MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 61/2012

Michael Farrugia

vs

L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Antonio Ganado

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Michael Farrugia tat-18 ta’ April 2012 li jghid hekk:

A. PRELIMINARI

Illi l-appellat Antonio Ganado ressaq applikazzjoni fil-hamsa (5) ta’ Frar 2003, denominata Full Development Permission, u enumerata PA0758/03, fejn huwa talab permess dwar il-plot 35 fi Triq Annetto Caruana, Mqabba, ghal “groundfloor garage and overlying dwelling”.

Illi l-applikazzjoni giet milqugha, u inhareg il-permess relattiv datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2005, liema permess inghata skont numru ta' kundizzjonijiet li jinsabu elenkati fid-decizjoni appellata.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bil-hrug ta' dan il-permess, u ghalhekk ressaq l-appell opportun minn dik id-decizjoni. Dan l-appell gie deciz permezz ta' decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (minn hawn 'l isfel imsejjah "it-Tribunal") datata disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2012, u dan billi, wara li giet michuda eccezzjoni preliminari ta' l-appellant Ganado, l-appell ta' l-esponenti gie michud, filwaqt li l-permess tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2005, enumerat PA 0758/03 mahrug favur Antonio Ganado gie kkonfermat, salvi u mpregudikati d-drittijiet civili kollha ta' l-esponenti.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn dina d-decizjoni, u ghalhekk qed jinterponi umli appell minnha.

B. L-AGGRAVJI

Illi l-aggravji ta' l-esponenti huma cari u manifesti, u jikkonsistu fis-segwenti:

B.1 Illi fl-ewwel lok, l-izvilupp li gie approvat permezz tal-permess suggett ghal dan l-appell iwassal u kif ukoll sejjer iwassal ghal lezjoni tad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti, kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Illi kif jirrizulta kemm mill-fatti li jistghu jigu rilevati mill-atti processwali, u kif ukoll minn dawk il-fatti kif riepilogati fid-decizjoni appellata, l-esponenti ghandu razzett fuq is-sit li jirrigwarda l-permess in kwistjoni, liema razzett ilu jopera f'dak il-post ghal ghexieren ta' snin, u dan bl-approvazzjoni kostanti ta' l-awtoritajiet kollha kuncernati. Fil-fatt, sa ftit snin ilu biss, l-Awtorita appellata kienet, permezz tal-permess enumerat PA6593/04, approvat estensjoni fir-razzett in kwistjoni, konsistenti f'demmiela ('manure clamp').

Illi bl-izvilupp propost, l-appellat Antonio Ganado ser jikkostruwixxi garaxx u post ta’ abitazzjoni sovvrastanti l-imsemmi garaxx. Huwa car ghalhekk illi vicin hafna tar-razzett ta’ l-esponenti, se jinbnew strutturi li eventwalment ser iservu bhala residenzi. Dan ser iwassal sabiex ir-razzett ta’ l-esponenti ikun f’boghod inqas minn dak li trid il-ligi minn dawn ir-residenzi eventwali. Per konsegwenza, l-esponenti ser jinkorri responsabbilita’ penali, li eventwalment ser issarraf f’kundanni li ser jipprekluduh milli jaghmel uzu tar-razzett de quo agitur.

Illi sitwazzjoni analoga ghal dik ta’ l-esponenti zviluppat fil-kaz Carmel Vella et vs. Kummissarju tal-Pulizija et, deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-23/03/2010, u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24/09/2010. Fil-fatt, fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet li, “Mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma ghamlu xejn li seta’ gabhom f’pozizzjoni li jivvjolaw ir-regoli msemmija dwar distanza mill-abitat. L-awtoritajiet kellhom jaraw li meta jsir l-izvilupp fl-area ta’ madwar ir-razzett, dan jsir konformement ma’ dak li tirrikjedi s-sahha pubblika u li jaghtu kaz ukoll ta’ l-attivitajiet agrikoli li ghaddejjin f’dawk l-akkwati. F’dan il-kaz ma kienx l-agir tar-rikorrenti li wassal ghall-ksur tar-regolamenti tad-distanza imma min ippermetta li jsir il-bini fl-area ta’ madwar ir-razzett”. Il-Qorti Kostituzzjonali ghaddiet biex ikkonfermat id-decizjoni tal-Qorti ta’ l-ewwel istanza fejn din sabet lezjoni ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Illi meta l-permess approvat mill-Awtorita appellata u mit-Tribunal jigi utilizzat u fis-sit hdejn dak okkupat mir-razzett ta’ l-esponenti jigu kostruwiti diversi residenzi, ir-razzett ta’ l-esponenti ser ikun f’distanza minn post abitat li hija inqas minn dik permessa mil-ligi, u b’konsegwenza l-awtoritajiet kuncernati ikunu jistghu jiehdu passi kontra l-esponenti sabiex dan jigi prekluz milli jkompli juza r-razzett kif ilu jaghmel ghal zmien twil. Dan ukoll ser jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fondamentali ta’ l-esponenti, kif hawn fuq infraskritti, u ghalhekk, dejjem fl-umli fehma ta’ l-esponenti, hemm lok li din il-kwistjoni tigi riferuta lill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, kif irid l-Artikolu 46(3) tal-

Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) ta’ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

B.2 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, id-decizjoni tat-Tribunal ma hijiex sufficjentement motivata, billi t-Tribunal illimita ruhu li jghid li appell minn terz ma jistax iwassal sabiex jinbidel iz-zoning ufficcjali, u m’ghaddiex biex jezamina l-mertu innifsu ta’ l-appell ta’ l-esponenti.

Illi t-Tribunal illimita l-ezami tieghu ta’ l-appell ta’ l-esponenti ghas-semplici konstatazzjoni illi l-permess inhareg fid-dawl tal-fatt illi z-zona in kwistjoni hija wahda skedata ghall-izvilupp residenzjali, u ma marx oltre.

Dan abbazi tal-konsiderazzjoni illi appell maghmul minn terz, u cioe’ mhux mill-applikant innifsu, ma jistax iservi sabiex issir bidla fiz-zoning stabbilit. Din il-konsiderazzjoni, bir-rispett kollu dovut, hija wahda infondata, in kwantu tinkwadra ipotezi skorretta tal-ligi u tal-kaz innifsu.

