva li l-Qorti tal-Appell ikkunsidrat l-ewwel aggravju tiegħu bl-istess mod bħal fil-każ tal-appelli l-oħra, meta l-applikazzjoni ma kinitx l-istess.

12. L-Awtorità tal-Ippjanar tgħid li hija taqbel mat-talba għar-ritrattazzjoni, u tgħaddi sabiex tispjega d-differenza bejn *'outline development permit'* u *'full development permit',* u l-effetti li ġġib magħha d-distinzjoni.

13. Dwar l-ilment tar-ritrattand imressaq taħt il-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, ir-ritrattat jirrileva li fir-rikors tiegħu r-ritrattand ma kien qiegħed jindika l-ebda liġi li kienet ġiet applikata, u saħansitra lanqas il-liġi li kellha tiġi applikata

minflokha, u għalhekk jonqos milli jottempora ruħu mad-dispożizzjonijiet tal-liġi. Huwa hawnhekk jagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Frar, 2006, fl-ismijiet **Tabone Computer Centre Limited *vs.* Direttur tat-Telegrafija mingħajr Fili et**, Appell Inferjuri numru 66/1999. Dwar l-ilment tar-ritrattand li huwa qiegħed jagħmel taħt il-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, ir-ritrattat jikkontendi li għalkemm huwa minnu li l-permess PA4392/20 kien għal *'full development permit',* dan il-fatt ma kellu l-ebda effett fuq is-sentenza tal-appell, għaliex kien immaterjali. Jirrileva li anki r-ritrattand għaraf dan. Huwa jikkontendi li hemm wkoll ġurisprudenza sostanzjali li tirrifletti dan l-argument tiegħu, u jiċċita dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Ottubru, 1996, fl-ismijiet **Charles Farrugia et nomine *vs.* Benny Schembri**. Għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-ritrattand li l-Qorti tal-Appell kienet żbaljata meta kkunsidrat l-iżvilupp bħala wieħed '*comprehensive',* ir-ritrattat jissottometti li r-ritrattand jassumi mingħajr ma jiġġustifika l-pożizzjoni tiegħu, li l-iżvilupp ma kienx wieħed *'comprehensive'.* Isostni li l-para. (l) tal-artikolu 811 jitlob li l-iżball ikun wieħed li *'jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża',* iżda huwa naqas milli jindika minn fejn kien jirriżulta dan l-iżball, u minflok esebixxa dokumenti flimkien mar-rikors tiegħu, mingħajr il-permess tal-Qorti sabiex jiġġustifika l-ilment. Għalhekk jgħid li l-kwistjoni tirriżulta waħda ta' interpretazzjoni min-naħa tar-ritrattand, u mhux għax tassew huwa fatt stabbilit li l-iżvilupp ma kienx wieħed '*comprehensive'.* Ir-ritrattat jgħid li wara kollox ma kien hemm l-ebda definizzjoni fil-liġi ta' dan it-terminu, u l-Qorti tal-Appell kienet korretta meta qieset l-iżvilupp in kwistjoni bħala wieħed '*comprehensive',* għaliex kien proprju jmiss mas-sit fejn ingħata permess PA4468/20, mertu tal-appell 73/2023 u 77/2023, formanti parti mill-

istess proġett għall-iżvilupp ta' mija wieħed u sittin (161) appartament u mija tnejn u tmenin (182) garaxx. Jgħid li jekk il-Qorti kellha tqis is-sit tal-permess in kwistjoni waħdu, dan kien ser jagħti lok lill-iżviluppaturi l-kbar li jaqsmu sit f'diversi permessi sabiex b'hekk titneħħa l-ħtieġa għall-*'public open space',* li tant ingħatat importanza fid-*'Development Brief'.* Jgħid li dan għarfitu anki l-Qorti tal-Appell. Fl-aħħarnett jirrileva b'riferiment għad-dokument mehmuż mar-rikors tar-ritrattand bħala 'Dok. A', li huwa biss PA 410/15 li jaqa' fiż-żona li d-*'Development Brief'* jindika bħala *'preferred location'* għal *'public open space'.*

