MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 50/2013

Joseph u Marianne konjugi Grech u
Dr. Joseph Ellis u martu Dr. Gloria Lauri-Lucente

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph u Marianne konjugi Grech u Dr. Joseph Ellis u martu Dr. Gloria Lauri-Lucente tat-8 ta' Lulju 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Gunju 2013 mill-hrug tal-permess PA 5726/03;

Rat ir-risposta ta' Richard Colokbo li preliminarjament issottometta li l-appellanti ma kellhomx locus standi f'dawn il-proceduri billi l-ligi ma kinitx taghtihom dritt ta'

appell pero din l-eccezzjoni gie irtirata fis-seduta tal-4 ta' Dicembru 2013. L-appellat Colombo ssottometta illi l-appell kellu jigi michud ghar-ragunijiet imsemmija minnu u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

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

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

Illi fl-appell jitqajjmu tliet lanjanzi. L-ewwel wahda titratta dwar is-site notice fejn qed jinghad li din tnehhiet qabel ma skada l-perijodu ta' ghoxrin jum li titlob il-ligi u li, ghalhekk, din l-applikazzjoni ma kellhiex tigi pprocessata u wisq anqas deciza. Ghal din l-ewwel lanjanza, it-Tribunal jirreferi ghas-segwenti sentenzi tal-qrati taghna li in materja lkoll iddecidew li t-terminu rilevanti mhux mid-data ta' meta titwahhal is-site notice li jghodd izda d-data tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-avviz li tkun giet ipprezentata applikazzjoni ghand l-Awtorita'. Is-sentenzi li dan it-Tribunal qed jirreferi ghalihom huma:-

• Reverendu Carmelo Busuttil vs. l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u Margaret Ellul, deciza mill-Qorti tal-Appell, fil-5 ta' Ottubru 2001
• Saviour Cremona vs. l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u l-kjamat in kawza Joseph Farrugia, deciza mill-Qorti tal-Appell, kompetenza inferjuri, fis-27 ta' April 2006;
• Fish and Fish Limited et vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et, deciza mill-Qorti tal-Appell, kompetenza inferjuri, fl-10 ta' Dicembru 2008;
• Dr Philip Galea et vs. Tigne Development Co Ltd et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fid-29 ta' Marzu 2004.

A skans ta' ripetizzjoni inutili, dan it-Tribunal jaghmel tieghu dawn is-sentenzi hawn fuq citati tal-qrati taghha li jaghmluha cara illi ghall-fini u effetti kollha tal-ligi, it-terminu rilevanti mhux dak li jiddekorri mit-twahhil tas-site

notice imma dak mid-data tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta. Ghalhekk, l-ewwel aggravju tal-appellanti qed jigi respint;

Fit-tieni aggravju jinghad illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ma kelliex tapprova l-applikazzjoni in kwistjoni, jigifieri PA 3568/09, minhabba l-fatt illi l-applikazzjoni ghall-emenda minuri PA 5726/03 dahlet fid-29 ta' April 2010 u giet approvata fil-15 ta' Mejju 2010, jigifieri wara li skada l-perjodu ta' validita' ta' PA 5726/03. Dan izda mhux konfortat mill-fatti kif jirrizultaw mill-files citati. Fil-fatt, il-minor amendment ghall-PA 5723/03 giet pprezentata fis-26 ta' April 2010 – u mhux fid-29 ta' April 2010 kif jinghad fl-appell - u peress li l-permess PA 5726/03 kien jiskadi fis-27 ta' April 2010, l-applikazzjoni saret meta kien ghadu ma skadix il-permess ghall-izvilupp. Il-permess originali jiggeded bis-sahha ta' renewal application, purke' din tigi pprezentata qabel ma tiskadi l-validita' tal-permess. Ghalhekk dan it-tieni aggravju mhux qed jigi milqugh;

It-tielet aggravju huwa dak identiku ghall-aggravju registrat ghall-applikazzjoni originali, jigifieri PA 5726/03 u dik precedenti ghaliha jigifieri PA 2765/02 u cjoe' li din l-applikazzjoni tmur kontra policies BEN 1 u BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura u paragrafu 7.2 tal-istess Pjan;

