MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 113/2012

Patrick Filletti

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Patrick Filletti tal-5 ta' Lulju 2012 kontra d-decizjoni ta' rifjut tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2012 wara l-applikazzjoni PA 3142/10 "to carry out alterations and additions to convert top floor washrooms to duplex".

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

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Ambjent u l-Ippjanar, fil-11 ta' Jannar 2011, irrifjutat l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp PA 3142/10 "58, Triq ix-Xatt, Sliema: To carry out alterations and additions to convert top floor washrooms to duplex."

L-unika raguni ghar-rifjut kienet is-segwenti:

"1. The proposed height of the building of 9 floors and a receded floor exceeds the height limitation of 8 floors plus semi-basement as per North Harbours Local Plan Map SJ 3. Proposal therefore runs counter to North Harbours Local Plan Policy NHSE 04 which regulates building heights."

B. In-nota tal-Perit Anthony Fenech Vella ghall-Appellant, ipprezentata fid-9 ta' Frar 2011, senjatament il-punti segwenti:

"Our request derives from an observance that adjacent blocks in the same street and more relevantly the one next to ours have, with the introduction of a semi-basement and an intermediate floor, raised the skyline by 2 floors and our building is ending up as really low which creates a visual anomaly and which policies such as NHSJ 06 try to address seeing that the rigid interpretation and application of NHSE 04 does not produce the effect desired of having a uniform skyline, avoiding the unsightly blank party walls.

In fact, if NHSJ 06 cared to tackle the situation between adjacent buildings with different height limitations, we contend that it should be applicable even more to where there is an anomaly such as ours, due to none other than the ever changing height limitation within the last 25 years from 4 to 8 floors. We are being surrounded by new developments which range from anything close to 2 floors higher like the one immediately next door PA 2258/04 or even 3 floors in PA 1556/05, just 20 doors away, due to an interpretation of the intermediate floor in the garage level.

Considering also that, despite the fact that Policy NHSJ 06 allows for an additional penthouse level, we have, however, opted to combine this floor into a duplex, rather than fitting in an apartment and an overlying penthouse, thus not exacerbating the density of development on our site."

C. In-nota risposta ta' Jonathan Borg ghall-Awtorita, ipprezentata fid-9 ta' Mejju 2011, inter alia z-zewg punti segwenti:

"5.2.2 Commitment
The building in concern was constructed without a semi-basement and/or an intermediate level. Therefore, naturally, it has an overall height less than other buildings in the vicinity which have 8 full floors, a semi-basement and sometimes also an intermediate floor. The appellant is seeking to justify the creation of a ninth level to the existing building development by referring to such commitments in the area and arguing that these buildings are higher than the building in question.
Therefore, it must be made clear and this would be expanded upon in paragraph 5.2.3 of this report, that none of the buildings referred to by the appellant exceed the height limitation as established by the local plan. These buildings are higher than that being considered in this appeal only because they exploited the use of semi-basements, intermediate floors and possibly higher individual floor internal heights.

Nevertheless, the proviso in article 69(2)(i) of Act X of 2010 states that Authority shall not take into consideration in its assessment of any proposed development commitments from other buildings in the surroundings which may be interpreted or used to increase the height limitation set out in a plan. This means that no building in the vicinity to the site, which legally exceeds the height limitation, is deemed to constitute a commitment in terms of height and shall thus not be considered to have any planning material bearing to the proposal in this regard.

Moreover, MEPA highlights the importance of respecting the zoning designations in the local plan in order to ensure comprehensive planning. This position finds comfort in a recent decision given by the Planning Appeals Board (PA 5727/05; PAB 161/07) which stated that:
'Il-Pjan Lokali kien specificament mahsub sabiex jaghti direzzjoni ta' kif z-zoni differenti ghandhom jkomplu jigu zviluppati. Kieku wiehed kellu jinjora l-pjan lokali u johrog permessi abbazi biss ta' xi tip ta' kommittment dan jkun jfisser illi l-ghanijiet tal-Pjan Lokali ma jkunu jistghu qatt jintlahqu u l-ezercizzju kollu tal-pjanijiet lokali jkun sar ghall-xejn.'