14. Il-Qorti tgħid li r-ritrattat għandu raġun għal dak li jirrigwarda t-talba tar-ritrattand kif imsejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12. Skont dawn id-dispożizzjonijiet, ir-ritrattand huwa tenut juri li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin, jiġifieri li hija applikat dispożizzjoni tal-liġi minflok oħra. Dan bl-ebda mod ma jirriżulta fir-rikors tiegħu, u għalhekk it-talba tiegħu taħt l-imsemmi para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 ma tistax tirnexxi. Lanqas ukoll ma tista' tirnexxi t-talba tiegħu taħt il-para. (l) tal-istess artikolu. Ir-ritrattat sewwa jirrileva fir-rigward tal-ilment li jolqot il-kwistjoni li l-iżvilupp ġie allegatament imsejjaħ erronejament mill-Qorti tal-Appell bħala wieħed *'comprehensive',* li skont id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi paragrafu l-iżball għandu *'jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża'.* Dan ma jirriżultax fil-każ odjern, u għaldaqstant it-talba tar-ritrattand ma tistax tintlaqa' hekk kif imsejsa fuq l-allegat żball tal-Qorti tal-Appell. L-istess konsiderazzjoni l-Qorti tgħid li tgħodd fejn huwa qiegħed iressaq it-talba tiegħu għal ritrattazzjoni taħt il-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, għar-raġuni li l-Qorti tal-Appell ma kinitx korretta meta qieset li l-permess in kwistjoni PA4392/20 kien wieħed *'outline'.* Dan tgħidu għaliex id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap.

12, jistipulaw b'mod ċar li t-talba tista' tintlaqa' fejn jirriżulta li s-sentenza li tkun iddeċidiet il-proċeduri li tagħhom ikun qiegħed jitressaq ir-rikors għal ritrattazzjoni tkun '... *l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża'*. Issa, fil-każ odjern minn qari tas-sentenza tal-appell ma jirriżultax li l-Qorti tal-Appell straħet fuq l-allegat fatt skorrett sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha, li kienet motivata minn konsiderazzjonijiet oħra. Għalhekk hawnhekk ukoll ir-ritrattand m'għandux raġuni tajba sabiex iressaq it-talba tiegħu għal ritrattazzjoni tal-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell.

15. Ir-ritrattand qiegħed jikkontendi wkoll li fis-sentenza tal-appell ingħata iktar minn dak li ntalab, iżda wkoll dan huwa l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża, u għalhekk hemm lok għal ritrattazzjoni *ai termini* tal-paragrafi (ġ) u (l) tal-Kap. 12. Dan huwa jissottomettih mingħajr preġudizzju għall-argumenti l-oħra tiegħu diġà ġew ikkunsidrati minn din il-Qorti. Jispjega li meta l-Qorti tal-Appell iddikjarat li hija kienet qegħda *'tqis il-permess bla ebda saħħa jew validità',* dan ma kienx skont li ntalab mir-ritrattat fl-appell tiegħu mid-deċiżjoni tat-Tribunal. Ir-ritrattand jikkontendi li l-Qorti tal-Appell setgħet tannulla d-deċiżjoni tat-Tribunal li minnha kien qiegħed isir appell u tibgħat l-atti lura quddiemu sabiex jiddeċiedi l-każ mill-ġdid, iżda mhux id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward tal-ħruġ tal-permess PA4392/20. Jiddikjara li huwa wkoll qiegħed jikkontesta l-kap tal-ispejjeż ġaladarba s-sentenza tal-appell hija riżultat ta' deċiżjoni li tmur oltre dak li ntalab u hija riżultat ta' żball li jidher fl-atti u fid-dokumenti tal-kawża, u riżultat ta' applikazzjoni żbaljata tal-liġi.

16. Ir-ritrattat jsostni li l-Qorti tal-Appell kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha, u dak li ordnat kien proprju dak li ntalab minnha. Huwa jiċċita t-talba li huwa kien għamel lil dik il-Qorti, u jisottometti li jirriżulta li huwa tassew kien talab għar-revoka tal-permess, li wara kollox il-Qorti tal-Appell kellha s-setgħa li tagħmel. Jirrileva li huwa kien talab ukoll quddiem it-Tribunal għar-revoka tal-permess in kwistjoni, u għalhekk l-appell tiegħu quddiem il-Qorti tal-Appell kien jittratta r-revoka o meno tiegħu.

17. Il-Qorti, b'riferiment għat-talba tar-ritrattat quddiem il-Qorti tal-Appell, tgħid li tassew huwa kien talab għar-revoka tal-permess PA 4392/20, u għalhekk m'hemmx dubju li dik il-Qorti meta laqgħet l-appell tar-ritrattat, kienet saħansitra qiegħda tordna wkoll ir-revoka tal-imsemmi permess, kif fil-fatt iddikjarat b'mod ċar fid-*decide* tas-sentenza tal-appell. Għalhekk il-Qorti hawnhekk ukoll ma ssibx li t-talba tar-ritrattand hija ġustifikata.

<u>Decide</u>

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Rosemarie Calleja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**