Madankollu, it-Tribunal jinnota li l-appellanti ma resqu l-ebda prova ta' fatt li minnha jirrizulta illi l-punt ta' l-ippjanar li ghalih qed issir referenza fil-fatt jezisti. L-appellanti jsostni li l-izvilupp propost jaghti lok ghal ksur tal-policy BEN 1 u BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura. Madankollu t-Tribunal ikkonstata li s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'area residenzjali b'gholi massimu permess ta' tlett sulari u semi-basement u dan jirrizulta fattwlament bl-aktar mod car mill-Pjan Lokali relattiv. Ghalhekk mhux il-kaz li jinghad li l-proposta ta' blokk residenzjali skond il-gholi permess jikser il-Policy BEN 1 u BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura. Fil-fatt huwa fuq in-naha opposta tas-sit mertu ta' dan l-appell fejn iz-zoning huwa differenti – dak ghal zvilupp ta' villel. Izda dan assolutament mhux il-kaz fis-sit mertu ta' dan l-appell. La darba l-izvilupp jikkonforma mal-Pjan Lokali ftit li xejn li jista' jinghad li l-Policy BEN 1 u

BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura ghandha xi forma ta' applikazzjoni f'dan l-appell. Anke fil-permessi PA 2765/02 u PA 5726/03 dan l-aggravju ma kienx jigi milqugh;

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichdu u qed jikkonferma l-permess tat-3 ta' Dicembru 2010 mahrug lill-applikant Richard Colombo, PA 3568/09.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. It-Tribunal kellu jisfilza r-risposta tal-Awtorita fl-appell quddiemu billi din iddahhlet tard kontra dak stipulat fl-ewwel artikolu tat-Tieni Skeda tal-Kap. 504;
2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra sew l-aggravju dwar it-tnehhija tas-site notice qabel il-perjodu ta' ghoxrin jum li titlob il-ligi skond l-artikolu 32(4) tal-Kap. 356 kif kienet dak iz-zmien. Dan kien ifisser li rekwizit essenzjali tal-ligi ma giex rispettat u l-applikazzjoni ma kellhiex tibda tigi processata, u nonostante li l-Awtorita giet avzata bil-vjolazzjoni, l-ipprocessar baqa' ghaddej. Dan in-nuqqas procedurali hu ta' ordni pubbliku u jwassal ghall-invalidita tad-decizjoni;
3. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ma kellhiex tapprova applikazzjoni kontenenti minor amendment meta l-approvazzjoni sar fil-15 ta' Mejju 2010 cioe wara li l-permess originali PA 5726/03 kien tilef il-validita tieghu ghax skada u ghalhekk l-oggezzjonijiet tad-Direttorat minhabba tibdil fil-policies vigenti wara l-approvazzjoni tal-permess PA 5726/03 kellhom jigu applikati. Il-fatt li l-minor amendment idahhal qabel l-iskadenza tal-permess originali ma jestendix il-validita tal-permess in kwantu l-minor amendment qed jintalab wara li l-permess ikun miet b'gheluq iz-zmien tieghu. Dan ifisser li l-emenda ghal permess kellu jsir qabel l-iskadenza tal-permess originali u meta l-permess kien ghadu vigenti;
4. Fil-mertu t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni legalment hazina meta stqarr illi l-policies tal-Pjan ta' Struttura mhumiex applikabbli ladarba l-izvilupp jikkonforma mal-pjan lokali. Dan ir-ragunament hu l-oppost ta' dak deciz fid-decizjoni tat-Tribunal fl-ismijiet Lija Local Council et vs