5.2.3 Other Policy Frameworks
The appellant is making comparison between the development in concern and other legally constructed developments in PA 2258/04 and PA 1556/05 which are situated adjacent to site and approximately 20 doors down respectfully. It must be noted that although the developments referred exceed the building in concern, the difference in height is due to the inclusion of semi-basement and intermediate levels which are not considered as full levels by the Authority.

Therefore it is clear that whilst other existing developments mentioned by appellant (PA 2258/04 and PA 1556/05) are legally present adjacent to the site, the designation of the Local Plan in terms of number of levels permitted by the Authority takes precedent over the commitments to respect the zoning designations.

Further to this, the permit approvals mentioned by appellant were determined prior to issue of the height limitation designated in the North Harbours Local Plan (2006). A proviso was created in Part 16.1 of DC 2007 which permitted instances where building height relaxation may be permitted following the coming into force of the Local Plans in 2006, which states that the proposed development must be located between two developments, duly covered with permits, whose existing height exceeds the building height for the streetscape.

Since the developments adjacent to the site are constructed within the height limitation as specified in the Local Plan (eight floors plus semi-basement and receded level), the development is not eligible to the provision of Part 16.1."

D. In-nota ta' sottomissjoni tal-Avukat Dott. Stefano Filletti ghall-Appellant, ipprezentata fil-15 ta' Lulju 2011, inter alia l-punti segwenti:

"Ibda biex huwa certament zbaljat li wiehed jghid li l-appellant qed jibbaza t-talbiet tieghu, biex jinhargu l-permessi minnu mitluba, 'biss' minhabba kommittment (sic.) moghti lit-terz. Dan huwa skorrett ghaliex effettivament l-appellant isostni li jezistu anki partijiet ohra kemm fil-ligijiet u kemm ukoll fil-policies tal-MEPA - konvenjent injorati mill-appellat qishom ma jezistux –li jissuffragaw it-tezi tal-appellant. B'daqstant pero lanqas ma jkun ifisser li l-appellant jinsab prekluz milli jiehu spunt u vantagg mill-fatt (koncess ta' lanqas mill-appellat) li sija naha u sija ohra fejn hemm binjiet mal-fond tieghu, jigifieri numru 58, Triq ix-Xatt, Sliema, mal-milja taz-zmien inholqot sitwazzjoni fejn binjiet li suppost ma kellhomx lanqas jeccedu t-tmien sular gew imsarrfin fi blokki ta' ghaxar (10), u sahansittra hdax-il (11) sular. Dan kollu jfisser ghall-appellat, sakemm l-isfruttament jew esplojtazzjoni tal-binja issir fil-parti inferjuri (i.e. fis-serni-basement u fl-interediate floors) jew fil-gholi strutturali ta', kull sular, ma hemm xejn hazing jew illegali, mentri jekk din l-'esplojtazzjoni' li kellha tintaghmel fil-partijiet superjuri, u fejn allura dan ikun jammonta ghal binja illegali ghax teccedi l-massimu ta' tmien sulari kif jissemma fil-ligi relattiva. Kien propju in konsegwenza diretta ta' din l-interpretazzjoni u applikazzjoni differenzjali, arbitrarja u ingusta li nholqot sitwazzjoni ferm anomala u diskriminatorja fejn min-naha 'l wahda nhareg rifjut fil-kaz tal-applikazzjoni tal-appellant filwaqt li haddiehor thalla jibni izjed oghla minnu bla ma twaqqaf jew gie sanzjonat mill-appellat.

Dwar il-Policies tal-MEPA

2.1 Filwaqt li l-appellat fir-risposta tieghu ghamel hafna enfasi fuq il-Pjan Lokali, huwa naqas milli jinkwadra dan l-istess Pjan fil-qafas usa tal-iStructure Plan (Goal No. 2), citat mill-appellant fl-appell tieghu, u li testwalment jghid inter alia hekk:

"2. To use land and buildings efficiently to channel urban development activity through existing built-up areas particularly through rehabilitation and upgrading of urban areas thus constraining further inroads into undeveloped land."

2.2 Hemm imbaghad policies ohrajn li jirreferu direttament dwar gholi. Per ezempju, il-policy NHSJ 06 Height Envelope, taghmel riferenza espresso ghall-Blank Party Walls in Sliema Urban Conservation Area.