Fis-sentenza moghtija fl-appell fl-ismijiet Consiglio D’Amato vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp (Qorti ta’ l-Appell (Sede Superjuri), 24/05/2004), gie ribadit illi, “Id-decizjoni tal-Bord li huwa ma kellux is-setgha li jbiddel iz-zoning tat-Temporary Provision Schemes kienet, bla dubju ta’ xejn, dikjarazzjoni legalment korretta. Pero`, bir-rispett kollu dovut, il-Bord ma kellux jieqaf hemm. Kellu l-kompitu wkoll li jezamina u jivvaluta sew is-sottomissjonijiet kontrastanti li ressqu quddiemu l-partijiet dwar il-commitment, jew in-nuqqas ta’ commitment tas-sit, u dana fid-dawl tal-provi li l-Bord stess kien ippermetta li jitressqu quddiemu, u jghaddi biex jiddeciedi jekk kellux jilqa’ l-appell jew le”. Dan ifisser illi t-Tribunal ma kellux sempliciment iqis illi la darba iz-zona in kwistjoni kienet wahda kommessa ghal zvilupp partikulari, kellu jwarrab l-appell ta’ l-esponenti fuq dik il-konsiderazzjoni biss. It-Tribunal kellu qabel xejn jissodisfa ruhu mill-provi dwar iz-zona u l-livell ta’ commitment taghha, imbaghad jghaddi biex iqis il-fatti partikulari ta’ dan il-kaz. Fil-fatt, l-ezami taz-zoning ta’ dak is-sit kellu jkun wiehed ferm aktar studjat mill-ezami maghmul mit-Tribunal. Dina l-Onorabbli

Qorti diga ppronunzjat ruhha dwar dan il-punt, meta rribadiet illi, “Biex issir gustizzja mal-partijiet, it-tezi dwar commitment ta' lokalità kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibilita', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja” (Ignatius Attard vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri), 26/05/2004).

Mill-konsiderandi tad-decizjoni appellata, ghandu jirrizulta fil-fatt li t-Tribunal naqas ghal kollox milli jmur oltre din il-konsiderazzjoni tieghu dwar l-inflessibilita’ taz-zoni stabbiliti mill-pjani lokali. Ghalhekk l-esponenti qed jilmenta mill-fatt illi t-Tribunal naqas milli jikkunsidra l-aggravji kollha sollevati minnu fl-appell tieghu mill-hrug tal-permess, minhabba din il-kwistjoni dwar iz-zoning tas-sit in kwistjoni, meta fil-fatt, kien doveruz fuq l-istess Awtorita appellata li tinvesti l-aggravji kollha ta’ l-esponenti, wara li jaghmel ezami approfondit tal-kwistjoni dwar iz-zoning ta’ l-inhawi in kwistjoni.

Illi dan id-difett irendi d-decizjoni nulla. “Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien obbligat, bhal kull Qorti, li tezamina l-aggravji ta' l-appellanti jew is-sottomissjonijiet tal-parti, tindika dwarhom u taghti d-decizjoni taghha, ghaliex fuq kollox dak huwa l-iskop li huwa tenut li decizjoni ghandha tkun motivata, u dan wkoll sabiex mhux biss il-gustizzja ssir izda tidher li qed issir. Dan huwa l-principju li din il-Qorti dejjem imxiet bih u hekk hija obbligata li taghmel, u bl-istess principji huwa marbut l-istess Bord” (Max Zerafa vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri), 12/01/2004).

B.3 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-hrug tal-permess in kwistjoni imur kontra l-policies ta’ l-Awtorita appellata, u ghalhekk qatt ma kien imissu inhareg.

Illi l-permess appellat imur kontra diversi policies imhaddna mill-Awtorita appellata. L-esponenti jhossu aggravat illi l-Awtorita appellata naqset milli tapplika diversi policies li mhux biss huma rilevanti ghall-kaz odjern, izda li kellhom addirittura jkunu determinanti sabiex jigi deciz l-appell tieghu.

Illi qabel xejn jigi ghal kull bon fini precizat illi ilment li t-Tribunal naqas milli japplika policy addattata, u allura applika policy ohra, ghal kaz, jikkostitwixxi punt ta’ ligi u mhux punt ta’ fatt. “Hemm differenza bejn meta appellant minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar jikkontesta li l-policy li giet applikata hija dik applikabbli ghall-kaz in kwistjoni u meta jikkontesta biss l-interpretazzjoni u l-valutazzjoni li saret mill-Bord meta gie biex japplika l-istess policy ghall-kaz tieghu. Dan it-tieni tip ta' lment ma jikkwalifikax bhala punt ta' dritt izda biss bhala punt ta' fatt” (Ignatius Attard vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri), 26/05/2004).

“Jekk il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jonqos milli jikkonsidera tali Policy fl-aspetti kollha relevanti taghha ikun qieghed implicitament jiddeciedi punt ta' dritt u bhala tali din il-kwistjoni hija wahda appellabbli billi m'hijiex semplici applikazzjoni ta' policy ta' l-ippjanar” (Max Zerafa vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri), 12/01/2004). Multo magis allura meta tkun policy shiha li ma gietx konsiderata fl-intier taghha, minkejja li giet debitament indikata mill-esponenti. “Madanakollu, jekk il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar jonqos milli jiehu konjizzjoni ta` sottomissjoni maghmula minn wahda mill-partijiet u jinjora ghal kollox diskrezzjoni moghtija lilu minn policy tal-ippjanar li tkun applikabbli ghall-kaz, huwa jkun qed jikkommetti zball ta` Ligi, anki jekk l-istess policy ma tigix esplicitament citata minn min jaghmel is-sottomissjoni” (Filomena Attard vs. Alfred Fabri noe et noe, Qorti ta’ l-Appell, 28/06/2002).

Ghalhekk, l-ommissjoni da parti tat-Tribunal li jqis u japplika ghal kaz policy rilevanti, li tkun sahansitra giet

indikata mill-appellant, hija decizjoni ta' punt ta' dritt, u kwindi appellabbli quddiem dina l-Onorabbli Qorti.

Illi l-esponenti jilmenta li t-Tribunal naqas milli jqis is-segwenti policies li huma parti mill-Pjan Strutturali ta' pajjizna, u li huma ghalhekk vinkolanti fuq kull Awtorita pubblika, inkluz l-Awtorita appellata:

POLICY BEN 1: Development will not normally be permitted if the proposal is likely to have a deleterious impact on existing or planned adjacent uses because of visual intrusion, noise, vibration, atmospheric pollution, unusually high traffic generation, unusual operating times, or any other characteristic which in the opinion of the Planning Authority would constitute bad neighbourliness.

POLICY BEN 2: Development will not normally be permitted if, in the opinion of the Planning Authority, it is incompatible with the good urban design, natural heritage, and environmental characteristics of existing or planned adjacent uses, and is unlikely to maintain the good visual integrity of the area in which it is located. There will be a presumption against development which does not generally observe the design guidelines issued by the Planning Authority for built-up areas.

POLICY AHF 9: Encouragement will be given to the relocation of livestock units which are unsuitable in existing and committed urban areas because of noise, smell, or other impacts, to suitable locations in the countryside. It will be a condition of all development permits for redevelopment of land currently occupied by livestock units in existing and committed urban areas that the reestablishment of the livestock unit in the countryside will take place before redevelopment occurs.