MEPA et fit-28 ta’ Lulju 2011 li ddikjara li l-principju tal-Pjan ta’ Struttura huma superjuri ghal pjanijiet lokali u z-zoning ma jistax jinjora l-pjan ta’ struttura u permess ma jistax jinghata a bazi ta’ pjan lokali jekk jirrizulta vjolazzjoni tal-Pjan ta’ Struttura. Fil-kaz odjern qed jigi sottomess illi l-izvilupp jivjola policy BEN 1 tal-Pajna ta’ Struttura, billi l-bini propost ser jikkuntrasta mal-bini ezistenti konsistenti f’villa fully detached u tikkreja traffiku izjed milli gia hemm; ser igharraq il-karatru ta’ zona ta’ vilel fully detached.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu ghal kollox barra minn loku. Fl-ebda hin ma qamet din il-kwistjoni quddiem it-Tribunal. L-atti quddiem din il-Qorti juru illi wara li ddahlet ir-risposta tal-Awtorita ghall-appell tal-appellanti, ma saru ebda oggezzjonijiet fuq it-tardivita tar-risposta u l-proceduri baqghu mexjin regolament. Dan l-aggravju ddahhal meta gie intavolat appell quddiem il-Qorti tal-Appell mill-ewwel decizjoni tat-Tribunal li giet annullata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Gunju 2012. Dan l-aggravju ma giex trattat peress illi d-decizjoni tat-Tribunal giet annullata ghax l-applikant ma kienx iddahhal fl-atti tal-proceduri quddiem it-Tribunal. Din il-Qorti qed tichad dan l-aggravju b’dan pero li tirreferi ghall-artikolu 1 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta’ Malta li ghalkemm tistabilixxi li risposta tal-Awtorita ghandha ssir fi zmien tletin jum mindu tigi notifikata bl-appell, l-istess artikolu jkompli ‘jew fi zmien kif stabbilit mit-Tribunal’. Dan jaghti diskrezzjoni tat-Tribunal li anki f’kaz li risposta tiddahhal tard, it-Tribunal mhux marbut li josserva terminu li ma jistax jitqies perentorju kif redatt.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

L-appellanti jinsistu illi l-artikolu 32(4) tal-Kap. 356 kif kien fiz-zmien li saret l-applikazzjoni jghid hekk:
The Authority shall, at the expense of the applicant, cause the proposal and the name of the applicant to be published in the local press and advertised by a notice on

the site. The Authority shall be responsible to affix the notice on the site and the applicant shall be responsible to ensure that the notice remains affixed for a period of twenty days from the date the notice is so affixed.A copy of any application and the relative site plan shall be served by the Authority on the local council in whose locality the development is being proposed to be carried out. In the case of major projects the Authority may require the applicant to publicise his application in such other manner as it may deem necessary. The Minister may prescribe other methods to provide publicity to an application in addition to the above.

Hi l-kontenzjoni tal-appellanti illi s-site notice tnehhiet qabel iz-zmien stabbilit u dan in-nuqqas ma jistax jigi sanat u billi r-rekwizit tal-pubblikazzjoni fil-gazzetti lokali u l-affissjoni tas-site notice huma msemmijin flimkien fil-ligi, it-tnejn jridu jigu sodisfatti.

Dan l-aggravju jimmerita risposta b'dak li gie deciz mill-Appell Superjuri, l-Appell Inferjuri u l-Prim Awla fuq il-materja.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Reverendu Carmelo Busuttil vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp et**, App Civ 05/10/2001, irriteniet li l-legislatur, fl-artikolu 32 (4) ried jiddistingwi bejn ix-xandir tas-site notice u l-pubblikazzjoni fl-istampa lokali. L-artikolu 32 (5) ("Kull persuna tista', ghal ragunijiet imsejsa fuq kwistjonijiet rilevanti ta' ppjanar, taghmel sottomissjonijiet fejn toggezzjona kontra xi zvilupp. Dik l-oggezzjoni ghandha ssir bil-miktub u ghandha jkun fiha esposizzjoni motivata ghaliha, u ghandha tasal ghand l-Awtorita fi zmien hmistax-il jum mill-pubblikazzjoni tal-avviz imsemmi fis-subartikolu (4),(...)" jiddisponi tassattivament li terz interessat jista' jintervjeni bl-opposizzjoni tieghu ghall-hrug tal-permess fi zmien hmistax-il jum mill-pubblikazzjoni. Fin-nuqqas, it-terz interessat jitlef id-dritt ta' intervent. Il-Qorti tal-Appell fl-imsemmija sentenza irriteniet:
Wiehed jinnota li meta gie ghas-subinciz (5) il-legislatur uza biss il-kelma "pubblikazzjoni" u ma ghamel l-ebda riferenza ghall-kelma "xandir". Fil-fehma tal-Qorti dan il-

fatt ikkonforta l-interpretazzjoni li wasal ghaliha l-Bord meta qal li t-terminu perentorju ghall-oggezzjonijiet tat-terzi persuni ghandu jibda' jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni tal-avviz fl-istampa lokali u mhux mid-data li fiha tkun imwahhla s-site notice