Jigi rilevat inoltre illi a bazi ta' din il-policy fl-istess post inghataw permessi identici fosthom:

1) Globe Building, il-Gzira PA 3745/95
2) Town Square, Qui-Si-Sana PA 2784/00
3) Coner Block, Hughes Hallet/McIver Street, Sliema PA 5699/00.

3. B'sens ta' lealta, l-appellant doverozament jirrileva li skont Policy NHSJ 06 surriferita, policy NHSE 09 tiehu precedenza fuq dak li hemm provdut f'din il-policy. Tajjeb li jinghad pero' illi r-rifjut rakkomandat u deciz mid-Development Control Commission gie primarjament immotivat fuq il-konsiderazzjoni illi (vide para 4.7 Discussion tad-decizjoni appellata).

4. L-appellant taht dan l-aspett jissottometti li d-decizjoni negattiva moghtija mill-appellat mhux biss hija skorretta u ingusta imma illum hija sorpassata minn sentenzi ohrajn aktar ricenti li jtendu ghal kollox favur it-tezi tal-appellant.

Issir referenza ghas-sentenza fil-kaz Numru PAB 46/05RT, PA 2399/03, fl-ismijiet: Alfred Falzon Sant

Manduca vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fit-22 ta' Gunju 2011 [...] L-appellant jidhrilu li l-kaz tieghu mhux biss jixbah lil dan il-kaz imma l-fattispecji tieghu huma ferm aktar idoneji biex l-appell tieghu jigi milqugh.

Jinghad ukollli kwantu ghad-disinn tal-bini propost li dan gie meqjus mill-appellat bhala wiehed li hu: 'homogeneous with the design of the facade of the complex. The proposal thus complies with SP Policies BEN 2'

Fl-ahharnett, fir-rigward tal-htiega li l-appellant, f'kaz ta' akkoljiment ta' l-appell tieghu, huwa tenut li jipprovdi spazju ta' parkegg ghal karozza wahda, li f'tali eventwalita ta' l-akkoljiment ta' 1-appell kif inhu awspikat, I-appellant huwa dispost li alternattivament jikkontribwixxi fis-CPPS kif gie rakkomandat mill-appellant stess.

Dwar l-aggravju min-naha tas-Sliema Residents Association.

5. L-unika oggezzjoni li saret mit-terz interessat giet intavolata mis-Sliema Residents Association fis-sens li l-izvilup mini mu propost mill-appellant ikompli jezacerbixxi l-kongestjoni tat-traffiku kif ukoll jinterferixxi mat-thaddim ga mghobbi tas-sistema tad-drenagg fil-Iokalita in kwistjoni.

Bir-rispett kollu dovut, li kieku ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jabbraccja din l-oggezzjoni generika u bla rizervi, l-konsegwenza logika allura tkun li fiz-zona kollha ta' din il-Iokalita, komprendenti tas-Sliema interament, EBDA xorta ta' zvilupp ma jista' jsir - lanqas zvilupp semplici ta' kamra tal-banju jew ta' garaxx - li per se ga jirrendi tali oggezzjoni bhala wahda drakonjana u inaccertabbli.

Pero apparti mis-suespost, l-izvilupp propost jikkomprendi l-konverzjoni ta' washroom li ga tezisti f'appartament tal-istess gholi, konsistenti f'kamra wahda oghla izda retrocessa mill-faccata. Tali modifika ghal blokk ezistenti,

jigi umilment sottomess, li la ghandu jgib xi mpatt fuq it-traffiku fil-lokalita u lanqas ma jaffettwa d-drenagg jew facilitajiet sanitarji ta' tas-Sliema. Ghalhekk isegwi li l-oggezzjoni tal-assocjazzjoni msemmija ghandha titqies cum grana salis u bhala wahda li fir-realta m'ghandhiex tincidi negattivament fuq l-izvilupp propost, u dan ukoll billi hu wiehed ta' qisien negligibbli ma jarreka ebda dannu jew pregudizzju kif jinghad mit-terz."

E. Il-verbal tas-Seduta numru 90, mizmuma fl-24 ta' Novembru 2011, precizament il-punt segwenti:

"[L-Avukat Dort. Anthony] DeGaetano [ghall-Awtorita'] jaghmel riferenza ghal minuta 37 li taghmel referenza ghal NHSJ 06 tal-Pjan Lokali."