Illi s-sucitata policy hija cara fis-sens illi ghandha tkun kundizzjoni ta' kull permess ta' zvilupp ghall-izvilupp ta' art li tkun okkupata minn irziezet tal-bhejjem, kif inhu dak ta' l-esponenti, f'zoni urbani li qabel xejn dawk l-irziezet iridu jigu allokati f'postijiet alternattivi.

POLICY RCO 1: Rural Conservation Areas are designated as illustrated in the Key Diagram. Within such areas the following sub areas will be designated, using World Conservation Union definitions and criteria where relevant:

1. Areas of Agricultural Value: areas comprised of high grade agricultural land including irrigated and partially irrigated land

L-imsemmi Pjan Strutturali jispjega illi: “15.30 The designation of Areas of Agricultural Value in the Structure Plan is intended primarily as an instrument of protection and as a statement of the importance of such areas in the resolution of conflicts with scenic, ecological, archaeological, and mineral interests in the Local Plans. It is assumed that conflict between scenic, ecological, and archaeological interests will be rare, but certain agricultural processes can adversely affect all three. Therefore, notwithstanding the Planning Authority's support and protection of agricultural interests, it is the intention, in conjunction with the Ministry of Agriculture and individual farmers, to seek ways in which these other interests can be protected without unduly constraining efficient agricultural practices” (enfazi mizjud mill-esponenti). F’paragrafu iehor ta’ l-imsemmi Pjan Strutturali, jinsab spjegat illi “11.2 Agriculture (including horticulture) and fisheries have declined, and despite a relatively good climate in Malta, agricultural productivity is low, and many people find other occupations more attractive. The major problem is lack of irrigation water. Other problems include fragmentary land ownership, lack of tenant security, access difficulties for vehicles and machinery, lack of export distribution facilities, lack of land and forage for livestock, unsuitable and visually intrusive farm buildings, and pressures on the coastline for fish farming (aquaculture)” (enfazi mizjud). Minn qari ta’ dawn iz-zewg paragrafi, jirrizulta ampjament illi hija policy prevalenti li l-art agrikola li tkun ta’ valur (area of agricultural value), kif inhi r-raba’ saqwi skont Policy RCO1(1), tigi protetta, u dan principalment minhabba l-iskarsezza ta’ mezzi ta’ irrigazzjoni fl-agrikoltura, li joholqu

diffikulta’ fl-uzu tar-raba’ ghall-produzzjoni fi zminijiet tas-sajf. Huwa proprju ghalhekk li r-raba’ saqwi ghandha tkun protetta. Saqwi huwa t-terminu li bih komunement tissejjah ir-raba’ “li tista' tissaqqa' perjodikament fix-xhur niexfa u twal tas-sena taghna b'mod li tkun tista' tipproduci ucuh li m’humiex, u ma jiddependux, mix-xita, u, ghal wicc wiehed, ghat-tirgha li art koltivata kif imiss, tippermetti, fil-bidu tas-sajf. Biex dan ikun possibbli, fil-Gzejjer taghna, l-ilma jrid jigi preservat fi bjar u gwiebi, li jimtlew minn spieri mhaffrin fil-fond tal-art minn fejn jittella' l-ilma. Huma rari l-oqsma li huma msoqqija minn ghejjun li jizbukkaw fil-wicc. Hemm imbaghad bjar u gwiebi li jimtlew b'ilma tax-xita u dawn ukoll jirrendu qasam saqwi, jekk pero` l-ilma li jigbru jkun ta' kwantita` tali li jippermetti t-tisqija perjodika fin-nixfa, jew, almenu, tisqija regolari li tevita n-nixfa” (definizzjoni kaptata mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Monica Caruana et vs. Joseph Borg et, fl-24/11/2003).

Illi s-suespost huwa wkoll rinforzat mis-segwenti brani mehudin mid-dokument emanat mill-Awtorita appellata u maghruf bhala “Policy and Design Guidance : Agriculture, Farm Diversification and Stables, Approved Document, 2007”:

Sustainable Use of Natural Resources:

POLICY 1.3K: PROTECTION OF AGRICULTURAL LAND

In considering proposals for development permission, the Authority will seek to protect good quality agricultural land. The applicant shall submit an official statement from the Department of Agriculture stating, to the satisfaction of MEPA, that:

(a) the proposed development would have no adverse impact on good quality agricultural land; or

(b) despite of its negative impact on good quality agricultural land, the proposed development consists only of a smallscale structure that is essential for the continued

and viable operation of the applicant’s arable farm, as defined in Part 2, and that:

· any land irrigated from naturally occurring sources of water is safeguarded;
· there are no opportunities to locate the proposal on least good quality agricultural land or within a nearby rural settlement; and
· all arable agricultural land officially registered in the name of the applicant within a distance of 1 kilometre radius from the site of the proposed development is of good quality.

1.3.35 Policy 1.3K affords protection to good quality agricultural land, and in particular, proposed developments which would adversely affect land that is irrigated from naturally occurring sources of water will be refused permission in all circumstances. Good quality agricultural land requires some form of ongoing maintenance and therefore, the associated arable farming activity must be sustained. In this regard, Policy 1.3K introduces some exceptions to the general rule, whereby proposals for small-scale structures which normally contribute to the effective operation of arable farms – as defined in Part 2 of this document – will be considered favourably, provided that the applicant demonstrates, to the satisfaction of MEPA, that:

any land that is irrigated from naturally occurring sources of water is safeguarded;
· there are no opportunities to locate the proposal on least good quality agricultural land or within a nearby rural settlement; and
· all arable agricultural land officially registered in the name of the applicant within a distance of 1 kilometre radius from the proposed site (if any) is of good quality; officially registered arable agricultural land refers to arable agricultural land registered in the name of the applicant with the Department of Agriculture.

1.3.36 Given that information on the classification of the quality of agricultural land in Malta is not consolidated in a

single database system/map, the Authority shall continue to seek the advice of the Department of Agriculture on a case-bycase basis in order to determine whether:

· the affected arable agricultural land in the proposed site is of good quality; and
· the applicant has any agricultural land that is not of good quality within a distance of 1 kilometre radius from the site of the proposed development, where the proposed development could be accommodated. (sottolinear mizjud mill-esponenti)

