



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tad-19 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 26/2013

**Silvio Debono, Winston Azzopardi,
Barry Doughty, Alex Vella, Tony Galea,
Peter Bonnici, Edward Cassar,
Ronald Mifsud, Luigi Faut u Peter Bregman**

VS

**L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Ray Fenech**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ronald Mifsud tal-4 ta' April 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Marzu 2013 in konessjoni ma' applikazzjoni ta' Ray Fench PA 2108/08 'to approve amended plans to PA 2650/04 with same building envelope, heights, site coverage and conditions of the original permit. The total number of units has increased to

Kopja Informali ta' Sentenza

72 from 52 and the number of garages has increased to 146 from 104 without altering the building envelope and floor space';

Rat ir-risposta ta' Ray Fenech u tal-Awtorita li ssottomettew illi 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:

Bl-applikazzjoni— Full Development Permission – PA 2108/08 fejn l-appellant, f'Sellum Village, Phase 2/3, New Street, Tas-Sellum, Mellieha, talab:

“ To approve amended plans to PA 2650/04 with same building envelope, heights, site coverage and conditions of the original permit. The total number of units has increased to 72 from 52 and the number of garages has increased to 146 from 104 without altering the building envelope and floorspace”

Permezz tal-appell tieghu l-Avukat Joseph Ellis ressaq l-aggravji tal-appellanti kif gej:

“1. Skond id-DPA Report, l-area totali tas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni (illi saret in sostituzzjoni ta' PA 2650/04) hi 6,278 m.k. mentri l-applikazzjoni numru PA 4487/06 (li saret in sostituzzjoni ta' PA 3575/00) jirrigwarda z-zona kontigwa li hija ddizinjata bhala Fazi I tal-izvilupp "tas-Sellum" u li skond id-DPA Report tal-applikazzjonijiet in kwistjoni tkopri area ta' 5,670 m.k. Ghaldaqstant, skond id-DPA Reports, it-tlett fazijiet jkopru area totali ta' 11,948 m.k. F'dawn it-tlett fazijiet, mentri originarjament kienu gew approvati 46 u 52 unita' residenzjali, cioe' 98 unita' residenzjali, issa bl-approvazzjoni ta' PA 4487/06 u PA 2108/08, gew approvati 57 u 72 unita' residenzjali rispettivament, b'ko11ox 129 unita'. Skond il-Pjan Lokali tal-Majjistral u senjatament policy NWML 13 para. a, "The housing density does not exceed 85 dwellings per

hectare". Ghaldaqstant, fuq total ta' 11,948 m.k. kellhom jigu approvati massimu ta' 101 unita'. Huwa sinjifikattiv illi l-approvazzjoni tal-permessi originali PA 3575/00 u PA 2650/04 ta' 98 unita' residenzjali kienet konformi mal-pjan lokali li gie sussegwentement approvat imma issa illi dan il-pjan lokali gie approvat, l-approvazzjoni ta' 129 unita' tmur kontra l-imsemmi provvedimenti tal-pjan lokali.

Huwa minnu illi d-Direttorat prova jiggustifika din il-partenza notevoli mill-pjan lokali llum approvat billi strah fuq l-asserzjoni tal-perit tal-applikant illi l-area totali tas-sit hi ta' 16,250 m.k. (red 30 tal-file PA 4487/06) u ghaldaqstant, skond il-case-officer, in-numru totali ta' unita' residenzjali permissibli fuq is-sit huwa ta' 138. Ghaldaqstant, skond id-DPA Report, it-total ta' 129 unita' li issa gew approvati b'dan il-permess u PA 4487/06 huwa in konformita' mal-pjan lokali. Bir-rispett kollu, dan m'hu xejn hlief tigbid tal-fatti. Fl-ewwel lok, policy NWML 13 para. a kellha tigi applikata ghas-siti individwali oggett tal-applikazzjonijiet PA 4487/06 u PA 2108/08 u cioe' 11,948 m.k. u m'hux tiehu in konsiderazzjoni siti kontigwi illi ukoll huma oggett ta' applikazzjonijiet ghall-izvilupp PA 3540/00 u PA 4348/08. Fit-tieni lok, wiehed jissottometti bir-rispett illi huwa lapsus notevoli illi d-DPA Report imkien ma' jaghmel referenza ghal para, 17.2.14 tal-Pjan Lokali illi jistipula illi dan is-sit ghandu area ta' 13,800 m.k. u m'hux ta' 16,250 qed jallega l-perit tal-applikant. Inoltre, hija haga verament tal-iskantament illi d-Direttorat evidentement ma' ghamel l-ebda verifika indipendenti tal-area totali tas-sit imma qaghad sempliciment fuq id-dikjarazzjoni tal-perit tal-applikant. Jidher illi tali dikjarazzjoni tkopri ukoll arei kontigwi li gew skedati u li minhabba f'hekk, l-izviluppatur giekkumpensat f'PA 4487/06 u anke fil-pjan lokali approvat billi l-"built-upfootprint" zdieg minn 40% ghal 45%. Li hu manifest hu illi ghaladarba l-pjanlokali jispecifica illi s-superficja ta' dan is-sit hija ta' 13,800 m.k. huwa nuqqas ferm gravi da parti tad-Direttorat illi jibbaza l-analisi tieghu fuq superficja akbar ta' 16,250 m.k. Kieku d-Direttorat mexxa kif suppost ghab-bazi tas-superficja mnizzla fil-Pjan Lokali, kieku n-numru massimu ta' unita' residenzjali jinzel ghal 117 u ghalhekk, certament, gie approvat numru ta' unita'