F. In-nota ulterjuri tal-Avukat Dott. Stefano Filletti ghall-Appellant, ipprezentata fit-22 ta' Marzu 2012.

Man-nota gew ipprezentati kopji minn gazzetta fejn giet ippublikata t-talba mertu tal-appell odjern kif ukoll tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-seduta tas-26 ta' Frar 2009; Appell Civili Numru 17/2006 - Norman u Margaret konjugi Rossignaud vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

G. In-nota tal-Avukat Dott. Anthony DeGaetano ghall-Awtorita', ipprezentata fl-20 t'April 2012,precizament il-punt segwenti:

"Li biha titlob l-isfilz tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-appellanti pprezentata fit-22 ta' Marzu 2012, stante li l-Awtorita' kienet diga halliet fis-seduta tal-24 ta' Novembru, 2011, l-files taghha lil dan it-Tribunal u l-istess thalliet ghad-decizjoni minghajr il-fakulta ta' noti ulterjuri."

Billi n-nota in kwistjoni tirrizulta biss fis-sottomissjoni ta' kopji ta' dokumenti, bl-ebda mod ma tippregjudika il-posizzjoni tal-Awtorita. Ghalhekk m'hemmx lok li s-sottomissjoni tal-Appellant tigi sfilzata.

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda proposta sabiex propju fuq il-bejt ta' blokka appartamenti fuq tmien sulari (u washrooms) f'Triq ix-Xatt, Sliema, jinbena duplex apartment. Dan iffiser li jridu jsiru xi modifiki billi l-istruttra tal-washrooms li hemm prezentement tinqaleb f'residenza billi tigu estiza sa mal-faccata tal-istess blokka, u jinbena sular iehor fuqha.

L-izvilupp hu kopert bil-permess PA 2802/06. Sussegwentement kienet saret korrezzjoni tas-site plan (PA 2779/07) u nhareg permess iehor (PA 6278/07) sabiex isiru xi modifiki fl-ufficini fl-ewwel sular u jinqaleb l-uzu ghal-residenzi. Prezentement il-blokka tikkonsisti minn font livell ma' t-triq li jappartjeni lill-terzi u li ghandu uzu kummercjali, kif ukoll seba' livelli ta' appartamenti u livell iehor b' washrooms sovrastanti.

Ir-raguni ghar-rifjut huma bbazat fuq il-fatt li skond il-Mappa SJ 3 u l-policy NHSE 04 tal-Pjan Lokali, fuq is-sit jistghu jinbnew sa' tmien sulari u semi-basement. Billi effettivament qed jigu proposti disa' sulari u receded floor, u peress li l-binja prezentement gja tikkonsisti minn tmien sulari u receded floor (ghall-washrooms), fuq il-fond in ezami ma jistawx jigu permess sulari addizjonali.

L-aggravji ta' - Appellant jistriehu fuq il-fatt li meta kienet giet intavolata l-applikazzjoni originali (PA 2802/86) ma kienitx saret talba ghall semi-basement, jew ghal xi intermediate floors, pero minn meta dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, inbiddlu l-policies b'dana li illum l-izvilupp li tela' fuq nahha w ohra tas-sit, mhux talli jirrizulta oghla (u ghalhekk jgharraq l-iskyline), talli ghandhom aktar sulari minn dawk permessibbli mill-Pjan Lokali. Jispjega li b'introduzzjoni ta' dan id-duplex apartment, kienu sejrin jigu ndirizzati kemm il-problema tal-iskyline kif ukoll tal-blank party walls (fuq iz-zewg appoggi).

L-Awtorita tirribatti l-argumenti mressqa mill-Appellant u tispjega li l-blokka appartamenti in ezami inbniet taht planning regime ferm differenti minn dak in vigore. Fil-fatt, illum apparti s-semi-basement, jistghu jigu permessi wkoll

mezzanini (intermediate floors) fil-pjan terren. L-Awtorita tirrileva li dawn ic-cirkostanzi jispjegaw ir-raguni ghalfejn l-Appellant ihossu aggravat u li l-izvilupp ta' ma' genbu jaqbez il-height limitation tal-Pjan Lokali, pero mhux il-kaz.