Illi mill-provi prodotti, jirrizulta ampjament illi l-art okkupata mill-esponenti, u cioe' l-art li dwarha inhareg il-permess in kwistjoni, hija raba' saqwi, billi ghandha mezzi indipendenti ta' irrigazzjoni, kif suespost. Ghal kull bon fini, l-esponenti sejjer jezebixxi mal-prezenti dokumenti li juru li l-art okkupata minnu hija debitament registrata u rikonoxxuta bhala raba' saqwi (hawn annessi u mmarkati bhala "Dok A" u "Dok B"), u kif ukoll qed jezebixxu estratti minn "Rural Strategy Topic Paper", hawn annessa u mmarkata bhala "Dok C", estratti minn dokument maghruf bhala "Policy and Design Guidance : Agriculture, Farm Diversification and Stables, Approved Document, 2007", hawn anness u mmarkat bhala "Dok D". Finalment, l-esponenti qieghed jezebixxi wkoll, bhala "Dok E", kopja ta' ittra miktuba mill-Perit Arkitett tieghu lill-Awtorita appellata, li ghandha wkoll anness diversi dokumenti dwar ir-raba' okkupata mill-esponenti. Irrizulta wkoll li d-Dipartiment ta' l-Agrikoltura, li huwa dak id-dipartiment li lilu l-Awtorita appellata ghandha tirreferi kwistjoni dwar il-kwalita' ta' art agrikola, iqis l-istess art bhala raba' saqwi. Bl-izvilupp in kwistjoni, din ir-raba' saqwi sejra ssoffri pregudizzju irrimedjabbli, billi din effettivament sejra tinqered.

Illi t-Tribunal naqas ghal kollox milli jevalwa l-fattispeci tal-kaz odjern fid-dawl ta' dawn il-policies suriferuti. L-esponenti qieghed prezenzjalment jikkontendi li skont il-policies suriferiti, ma kellu qatt jinhareg il-permess li huwa qieghed jimpunja permezz ta' dawn il-proceduri, u kif ukoll qieghed jikkontendi li ma jezistux cirkostanzi li jiggustifikaw deroga mill-istess policies. Se mai, kieku t-

Tribunal hass li kellu jidderoga minn dawn il-policies, l-istess Tribunal kellu jghaddi biex jispjega u jimmotiva dik id-deroga fid-decizjoni tieghu, liema ezercizzju huwa ghal kollox nieqes mid-decizjoni appellata.

B.4 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-applikazzjoni ta' l-appellat Antonio Ganado kellha tigi michuda, tenut kont tal-fatt li l-istess Ganado, bil-ghan esklussiv li jahrab l-effetti ta' ligi li hija ta' ordni pubblika, intavola diversi applikazzjonijiet dwar l-istess art, sabiex jiskapula obbligazzjonijiet legali li kienu jkunu inkombenti fuqu li kieku huwa ressaq applikazzjoni wahda u shiha dwar l-izvilupp in kwistjoni

Illi dan l-appell huwa wiehed minn diversi ohrajn li tressqu lkoll kontestwalment. Din il-multitudni ta' appelli kienet necessarja naturalment ghaliex l-esponenti kellu jressaq appell minn kull decizjoni moghtija mit-Tribunal, filwaqt li t-Tribunal kellu per forza jiddeciedi separatament kull applikazzjoni imressqa mill-applikant.

Illi Antonio Ganado ghazel li jipprocedi b'diversi applikazzjonijiet, ilkoll rigwardanti l-istess art. Huwa fil-fatt ressaq applikazzjoni wahda ghal kull erba' plots mill-istess art. Mill-iskop dikjarat f'kull applikazzjoni, ghandu jirrizulta li l-izvilupp propost ghal kull bicca art imsemmija f'kull applikazzjoni huwa identiku, u cioe' "basement garages and overlying dwellings", jew inkella xi derivazzjoni sinonima ta' l-istess haga.

Illi l-esponenti jikkontendi li dan il-metodu ta' applikazzjoni gie addottat mill-applikant appellat sabiex huwa jevadi l-effetti tal-ligi ta' l-ippjanar, li kienu jobbligawh iwettaq, proprju minhabba d-daqs ta' l-izvilupp shih, Environment Impact Assessment skont id-dispozizzjonijiet ta' l-Avviz Legali 114/2007.

Illi din l-intenzjoni da parti ta' l-applikant appellat tirrizulta mis-segwenti kunsiderazzjonijiet:

(1) mill-fatt li l-izvilupp propost permezz ta’ kull applikazzjoni huwa simili hafna, jekk mhux addirittura identiku;
(2) mill-fatt li kull zvilupp jirrigwarda estensjoni wahda ta’ art, maqsuma konvenjentement f’diversi oqsma, jew plots;
(3) mill-fatt li ma hemm l-ebda spjegazzjoni plawzibbli ohra ghall-ispezzament ta’ l-applikazzjonijiet ta’ l-izvilupp ta’ l-istess art;
(4) mill-fatt li kieku l-applikant applika ghall-permess ta’ zvilupp fuq l-art shiha b’applikazzjoni wahda, kif kellu jaghmel, minflok milli b’diversi applikazzjonijiet, kif fil-fatt ghamel, huwa kien ikun obbligat sabiex iwettaq Environmental Impact Assessment.

Illi l-applikant appellat m’ghandux jithalla jgawdi mit-turpitudni tieghu, u m’ghandux jithalla jwettaq b’success l-evazjoni ta’ l-obbligazzjonijiet legali tieghu.

Il-permess ghandu ghalhekk jigi revokat, u l-applikant appellat ghandu jigi dirett sabiex iwettaq il-process ta’ applikazzjoni lealment, u in ottemporanza tal-ligijiet kollha applikabbli ghall-izvilupp propost minnu.

C. TALBA

Ghaldaqstant l-esponenti, wara li jaghmel referenza ghall-provi prodotti u kif ukoll ghal dawk producibbli skont il-ligi, umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa’ dan l-umli appell, billi tirriforma u tbiddel id-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet “Michael Farrugia vs. L-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Antonio Ganado” (Appell Numru 385/2005 CF - PA 0758/03), fid-disgha u ghoxrin (29) ta’ Marzu 2012, u dan billi tikkonfermha f’dik il-parti fejn giet michuda l-eccezzjoni preliminari ta’ l-applikant appellat, u billi thassarha, tirrevokaha u tikkancellaha f’dik il-parti fejn cahdet l-appell ta’ l-esponenti u konsegwentement tghaddi biex tilqa’ l-oggezzjonijiet ta’ l-esponenti, u tirrevoka l-permess mahrug lill-kjamat in kawza appellat, u dan previa kull provvediment iehor li jidhrilha xieraq u opportun, u bl-ispejjez ta’ l-istanzi kollha kontra l-appellati.

Rat ir-risposta ta' Charles Camilleri li tghid hekk:

1. Fl-ewwel lok li d-decizjoni appellata hi gusta u korretta fil-ligi u fil-fatt u timmerita ghalhekk li tigi konfermata minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

2. Illi l-appellant jghid li l-izvilupp li gie approvat ser iwassal ghall-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu. Dan izda ma huwiex korrett. Jinghad qabel xejn li l-appellant ma huwiex qieghed jilmenta mill-hrug tal-permess per se izda rnill-izvilupp propost. Huwa car li l-MEPA ghandha l-obbligu fil-ligi li tikkunsidra l-applikazzjonijiet li jigu quddiemha fit-termini tal-ligijiet dwar l-ippjanar li jinkludu disposizzjonijiet li jistabbliixxu z-zoning tal-art u ohrajn fosthom policies li jistabbliixxu dak li jista isir f'zoni partikolari.