residenzjali in eccess ta' dak konsentit mill-pjan lokali u m'hemm l-ebda garanzija illi tali numru ma jibqax jizdied. Anzi huwa maghruf illi l-applikant diga ghandu "outline development permit" numru PA 3540/00, liema permess issa skada u l-applikant qed jipprova jgeddu permezz ta' PA 4348/08, fir-rigward ta' zona kontigwa mas-sit oggett tal-applikazzjoni odjema. Dan qed jinghad bla pregudizju ghaliex wiehed itenni illi applikazzjoni korretta ta' policy NWML 13 para. 1 kellha tkun illi d-densita' tinhadem fuq is-superficja totali tat-tlett fazijiet u cioe' 11,948 m.k. u ghaldaqstant, in-numru ta' unita' residenzjali ma' kellux jaqbez 101 unita'.

2. Gjaladarba l-Kummissjoni ghall-Kontroll ghall-Izvilupp approvat b'kollox 129 unita' residenzjali in eccedenza ta' dak konsentit mill-Pjan Lokali, dan ser ikollu effett negattiv fuq iz-zoni kontigwi u dan in kontravvenzjoni ta' Policy BEN 1.

3. L-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni hija ukoll in kontradizzjoni ta' Policy NWML 13 para. g peress illi r-residenzi jharsu direttament fuq il-vilel residenzjali li hemm fil-lvant tas-sit.

4. Gjaldarba fuq is-sit in kwistjoni ghad hemm veljanti ordni ta' nfurzar numru ECF 074/04, l-approvazzjoni ta' dan il-permess saret in kontravvenzjoni tac-Cirkulari lill-Arkitetti numru 2/95, 2/96 u 2/98 illi ma jippermettux l-approvazzjoni ta' permessi sakemm is-sitwazzjoni rregolari tigi ssanata anke bl-approvazzjoni ta' applikazzjoni apposita. Jidher car illi tali sanar ghadu ma' sehxx minkejja l-proliferazzjoni ta' applikazzjonijiet li kien hemm u l-kaz ta' l-nfurzar ghadu pendenti. Ghaldaqstant, dina l-applikazzjoni ma kellhiex tigi approvata galadarba s-sitwazzjoni illi tat lok ghall-ordni ta' nfurzar imsemmija ma' gietx indirizzata mill-applikant.

Ghal dawn ir-ragunijiet, u ohrajn li jistghu jingabu fil-kors tas-smiegh tal-appell, u fil-waqt illi jirriservaw illi jgibu l-provi kollha in sostenn ta' dan l-appell taghhorn, l-appellanti qeghdin jitolbu illi l-approvazzjoni ta' dina l-applikazzjoni tigi revokata."

Permezz tar-rapport taghha l-Awtorita' ressqet il-kummenti taghha inter alia kif gej:

“4.0 Comments on Appellant's Arguments

Invalid Arguments in Appeal

In his appeal, the appellant is attacking the permit issued in this application PA 2108/08 and also the permit issued for PA 4487/06. The latter application concerns alterations to the Phase 1 development area of the site, and the respective permit covering these works was issued on 5th July 2007. No appeal was submitted against this decision, and hence the appellant cannot try to take the opportunity of arguing against the permit issued for PA 4487/06 through its appeal for PA 2108/08. Hence, the Authority requests that the Planning Appeals Board does not take into consideration any comments or arguments against other permits and/or development which does not form part of PA 2108/08.