Il-konsulenti tal-Appellant ghamlu riferenza u trattaw fit-tul fir-rigward tal-policy NHSJ 06 tal-Pjan Lokali. Jigi nutat pero li anke hawnhekk, ghalkemm din il-policy si tratta kunsiderazzjonijiet ta' hitan t'appoggi mikxufa, irid jigi osservat li taghrnel dan fil-konfront ta' 'blank party walls in the Sliema Urban Conservation Area'. Ghalhekk, peress li dan is-sit jinsab max-xatt, f'area palesament indikata fil-Mappa SJ 3 tal-Pjan Lokali bhala 'outside UCA', din il-parti tal-policy ma tapplikax ghall-kaz in ezami. Bl-istess mod, lanqas ma tapplika l-policy NHSE 09 - Urban Conservation Areas, kif ccitata mill-istess konsulenti.

Qabel xejn, iridjigi nutat li permezz tal-artikolu 69 tal-Att X tal-2010 illum ma jistawx jigu kkunsidrati commitments in kwantu building heights. Il-partijiet rilevanti ta' dan l-Artikolu huma kif gej:

"2 Fid-determinazzjoni taghha fuq applikazzjoni l-Awtorita ghandha ukoll tqis:
(a) kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Awtorita tista' tikkunsidra relevanti:
Izda ebda konsiderazzjoni materjali inkluza konsiderazzjoni bbazata fuq l-ezistenza ta' binjiet fil madwar ma tista' tigi interpretatajew tintuza sabiex izzid l-limitazzjoni tal-gholi stabbilita fil-pjan;"

Tajjeb li hawnhekk jigi nutat li l-Pjan Lokali jistabbilixxi l-height limitation (cjoe number of floors) f'din iz-zona bhala tmienja u semi-basement. Bl-addizzjoni ta' penthouse sovrastanti l-izvilupp u mezzanin fil-pjan terren, jistghu effettivament jinbnew sa hdax il-livell. Din hi l-anomalija tal-Pjan Lokali - izda wiehed ma jistax jippretendi li ghax bena per ezempju, tmien sulari (normali) u; jew ghax tella l-ground floor l-gholi ta' sular normali jew ghax dakinhar ma hasibx li jqatta semi-basement, issa jippretendi li jkun

jista' 'jzid' zewg livelli ohra addizjonali fuq il-bejt sabiex ikollu hdax il-livell bhal 'dawk' ta' hdejh.

Veru li fil-kaz in ezami peress li l-izvilupp tela' taht regime t'ippjanar differenti, qatt ma setgha jinbena groundfloor oghola minn dak li hemm illum jew li jsir xi semi-basement, pero li kieku dan l-appell kellhu jintlaqgha, ikun qed jigi kkostitwit precedent ferm perikoluz, ghax it-talba tkun qed timplika approvazzjoni ta' zvilupp in kontravenzjoni tal-imsemmi artikolu 69 billi l-izvilupp ikun oghla mill-height limitation indikata mill-Pjan Lokali; ghalhekk dan l-appell ma jimmeritax kunsiderazzjoni favorevoli.

Fic-cirkostanzi kien ikun opportun li ssir riferenza ghall-izvilupp li hemm prezenti fuq is-sit, izda jidher li l-permess li bih telghet il-blokka t'appartamenti li hemm illum (PA 2806/06) ma nstabx fl-arkivji tal-Awtorita. Madankollu, jidher car (anke mir-ritratti sottomessi fil-mori tal-appell) li l-istess blokka tipprecedi sew dawk li hemm ma genbha (u citati mill-Appellant bhala commitment). Li hu zgur pero hu li meta nhareg il-permess ghal-tmien sulari, ma ntuzawx la argumenti favur l-iskyline u lanqas ta' commitment, u dakinhar li nbniet il-blokka bini kienet tincidi sew fuq it-tnejn, Kien ghalhekk - ghall-istess raguni - li l-Awtorita introduciet il-policy fil-Pjan Lokali li ma tippermettix pencil development mal-waterfront (NHSJ 06).

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-policies tal-ippjanar vigenti, dan it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma ir-rifjut ghall-PA 3142/10 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Ambjent u l-Ippjanar, fil-11 ta' Jannar 2011.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. It-Tribunal injora parti mill-provi u sottomissjonijiet tal-appellant bi ksur tal-principji ta’ cerimus paribus u audi alteram partem.;

2. It-Tribunal naqas li jezercita setgha gurisdizzjonli residwali moghtija lilu mill-ligi li tintitolah jiddipartixxi mill-maximum height limitations imposti fit-temporary provision schemes;
3. Id-decizjoni hi msejsa fuq raggonament skorrett u fallaci.