3. Il-mansjoni tal-Bord u tat-Tribunal tar-Revizjoni kienu ghalhekk biss li jaraw jekk l-izvilupp propost jinkwadrax ruhhu fil-parametri korretti ta' zoning u ta' policies u diment li rrizulta li dan kien il-kaz kellhom johorgu l-permessi mitluba. L-appellant kwindi ma jistghax jghid li l-hrug tal-permess innifsu qieghed jaffetwalu xi dritt fondamentali. Fil-fatt il-hrug tal-permess ma jaffetwax id-drittijiet fondamentali tal-appellant.

4. Jirrizulta li bejn l-appellant u l-appellat hemm relazzjoni ta' inkwilin fuq naha u sid tal-art fuq in-naha l-ohra. Bejn il-partijiet hemm pendenti ukoll proceduri quddiem il-Bord tal-kontroll tal-kiri tar-raba u quddiem il-Prim'Awla in rigward tax-xogholijiet li l-istess appellant talab li jaghmel. Il-kwistjoni tad-drittijiet tal-partijiet li jikkoncernaw l-uzu tal-artijiet in kwistjoni ser jigi dibattut u deciz ghalhekk band' ohra u ma giex determinat fil-proceduri quddiem il-MEPA. Hi ghalhekk is-sottomissjoni tal-esponent li dan l-aggravju ma jikkoncernax planning grounds imma semplicement drittiiet civili li, kif huwa ormai stabbilit, ghandhom jigu (u fil-fatt qieghdin jigu) determinati band' ohra.

5. Il-kaz ta' Carmelo Vella li gie citat mill-appellant huwa ghalhekk irrilevanti ghaliex kien jittratta dwar proceduri

kriminali li kienu ttiehdu fil-konfront tal-bidwi stante li b'effett tal-bini li kien sar fil-madwar kien qieghed jigi allegat li l-bidwi kien qieghed jikser il-ligi. F'dan il-kaz izda ma hemm xejn minn dan kollu. Il-bidwi ghadu ghaddej bil-hidma allegata tieghu u il-hrug tal-permessi bl-ebda mod ma jaffettwa dan l-istat ta' fatt. Ghall-kompletezza izda huwa rilevanti li qieghed isemmi li hemm pendenti quddiem il-Bord dwar il-kontroll tal-kiri tar-raba talba ghar-ripreza tal-art in kwistjoni. Ghalhekk huwa evidenti li dan l-aggravju jittratta drittijiet civili li ma humiex sindikabbli f’dan is-sede.

6. Del resto huwa car li l-esponent bhala sid tal-art in kwistjoni ukoll ghandu drittijiet li jisthoqq li jigu kkawtelati. Fost dawn hemm id-dritt li japplika ghall-hrug ta' permess biex jizviluppa l-art tieghu skond il-ligi. Jekk jistghax isir l-izvilupp ser jiddependi probabilment minn proceduri ohra.

7. Bhala stat ta' fatt fi kwalsiasi kaz il-fatti indikati mill-appellant fir-rikors tieghu huma kollha kontestati. L-art ma hijiex saqwija izda baghli u l-istess appellant jew nies ohra li jigu minnu ghamlu bore hole illegali biex b'din l-istratagemma irregistraw l-art bhala saqwija. Dan kollu qieghed jigi dibattut quddiem il-Qrati kompetenti.

8. Illi jinghad ukoll li l-appellant ma gab ebda procedura biex jimpunja iz-zoning tal-art liema zoning huwa vinkolanti fil-konfront tal-MEPA.

9. Illi l-aggravju 2 u 3 huma effettivament appell mohbi miz-zoning tal-art in kwistjoni. Diment li l-art in kwistjoni taqa fi zona ta' zvilupp l-argumenti kollha dwar il-protezzjoni tal-art agrikola huma kollha irrilevanti u dan ghaliex f’sede ohra u b'decizjonijiet li llum saru ligi gie determinat li l-art in kwistjoni hi tajba ghall-izvilupp u tista’ ghalhekk tigi zviluppata skond il-policies li jiggvernaw dik iz-zona. Ma jistghax l-appellant ilium jigi jghid li l-art in kwistjoni timmerita protezzjoni bhala art agrikola u dan ghaliex id-destinazzjoni tal-art bhala parti minn zona tal-izvilupp ttiehdet zmien ilu mill-organi kompetenti u taghmel stat fil-konfront tal-MEPA u fil-konfront tal-Appellant.

10. Illi ghalhekk hi s-sottomissjoni ta' din il-parti li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma tistghax tidhol fl-aggravji in kwistjoni billi tkun qieghda tissindika affarijiet li kienu jesorbitaw il-gurisdizzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni billi din ta' l-ahhar kienet tenuta biss li tiddeciedi l-Appell skond il-policies vigenti u applikabbli tenut kont taz-zoning tal-art in kwistjoni. Effettivament l-appellant qieghed jissuggerixxi li t-Tribunal ta' revizjoni kellha tiehu in konsiderazzjoni affarijiet irrilevanti jew li addirittura imorru kontra iz-zoning tal-fond.

11. Illi t-Tribunal ta' revizjoni korrettement sab li kellu jimxi skond iz-zoning tal-art in kwistjoni u japplika il-policies applikabbli f'dak il-kaz.

12. Illi l-aggravji numru 4 huwa ukoll minghajr bazi kemm fil-ligi kif ukoll fil-fatt u dan ghaliex l-izvilupp propost ma jaqax fil-kategorija ta' zviluppi li ghalihom hi rikjesta EIA skond l-iskeda 1A tal-legislazzjoni sussidjarja 504.79.

13. Jirrizulta fi kwalsiasi li l-applikazzjoni odjerna hija biss applikazzjoni stand alone; tista tigi u filfatt sejra tigi zviluppata indipendentement mill-applikazzjoni l-ohra mexjin konstestwalment u ghal dan il-ghan tista tigi zviluppata mill-appellat jew minn terzi li jixtru l-plot. Ma ahniex qieghdin nitkellmu dwar xi progett ta' zvilupp wiehed jew komprehensiv izda dwar zviluppi differenti kull wahda indipendenti mill-ohra. Effettivament kieku wiehed kellu jsegwi l-logika tal-appellant.

14. Fattwalment huwa inkorrett li jinghad li sar xi haga bil-habi jew biex tigi evitata l-effett tal-ligi in kwistjoni ghaliex l-art in kwistjoni taghmel parti minn art hafna akbar li kienet inqassmet bejn is-sidien precedenti li kienu applikaw ghall-permessi ta' zvilupp. L-appellat kien sussegwentement xtara l-artijiet kollha in kwistjoni izda l-izviluppi proposti huma kollha stand alone u indipendenti minn xulxin.