Il-Qorti tahseb li l-legislatur kellu skop preciz meta uza unikament il-kelma "pubblikazzjoni", biex jaghti hjiel li tterminu imsemmi kellu jibda' jiddekorri minn din id-data tal-pubblikazzjoni fl-istampa lokali. B'dan il-mod il-legislatur wera li ried jevita hafna incertezzi u litigazzjoni bla bzonn derivanti mill-fatt li d-data tal-pubblikazzjoni ta' gazzetta tista' ferm aktar facilment tigi provata u accertata milli qatt tista' tkun stabbilita d-data tat-twahhil tas-site notice. Kieku t-terminu in kwistjoni kellu jkun marbut mad-data tat-twahhil tas-site notice fuq il-post, kien ikun necessarju li ssir il-prova wkoll li matul dan it-terminu kollu, l-istess avviz baqa' dejjem imwahhal fuq il-post.

Ma ghandniex xi nghidu li din il-prova hija prova li tista' tohloq diffikultajiet kbar u jista' jkun hemm lok ghal abbuz da parti ta' persuna interessata li tkun intenzjonata li ttawwal it-terminu perentorju ta' 15-il gurnata b'mezzi mhux konvenzjonali jekk mhux ukoll illegali, billi per ezempju, tara li dak l-avviz jigi maqlugh minn fejn twahhal.

Fis-sentenza **Dr. Philip Galea et vs Tiqne' Development Co. Limited et** (PA 29/03/2004) il-Qorti qalet:
It-terminu ta' hmistax-il jum jibda jiddekorri indipendentement mit-twahhll tas-site notice, (enfasi mizjud) Jista' jaghti l-kaz li, per ezempju, ssir il-pubblikazzjoni fl-istampa lokali (b'hekk jibda jiddekorri tterminu) umbaghad is-site notice titwahhal ferm wara li jkum skada t-terminu ghall-intervent. ... dak li hu relevanti huwa l-pubblikazzjoni fl-istampa lokali.

Fis-sentenza **Fish & Fish Limited et vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, App Inf 10/12/2008 wara s-sentenza **Perit Austin Attard Montaldo vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvllupp**, App Civ 20/08/1996 inghad mill-Qorti li:

dahlu emendi fil-ligi li llimitaw l-appell li seta' jaghmel terz interessat fis-sens li tali appell ma setax isir f'kull stadju izda dan kellu jaghmel l-oggezzjoni tieghu bil-mod indikat bil-miktub u fit-terminu stipulat li jibda jiddekori mid-data tal-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni relattiva ta' zvilupp, u ghalhekk l-iskop ta' tali emenda kien li kull min ghandu nteress fl-istess zvilupp kellu jaghmel l-opposizzjoni tieghu mal-ewwel opportunita li tinghata lilu u din l-opportunita' giet ikkunsidrata bhala dik meta ssir il-pubblikazzjoni relattiva tal-proposta (vide wkoll "**Reverendu Carmelo Busuttil vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**" (A.C. - 5 ta' Ottubru 2001) "**Saviour Cremona vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal- Izvilupp**" (A. C. - 27 ta' April 2006) u dik fl-ismijiet "**Dr. Philip Galea et vs Tlqne Development Co. Limited et**" (P.A. (Mhallef Geoffrey Valencia) - 29 ta' Marzu 2004)."