L-ewwel aggravju

L-appellant isostni illi t-Tribunal ma hax konjizzjoni tal-lanjanzi sollevati mill-appellant fuq ir-raguni tenwa u effimera li certu dokumenti importanti li setghu issufragaw lil appellant sparixxew. Hu minnu li t-Tribunal irrefera ghal permess ta’ bini tal-appellant fl-ahhar paragrafu ta’ pagna 8 tad-decizjoni pero ghalkemm irrefera ghal permess jew ahjar in-nuqqas li jigi rintraccjat, dan bl-ebda mod ma influixxa fuq il-mertu li fuqu iddecieda t-tribunal. It-Tribunal irrimarka biss illi l-permess kien probabilment juri li l-binja telghet qabel dawk adjacenti ghaliha u iktar gholjin minnha u kwindi l-kwistjoni ta’ commitment u argumenti favur skyline ma ntuzawx. Pero din il-kostatazzjoni ma biddlitx jew influiet fuq il-punti li dwarhom iddecieda t-Tribunal. In-nuqqas ta’ sejbien tal-file tal-permess zgur li ma kkostitwiex il-punt determinanti li fuqu gie msejjes l-appell u d-decizjoni u ghalhekk ma saret ebda lezjoni ta’ xi dritt tal-appellant. In oltre kif issenjala l-istess appellant gew prodotti dokumenti fotografici li l-istess Tribunal awtorizza li jigu esebiti.

L-appellant isostni li t-Tribunal naqas li jikkonsidra l-pjan lokali in konformita mal-istructure plan. Il-Qorti tqis li dan mhux kwistjoni ta’ nuqqas izda semmai l-uzu tad-diskrezzjoni tat-Tribunal li ghazel li jimxi u jsegwi policies u pjan lokali specifiku milli jistrieh biss fuq structure plan (Goal 2) li taghti biss indikazzjonijiet generali ta’ dak li ghandu jsir qua pjan holistiku tal-gzejjer Maltin.

Kwindi ma jidhirx li t-Tribunal wera xi nuqqas f’dan l-aspett ghaliex ma argumentax ghalfejn policy specifika u pjan lokali specifiku ma ghandhomx jigu applikati la darba ezistenti u mhux jistrieh biss fuq miri generali ta’ modus operandi fl-istructure plan.

L-appellant izid ukoll illi t-Tribunal ghamel zball meta qal li l-policy NHSJ 06 tal-pjan lokali (cioe bini fi Sliema Conservation Area) ma tapplikax ghax il-bini jinsab fil-mappa SJ 3 tal-pjan lokali indikata bhala ‘outside UCA’. L-appellant imbaghad jaghmel apprezzament interpretattiv tal-policies in kwistjoni. Din il-Qorti tqis illi l-interpretazzjni ta’ policy hi fil-mansjoni tat-tribunal u l-Qorti ma ghandhiex hi tissostitwixxi l-interpretazzjoni taghha minflok tat-Tribunal specjalment fuq materji teknici sakemm ma jirrizultax illi l-interpretazzjoni tmur kontra l-kliem car tal-policy li allura jfisser li t-Tribunal ikun applika hazin il-policy. F’dan il-kaz l-appellant mhux qed jaghmel sottomissjoni simili izda biss qed juri nuqqas ta’ qbil mal-interpretazzjoni tat-Tribunal dwar kif giet applikata l-policy fic-cirksostanzi. Din il-Qorti tqis illi a prescindere mill-hsieb tal-Qorti dwar kif u safejn kellha tigi applikata l-policy in kwistjoni, qari litterali tal-policy in kwistjoni twassal ghal konkluzzjoni interpretativa korretta tal-hsieb tat-Tribunal dwar dak li jinsab fi Urban Conservation Area u dak li ma jinstabx. Il-Qorti tqis li ma ghandhiex u ma tistax tissindaka jew tindahal fl-uzu ta’ dik id-diskrezzjoni afdata f’idejn it-Tribunal fl-interpretazzjoni tal-policies. Ara f’dan is-sens **Joseph Difesa vs Awtorita tal-Ippjanar** App Sup 24/06/1998 u **Louis Muscat vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, App Inf 23/06/2003.