15. Ghaldaqstant in vista tas-suespost u filwaqt li jirriserva li jaghmel dawk is-sottomissjonijiet ulterjuri mehtiega,

skond il-kaz, jissottometti bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat ir-risposta tal-Awtorita li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-Awtorita esponenti tirrileva li l-appell de quo huwa null u irritu in kwantu l-appellant m'ghandux dritt jintavola l-appell odjern peress illi ai terminu ta' para. 11 tat-Tieni Skeda tal-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa espressament ipprojbit li third party objector jappella quddiem din l-Qorti tal-Appell

2. Illi preliminarjament jinghad ukoll illi l-appell interpost huwa insostenibbli legalment peress illi mhux punt tal-ligi u skond il-ligi jista jsir appell quddiem din l-Onorabbli Qorti biss fuq punt ta' Ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tat-Tribunal tar-Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Marzu 2012 hija gusta w ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m'hemmx lok li tigi disturbata la fattwalment u lanqas legalment.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-kaz odjern it-Tribunal applika l-policies rilevanti skond ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f'tali applikazzjoni t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skond il-Ligi.

5. Illi fil-meritu l-aggravji kollha mressqa mill-appellant huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti inter alia ghas-segwenti ragunijiet:

L-EWWEL AGGRAVJU

6. L-appellant jilmenta illi l-approvazzjoni tal-izvilupp propost mill-applikant, Charles Camilleri, iwassal ghal lezjoni tad-drittijiet fondamentali tal-istess appellant, kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ghalhekk hemm lok li din il-kwistjoni tigi riferuta lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, kif irid l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(3) tal-Att

dwar il-Konvenzjoni Ewropea. L-appellant qed jibbazza dan l-aggravju fuq il-kontenzjoni illi l-izvilupp residenzjali propost mill-applikant ser jinbena vicin hafna tar-razzett tal-istess appellant u dan ser iwassal sabiex ir-razzett tal-esponenti ikun f’boghod inqas minn dak li trid il-ligi minn dawn ir-residenzi eventwali bil-konsegwneza illi l-esponenti ser jinkorri responsabbilita’ penali, li eventwalment ser issarraf f’kundanni li ser jipprekluduh milli jghamel uzu tar-razzett de quo agitur.

7. Illi jigi umilment sottomess illi t-talba ghal referenza kostituzzjonali hekk kif dedotta mill-appellant f’dan l-ewwel aggravju hija insostenibbli stante illi l-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni jista jigi invokat biss f’sitwazzjoni fejn f’xi proceduri f’xi qorti li ma tkunx il-Prim’Awla tal- Qorti Civili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta’ xi wahda mid-disposizzjonijiet ta’ l-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin). L-appellant ma jistax jikkontesta l-validita’ konstituzzjonali tad-decizjoni tat-Tribunal billi jitlob lill-dina l-Onorabbli Qorti (u cioe’ organu gudizzjarju iehor, differenti minn dak illi ta d-decizjoni in kwistjoni) tirreferi, lill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili, kwistjoni ta’ materja kostituzzjonali illi bl-ebda mod ma tikkoncerna il-proceduri quddiem din l- Qorti tal-Appell. Illi f’kaz illi l-appellant jixtieq jikkontesta l-validita’ konstituzzjonali tad-decizjoni tat-Tribunal, huwa ghandu jirrikorri ghar-rimedji disponibbli ghalih skond il-ligi, liema rimedji ma jinkludux talba ghal referenza kostituzzjonali tramite dina l-Qorti.

8. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kwistjoni kostituzzjonali u konvenzjonali sollevata mill-appellant hi semplicement frivola u vessatorja a tenur tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4(3)(8) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319); u dan abbazi tas-segwenti ragunijiet:-

(a) Illi fl-ewwel lok ghandu jigi irrilevat illi, abbazi tal-policies u l-pjanijiet vigenti, z-zona in kwistjoni, tikkwalifika bhala wahda ta’ natura residenzali u mhux wahda ta’ natura rurali u agrikola. Kif gia sottomess mill-Awtorita Appellata fil-proceduri quddiem it-Tribunal, ‘the area of land applied for development through these applications

include the appellant’s animal husbandry farm, and agricultural land cultivated by the appellant for several years. Notwitstanding this, this area of land has been schemed for tarraced house development since 1988 in accordance with TPS 68, while the South Local Plan issued for public consultation retains this area with such zoning conditions.

(b) Illi in oltre, kif ben deciz mit-Tribunal, l-appellant qatt ma oggezzjona ghaz-zoning residenzali propost ghall-area in kiwstjoni. L-appellant la oggezzjona meta saru t-Temporary Provisions Schemes u lanqas m’oggezzjona meta hareg ghall-konsultazzjoni pubblika s-South Malta Plan eventwalment finalizzat u ppublikat f’Lulju 2006. Ghaldaqstant, l-appellant ma jistax issa jallega illi l-izvilupp propost mill-applikant -liema zvilupp huwa konformi mal-policies u l-pjanijiet vigenti- jikkontravjeni d-drittijiet tal-appellant hekk kif sanciti fl-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, sempliciment abbazi tal-fatt illi tali zvilupp huwa ta’ natura residenzjali.

(c) Illi l-appellant m’huwiex qed jilmenta mill-hrug tal-permess per se izda mill-izvilupp propost. Huwa car illi l-Awtorita Appellata ghandha l-obbligu fil-ligi li tikkunsidera l-applikazzjonijiet li jigu quddiemha fit-termini tal-ligijiet dwar l-ippjanar li jinkludu disposizzjonijiet li jistabilixxu z-zoning tal-art u ohrajn fosthom il-policies li jistabilixxu dak li jista isir f’zoni partikolari. Il-mansjoni tal-Awtorita u tat-Tribunal tar-Revizjoni kienu ghalhekk biss illi jaraw jekk l-izvilupp propost jinkwadrax ruhu fil-parametri ta’ zoning u ta’ policies u diment li rrizulta li dan kien il-kaz, kellhom johorgu l-permessi mitluba. L-appellant kwindi ma jistghax jalllega li l-hrug tal-permess innifsu qieghed jaffetwalu xi dritt fondamentali.