Dawn is-sentenzi gew kwotati mit-Tribunal u jidher li hi gurisprudenza kostanti dwar dak li jipprevali ghal finijiet ta’ pubblikazzjoni tal-applikazzjoni. In ogni kaz l-applikant ma sofrew ebda pregudizzju b’xi nuqqas li qed jilmentaw fuqu billi huma resqu l-ilmenti taghhom kif trid il-ligi. Il-Qorti zzid ukoll illi f’dan il-kaz jonqos anki l-interess guridiku li jippromuovu tali lment billi ma jistghux jissottomettu argument dwar terz ipotetiku fejn terzi ignoti setghu ma sarux jafu bl-izvilupp propost ghax ma kien hemm site notice billi hawn mhux si tratta ta’ provvediment ta’ ordni pubbliku fejn gie kompletament skartat izda fejn parti mir-rekwiziti li mhux dak essenzjali ghalkemm utili jista’ jkun ma giex osservati skrupolozament li pero l-istess ligi ma tesigix l-annullament tal-istess process tal-applikazzjoni, kemm il-darba l-pubblikazzjoni formali fil-gazzetti lokali jkun sar ghax minn hemm jibda jiddekorri t-terminu ghall-oggezzjonijiet tat-terzi. Is-site notice hu rekwizit li fih l-incertezzi tieghu u l-terz interessat ma ghandux ikun ippregudikat ghax is-site notice ma twahhalx fil-hin jew tnehha qabel iz-zmien. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-artikolu in kwistjoni ghandu jigi moqri b’tali mod li terz ikollu c-certezza tad-data tal-pubblikazzjoni ghal finijiet ta’ terminu ta’ appell mill-gazzetta lokali ghax tali rekwizit jaghmel certezza u pubblicita ampja ghall-applikazzjoni ta’ zvilupp anki ghal min ma jkunx midhla tas-sit jew residenti vicin is-sit.

Dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Il-Qorti tirreleva kif gej fuq dan l-aggravju. Jirrizulta illi l-permess original PA 5726/03 gie approvat mid-DCC fil-21 ta’ Marzu 2005 pero d-data tal-bidu fis-sehh ta’ permess hu dak meta intbaghat bil-posta lil applikant li fil-fehma tat-Tribunal kienet is-27 ta’ April 2005. Dan il-permess kellu validita ta’ hames snin. L-applikazzjoni ghar-renova saret qabel ma skada dan il-perjodu cioe fl-2009 u fis-26 ta’ April 2010 saret minor amendment fl-applikazzjoni ghar-renova.

L-artikolu rilevanti meta saret l-applikazzjoni ghar-renova tal-permess kien l-artikolu 33.3 tal-Kap. 356 li jghid hekk:
A development permission may be granted for a limited period or in perpetuity, but shall in all cases cease to be operative if development has not been completed within five years of its issue, provided that the Authority may, on the application of the person holding the development permission, extend the said permission to such further period or periods as it may consider reasonable.

L-istess jinghad ghal meta sar il-minor amendment billi l-artikolu 33 tal-Kap. 356 gie abrogat fil-31 ta’ Dicembru 2010 (ara Avviz Legali 512/2010).

Dan l-artikolu kif fil-fatt baqa’ wara li dahal fis-sehh il-Kap. 504 ighid biss illi permess jibqa’ vigenti ghal hames snin u illi applikazzjoni ghal renova tista’ ssir biex jigi estiz. Ovvjament din l-applikazzjoni jehtieg li ssir qabel jiskadi l-permess originali altrimenti l-permess jaqa. Pero l-ligi ma tghidx illi l-permess ta’ renova ghandu jinhareg qabel l-iskadenza tal-permess. La darba l-applikant jitlob it-tigdid qabel ma jkun skada l-permess il-hajja tal-permess hi sospiza pendenti l-approvazzjoni ta’ tigdid o meno tal-permess li tieghu intalbet ir-renova. Bl-istess kejl, jekk il-minor amendment mat-tigdid ikun intalab qabel l-iskadenza tal-permess li tieghu qed jintalab it-tigdid, kollox hu sospiz pendenti l-approvazzjoni jew rifjut.

F’dan il-kaz irrizulta li l-minor amendment fil-permess originali gie mitlub qabel l-iskadenza tal-validita tal-permess ghalkemm b’gurnata wahda biss billi l-permess kien jiskadi fis-27 ta’ April 2010 u t-talba ghal minor amendment mat-talba ghat-tigdid saret fis-26 ta’ April 2010.