L-appellant ukoll isostni illi l-kwistjoni tal-‘intermediate level’ ma giex interpretat sew kemm jekk jitqies mill-parti ta’ isfel tal-bini u l-parti ta’ fuq, ghax sakemm il-binjiet ikunu kollha uniformement gholjin bl-istess sulari, ma kien ser ikun hemm ebda vjolazzjoni. Anki dwar din il-kwistjoni, it-Tribunal dahal dettaljatament fil-kwistjoni u applika l-policy kif inhi ezistenti llum u wasal ghal konkluzzjoni li l-policies huma li huma u li l-istess Tribunal hu marbut b’dak li jipprovdi l-artikolu 69(1) li ma jistax jiddipartixxi minnhom. Billi z-zieda fil-binja tal-appellant kienet ser tissupera l-height limitation permess skond is-sulari permessi skond il-ligi, allura ebda konsiderazzjoni ohra ma seta’ jkollha soppravent u dan tenut kont ta’ dak li jipprovdi l-artikolu 69(2) dwar kwistjonijiet ta’

konsiderazzjonijiet materjali b'referenza ghal gholi ta' bini fil-vicinanzi.

Ghalhekk dan l-aggravju mhux misthoqq billi ma saret ebda vjolazzjoni kif allegata minnu.

It-tieni aggravju

L-appellant jallega li t-Tribunal kellu diskrezzjoni li jiddipartixxi mill-maximum height limitations kif jirrizulta minn certi decizjonijiet tal-Qrati. Il-Qorti tirrileva li dawn id-decizjonijiet kollha nghataw qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2010 li l-artikolu 69(2) tal-Kap. 504 jaghmilha cara u tassativa, kif del resto dejjem kienet il-ligi, illi <u>ghandhom</u> jigu applikati l-pjanijiet u l-policies. Meta dawn huma cari u f'dan il-kaz l-artikolu 69(2) jaghmilha specifikament cara li anki meta t-Tribunal <u>iqis</u> kwistjonijiet materjali ma jistax iqis tibdil tal-limitazzjonijiet ta' gholi minhabba siti ohra fil-madwar, allura li t-Tribunal jiddipartixxi minnhom ikun qed juza diskrezzjoni mhix afdata lilu, kontra dak li qed jissottometti l-appellant. Ghalhekk dan l-aggravju ghandu jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju hu biss riassunt taz-zewg aggravji precedenti dwar kemm it-Tribunal ghandu jkun selettiv fl-indagini tieghu tenut kont tal-argumenti kollha mressqa u l-piz ghad-dottrina tal-precedent. Ghall-istess ragunijiet gia moghtija l-Qorti tqis li ma hemm xejn x'wiehed izid. Jinghad pero illi dak li l-appellant iqis bhala apprezzament selettiv tat-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet li wasluh ghad-decizjoni ma huma xejn hlief l-apprezzament oggettiv tal-fatti li t-Tribunal kellu quddiemu u s-soluzzjoni ghal kwezit bbazat fuq dak li t-Tribunal dehrlu kienu l-applikazzjoni korretta tal-pjanijiet u policies vigenti. Hu car illi t-Tribunal meta ghamel is-sommarju tal-arguemnti kollha migjuba mill-partijiet, iddettalja sew l-argumenti kollha pero imbaghad silet dak li dehrlu kien il-qofol tal-kwistjoni. Anki jekk kull argument ma giex trattat wiehed wiehed ma jfissirx li ma saritx gustizzja sakemm it-Tribunal ikun ikkunsidra dak li kien il-qofol tal-kwistjoni u li kull argument

kien newtralizzat bil-kostatazzjonijiet maghmulin minnu, dan ma jaghtix lok ghal xi nuqqas fid-decizjoni ghalkemm jista' jingieb bhala aggravju fil-mertu tal-appell jekk hu relevanti ghal kaz izda mhux biex tigi annullata d-decizjoni sakemm l-aggravju innifsu mressaq, seta' wahdu, gheleb kull konsiderazzjoni ohra li allura jitfa' dubbju fuq ic-certezza tal-gudizzju, li l-Qorti tqis mhux il-kaz f'dawn il-proceduri.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Patrick Filletti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2012. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------