(d) Illi jirrizulta illi bejn l-appellant u l-applikant hemm relazzjoni ta’ inkwilin fuq naha u sid tal-art fuq in-naha l-ohra. Bejn il-partijiet hemm pendenti ukoll proceduri quddiem il-Bord tal-kontroll tal-kiri tar-raba u quddiem il-Prim’Awla in rigward tax-xogholijiet li l-istess appellant intalab li jaghmel. Il-kwistjoni tad0drittijiet tal-partijiet li

jikkoncernaw l-uzu tal-artijiet in kwistjoni ser jigi dibattut u deciz ghalhekk banda ohra u ma giex determinat fil-proceduri quddiem il-MEPA. L-Awtorita Appellata ghalhekk tissottometti illi dan l-ewwel aggravju ma jikkoncernax kwistjonijiet ta' planning izda sempliciment drittijiet civili li, kif huwa ormai stabbilit ghandhom jigu determinati band'ohra.

(e) Illi l-kaz ta' Carmelo Vella, citat mill-appellant in sostenn ta' dan l-ewwel aggravju, huwa irrilevanti ghal kaz in desamina stante illi l-imsemmi kaz kien jitratta dwar proceduri kriminali illi kienu ttiehdu fil-konfront tal-bidwi peress illi b'effet tal-bini li kien sar fil-madwar, kien qieghed jigi allegat li l-bidwi kien qed jikser il-ligi. Fil-kaz de quo, m'hemm xejn minn dan kollu. Il-Bidwi ghadu ghaddej bil-hidma tieghu u il-hrug tal-permessi bl-ebda mod ma jaffettwa dan l-istat ta' fatt.

(f) Illi huwa car illi l-applikant bhala sid tal-art in kiwstjoni ukoll ghandu drittijiet li jisthoqq li jigu kawtelati. Fost dawn hemm id-dritt illi japplika ghall-hrug ta' permess biex jizvilupp l-art tieghu skond il-ligi.

IT-TIENI AGGRAVJU

9. L-appellant jilmenta ukoll illi id-decizjoni tat-Tribunal ma hijiex sufficjentament motivata, billi t-Tribunal illimita ruhu li jghid li appell minn terz ma jistax iwassal sabiex jinbidel iz-zoning ufficjali, u m'ghanddiex biex jezamina l-mertu innifsu tal-appell tal-esponenti.

10. Bil-qima jinghad illi anke dan l-aggravju huwa infondat peress li apparti illi t-Tribunal iddecieda korrettament meta iddecieda illi appell minn terz konta permess moghti skond iz-zoning ufficjali ma jistax jservi u mhux l-istrument adattat biex jinbidel iz-zoning stabbilit, t-Tribunal ma wasalx ghal tali konkluzzjoni minghjar ma ezamina ukoll l-metru tal-appell interpost mill-appellant. Di fatti , a skans ta' ripetizzjoni inutli, issir referenza ghal fol. 5 tas-sentenza mertu ta' dan l-appell fejn wiehed jsib riportazzjoni tas-sottomissjonijiet u l-aggravji kollha imressqa mill-appellant, sabiex imbaghad, fil-parti

dispozittiva tas-sentenza, it-Tribunal jispjega, b'mod dettaljat, r-ragunijiet il-ghala l-istess aggravji ma setghux jigu akkolti.

Illi in vista tal-fatt illi d-decizjoni tat-Tribunal hija ampjament immotivata, dak illi effettivament qieghed jitlob l-appellant permezz ta' dan l-aggravju huwa illi dina l-Qorti tidhol fl-ezercizzju illi tissindika l-evalwazzjoni fattwali illi ghamel it-Tribunal sabiex jasal ghad-decizjoni; liema ezercizzju jezorbita mill-gurisdizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, u dan kif kostantament ritenut mill-gurisprudenza nostrana.

IT-TIELET AGGRAVJU

11. L-appellant jilmenta li l-hrug tal-permess in kiwstjoni imur kontra l-policies tal-Awtorita appellata, u ghalhekk qatt ma kien imissu inhareg.

12. Bil-qima jinghad illi dan l-aggravju huwa insostenibbli peress illi it-Tribunal, fid-decizjoni appellata, llimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Lokali u applikahom ghal kaz partikolari. Tali interpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lit-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom.1 T-Tribunal kien tenut biss li jiddeciedi l-Appell skond il-policies vigenti u applikabbli tenut kont taz-zoning tal-art in kiwstjoni. Effettivament, l-appellant qed jissugerixxi illi t-Tribunal kellu jiehu in konsiderazzjoni kwistjonijiet, mhux biss irrilevanti, izda li sahansitra jmorru kontra iz-zoning tal-fond.

13. Illi in oltre, kontrarjament ghall-dak allegat mill-appellant, l-hrug tal-permess in kwistjoni huwa pjenament in konformita mal-policies u l-pjanijiet vigenti; di fatti, kif gia sottomess mill-Awtorita Appellata fil-proceduri quddiem t-Tribunal, 'this area of land has been schemed for terracedhouse development since 1988 in accordance with TPS 68, while the South Local Plan issued for public

[1] **Joseph Mifsud vs Il- Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**

consultation retains this area with such zoning conditions. In view of this, the issuing of development permission for the construction of residential development is justified as the developments comply with the zoning conditions for each site, and as permitted by the provisions of Structure Plan Policy SET 8.

14. Illi jigi ukoll sottomess illi, fir-rejalta', dan l-aggravju huwa intiz illi jimpunja z-zoning tal-art in kwistjoni , u mhux l-approvazzjoni tal-izvilupp propost mill-applikant. Dan l-aggravju huwa ghalhekk appell mohbi miz-zoning tal-art in kwistjoni. F'dan l-isfond, jigi sottomess illi diment li l-art in kwistjoni taqa f'zona ta' zvilupp, l-argumenti kollha dwar il-protezzjoni tal-art agrikola huma kollha irrelevant u dan ghaliex f'sede ohra u b'decizjonijiet li illum saru ligi gie determinat li l-art in kiwstjoni hi tajba ghall-izvilupp u tista ghalhekk tigi zviluppata skond il-policies li jirregolaw dik iz-zona. Ma jistghax ghalekk l-appellant illum jigi jghid li l-art in kwistjoni timmerita protezzjoni bhala art agrikola u dan ghaliex id-destinazzjoni tal-art bhala parti minn zona tal-izvilupp ttiehdet zmien ilu mill-organi kompetenti u taghmel stat, fil-konfront tal-Awtorita Appellata u fil-konfront tal-Appellant.

IR-RABA AGGRAVJU

15. L-appellant jilmenta illi l-applikazzjoni tal-appellat Charles Camilleri, kellha tigi michuda tenut kont tal-fatt li l-istess Camilleri intavola diversi applikazzjonijiet dwar l-istess art.