L-applikant ma ghandu ebda diskrezzjoni jew kontroll fuq meta t-talba ghal renova, f’dan il-kaz kontenenti minor amendment ukoll, kellha tintlaqa’ pero li hu cert hu illi d-drittijiet fuq il-permess li tieghu qed jintalab ir-renova flimkien mal-minor amendment li f’dan il-kaz intalab fi zmien il-hajja tal-permess li tieghu qed tintalab ir-renova, ma jistghux jigu pregudikati minn kull zmien li l-Awtorita tista’ ddum biex tiddeciedi l-applikazzjoni tar-renova. Huma zbaljati l-appellanti li jissottomettu li darba li jispicca l-perjodu ta’ validita tal-permess dan ikun bla hajja anki jekk hemm talba ghar-renova. Dan la johrog mill-ligi u lanqas hu logiku. Il-permess hu semplicement sospiz pendenti l-ezitu tal-approvazzjoni jew rifjut ta’ renova tal-permess li jista’, kif inhu dan il-kaz, jikkontjeni minor amendment li pero xorta jrid ikun intalab fil-perjodu ta’ hajja tal-permess kif fil-fatt hu dan il-kaz. In kwantu ghal allegazzjoni illi l-applikazzjoni tar-renova kellha tigi deciza in mertu ghal policies vigenti, minn imkien ma hu sostanzjat mill-appellant li dan ma hux il-kaz fl-ezami ta’ din ir-renova. L-istess Awtorita fis-sottomissjonijiet taghha qalet illi d-drawings fil-proposta ta’ renova baqghu jirrispekkjaw id-drawings fil-permess originali u drawings approvati bhala minor amendment jikkostitwixxu d-drawings ufficjali ta’ permess. Kif gia ntqal mill-Qorti la darba l-minor amendment iddahlet qabel ma skada l-permess l-applikazzjoni ghar-renova kellha tigi deciza a bazi tat-talbiet kollha kif maghmula u ma jirrizultax illi kien hemm xi nuqqas fl-applikazzjoni ta’ policies ghal kaz in kwistjoni tant li dan lanqas hu sostanzjat mill-appellanti. Di fatti l-istess Awtorita qalet illi ghalkemm hu minnu li ebda zvilupp ma kien ghadu sar fis-sit il-minor amendment saret biex jigi ridott il-projecting features li ghalihom kien oggezzjona d-Direttorat u ili billi dan hu biss outline

permit, il-principju ta’ zvilupp baqa’ accettabbli u l-kwistjoni kienet biss wahda ta’ disinn.

Kwindi dan l-aggravju ma hux gustifikat u ma hux qed jigi milqugh.

Ir-raba aggravju

L-appellanti qed isostnu illi t-Tribunal applika hazin principju li pjan ta’ struttura ma jistax jigi subordinat ghal pjan lokali kif qal it-Tribunal. Hu kkwota minn decizjoni ohra tat-Tribunal. Pero harsa lejn l-istess decizjoni cioe Lija Local Council vs MEPA et deciza fit-28 ta’ Lulju 2011 wiehed jintebah illi dak li qal it-Tribunal f’dik id-decizjoni kien biss illi fejn hemm dubju dwar l-interpretazzjoni jew portata ta’ pjan lokali, ghandu jiehu s-soppravent il-pjan ta’ zvilupp. Dak li qal it-Tribunal f’din il-vertenza hi cara. Is-sit jinsab f’area residenzjali b’gholi massimu permess ta’ tlett sulari u semi basement skond il-local plan u ghalhekk ma jistax jikser il-policy BEN 1 u BEN 2 tal-Pjan ta’ Struttura fejn il-policy ghal sit partikolari hi cara. It-Tribunal zied illi n-naha opposta tas-sit ghandu zoning differenti. Kien f’dan is-sens illi t-Tribunal qal li l-pjan ta’ struttura ftit jista’ jkollu rilevanza f’din il-vertenza.

Kwindi ma hemm ebda inkompatibilita bejn dak deciz minn dan it-Tribunal u dak fil-vertenza Lija Local Council, anzi l-Qorti izzid illi z-zewg kwistjonijiet trattaw sitwazzjoni differenti u dan minghajr mal-Qorti telabora fuq il-principju illi ma hemmx duttrina ta’ precedent fid-decizjonijiet tat-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta’ Gunju 2013.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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