16. Illi bil-qima jinghad illi dan l-aggravju huwa ukoll insostenibbli stante illi Illi l-Artikolu 2 tal-Att Dwar l-Ambjent u l-Ippjnar tal-Izvilupp, illi jipprovdi interpretazzjoni tal-kliem uzat fil-istess att, jiddefinixxi applikazzjoni bhala applikazzjoni għal permess jew għal liċenza u mhux applikazzjoni ghal permess ta' numru ta' zviluppi individwali (f'applikazzjoni wahda). Ghaldaqstant, l-applikant korrettament intavola applikazzjoni ghal kull zvilupp individwali illi kien qieghed jipproponi illi jwettaq fuq l-art in kiwstjoni. In-numru ta' zviluppi proposti mill-appellat, ghalkemm fuq l-istess art, huma ikoll zviluppi

individwali, u ghalhekk kellhom jigu rikjesti f'applikazzjonijiet individwali. Jirrizulta ghalhekk illi l-applikazzjoni odjerna hija biss applikazzjoni stand-alone; tista tigi u fil-fatt serja tigi zviluppata independentament mill-applikazzjonijiet l-ohra mexjin kontestwalement u ghal dan il-ghand tista tigi zviluppata mill-applikant jew mimm terzi li jixtru l-plott.

17. Illi fattwalment, huwa ghal kollox skorett li jinghad li sar xi haga bil-habi jew biex jigi evitat l-effet tal-ligi in kiwstjoni u dan ghaliex l-art in kiwstjoni taghmel parti minn art hafna akbar li kienet inqassmet bejn is-sidien precedenti li kienu applikaw ghall-permessi ta' zvilupp. L-applikant kien sussegwentament akkwsita l-artijiet kollha in kwistjoni izda l-izviluppi proposti huma kollha stand-alone u indipendenti minn xulxin.

18. Illi in oltre, kif gia sottomess mill-Awtorita Appellata, when a decision was issued for these applications, the DCC was aware that several development permission applications were submitted in the area, as highlighted by the Planning Directorate in the DPA report. Hence, a comprehensive assessment was enabled, notwitstanding the fac tthat 12 separate applications were submitted instead of a single application. Furthermore, the consequence of these 12 separate applications would result in the same impact on the streetscape if the land was sold to thrid parties parcelled into plots, and each individual plot onwer applied for thier own development permission. Such practices are common froms of development in the Maltese Islands, and there appears to be no form of evidence that indicates that the development of parcels of land has resulted in negative visual impacts on a particular streetscape.

Illi fir-rigward tal-Enviroment Impact Assessment, l-Awtorita Appellata terga tghamel referenza ghas-sottomissjonijiet taghha quddiem it-Tribunal fejn spjegat illi the appellant is also claiming that an EIA should have been requested for these applications prior to issuing an approval. L.N. 204 of 2001 lists the procedures and categories of development that require the preparation of

an Environment Impact Statement (EIS) or an Environment Planning Statement (EPS). According to Schedule 1, Section 3- Land Use and Built Development Projects, none of the applications subject to this appeal qualify for the preparation of either an EIS or an EPS. Even if all the 12 applications submitted in the area were considered as a single development, an EIS or an EPS would not be required according to the provisions of Schedule 1, Section 3. Therefore, the appellant's argument that an EIA should have been requested is unfounded.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titlob illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tichad in toto l-appell tar-rikorrent bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent.

Ikkunsidrat

L-aggravju li hu soggett ghal din is-sentenza hu l-eccezzjoni preliminari mqajma mill-Awtorita cioe li l-appellant ma ghandux dritt jintavola l-appell peress illi ai termini tal-para. 11 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 504 hu espressament ipprojbit li third parti objector jappella quddiem din il-Qorti.

Din l-eccezzjoni hi infondata.

L-artikolu 68(4) tal-Kap. 504 ighid hekk:
Kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi zvilupp u, abbazi ta' ragunijiet li jkunu rilevanti ghall-ippjanar, taghmel ilmenti dwar dak l-izvilupp. Dik id-dikjarazzjoni ta' interess flimkien mal-ilmenti ghandha ssir bil-miktub u tasal ghand l-Awtorità fiz-zmien kif stabbilit mill-Awtorità.

L-artikolu 41(1)(c)(i) tal-Kap. 504 ighid hekk:
dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 68(4) meta tigi pubblikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp,

Il-paragrafu 7 tat- Tieni Skeda tal-Kap. 504 ighid hekk:
Jekk l-appellant jew l-Awtorità ma jaqblux ma’ xi punt ta’ ligi deciz mit-Tribunal, huma jistghu jappellaw lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) b’rikors ipprezentat kif provdut fl-artikolu 42

Il-paragrafu 11 tat- Tieni Skeda tal-Kap. 504 ighid hekk:
Terza persuna li tkun registrata skond l-artikolu 68(4) ta’ dan l-Att ghandha tigi infurmata mit-Tribunal li jkun gie pprezentat appell u din tista’ titlob lis-Segretarju tat-Tribunal sabiex jirregistraha bhala terza persuna interessata f’dak l-appell. Tali persuna ghandu jkollha d-dritt li tindirizza lit-Tribunal u tista’ tkun mitluba mill-Awtorità jew mill-Kummissjoni sabiex taghti x-xhieda fil-procedimenti ta’ appell rigward l-imsemmi appell. Sakemm it-Tribunal ma jiddecidix mod iehor, tali persuna tista’ tkun prezenti matul is-seduti tat-Tribunal. Tali persuna ma tkunx tista’ tattendi fuq il-post meta t-Tribunal jidhol fuq il-proprjetà tal-appellant jekk l-appellant joggezzjona ghall-prezenza ta’ tali persuna fil-proprjetà tieghu. Tali persuna ghandu jkollha d-dritt li tinghata kopja tad-decizjoni tat-Tribunal fir-rigward ta’ dawk il-procedimenti ta’ appell li ghalihom ikunu gew registrati mis-Segretarju tat-Tribunal bhala terzi persuni interessati. Tali persuna ma tistax taghmel appell
minn decizjoni tat-Tribunal quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri).

Qari ta’ dawn l-artikoli flimkien juru illi terza parti interessata registrata skond l-artikolu 68(4) tal-Kap. 504 tista’ tappella quddiem it-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. La darba isir appell mit-terza persuna interessata din ghandha titqies bhala ’appellant’ ghal finijiet tal-paragrafu 7 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 504 billi dan il-paragrafu ma jaghmilx distinzjoni bjen applikant u terz interessat li jkun oggezzjona ghall-izvilupp skond il-ligi u appella mid-decizjoni tal-Awtorita quddiem it-Tribunal. Hi biss jekk it-terz interessat ma jkunx appella quddiem it-Tribunal li ma jistax jappella quddiem il-Qorti tal-Appell skond ma jipprovdi l-paragrafu 11 tat-Tieni Skeda.

F’dan il-kaz ma hemmx lanjanza fis-sens li t-terz interessat ma kienx ’registered objector’ ai fini tal-artikolu 68(4), tant li thalla jappella bla xkiel quddiem it-Tribunal.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tichad dan l-aggravju tal-Awtorita billi ma jsibx sostenn fil-ligi. Bl-ispejjez kontra l-Awtorita.

< Sentenza In Parte >

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