The third party appeal presented for this application may thus be limited solely to an appeal against the approval of amendments to the previous full development permit PA 2650/04 covering Phases 2 & 3. As outlined previously in this report, these amendments are mainly modifications to the internal configuration of the building blocks within the area covered by Phases 2 & 3, whereby the residential density has been increased from 52 units approved in PA 2650/04 to a total of 72.

4.2 Site Area & Residential Density

The appellant argues against the increased residential density in Phases 2 & 3, and refers to the site area of 13,800m² as declared in the Local Plan. The appellant questions how the Authority ignored the site area indicated in the Local Plan, as opposed to the site area declared by the applicant which is a much larger figure at 16,250m². Here, the Authority points out that the site area established by the applicant of 16,250m² is based on a

detailed and accurate survey which was carried out for the site. The survey carried out on the site was commissioned by the applicant and carried out by MEPA's own Land Survey Unit. Hence, in this regard, the appellant's allegation that MEPA has not requested an independent survey of the area is unfounded. On the other hand, the appellant fails to provide any concrete evidence, or any form of survey commissioned by himself, to prove that the site area of 16,250m² is not correct.

The Authority acknowledges the importance that the correct site area is established, as the residential density that may be permitted on this site is limited to 85 dwellings per hectare (10,000m²), in accordance with LP Policy NWML 13(a). On the site area of 16,250m², the maximum number of residential units that may be developed may not exceed 138. So far, in Phase 1 (total permitted units - 57) and Phases 2 & 3 (total permitted units - 72), a total of 129 units have been permitted, which is below the maximum 138 units that may be permitted on the whole site. Thus, the appellant's allegations that MEPA has permitted a total number of residential units in excess of that stipulated by LP Policy NWML 13, is unfounded.

4.3 Site Coverage

The appellant further claims that the site's permitted site coverage has increased from 40% to 45% to the applicant's benefit, as compensation for part of the applicant's site that has been scheduled as a Level 2 Area of Ecological Importance. The Authority points out that the 45% site coverage is established by LP Policy NWML 13(b), which is an approved policy in accordance with the provisions of the Development Planning Act. The approved development complies with the 45% site coverage imposed in this policy. Notwithstanding this, the appellant's claim attacks the Local Plan's policy designation for this site. The Authority contends that this is not the appropriate forum to contest the local plan's designations, as this is not an appeal from the local plan. Neither MEPA nor any other Board, may alter these zoning conditions through a development permission

application, as any changes to zoning conditions may only be carried out through a Local Plan review, which would also require Ministerial approval in accordance with the provisions of the Development Planning Act. This further confirms that the appellant's claims on the permitted site coverage are also unfounded.

4.4 Overlooking

The appellant also claims that the approved development infringes LP Policy NWML 13(g), stating that the development overlooks onto the residential units to the east of the site (i.e. the villas in the Santa Marija Estate area). When approving this application, the Authority had established that overlooking was adequately addressed in the design of the building blocks. Increased landscaping and alterations to the position of the aperture openings have ensured that the development facing the villas on the site's eastern bound side do not create overlooking onto the villas. In addition, it is also pointed out that privacy between buildings is regulated by DC 2007 policy 12.3, which establishes a minimum separation distance of 6 metres between windows of habitable rooms. When considering the 4.25m minimum site cartilage provided by the approved development, and the minimum site curtilage of 3 metres of the villas within the Santa Marija Estate villa area, it may be deduced that there is considerable distance between buildings to ensure that there is an adequate level of privacy and no overlooking.

4.5 Illegal Development on Site

The appellant's final allegation concerns the presence of illegalities on site through the initiation of enforcement action in ECF 074/04. This, the appellant states should have resulted in the refusal of this application under the provisions of PA circulars 2/96 & 2/98. In the first instance, the Authority points out that the enforcement notice referred to by the appellant does not refer to the site subject to appeal. It is being presumed that the correct enforcement notice that the appellant intended to cite is ECF 742/04. On the merits of this allegation, it is

stated that the enforcement notice covered illegal excavations beyond the area covered by the Phase 1 permit. With the issuing of development permission in this application PA 2108/08, the extended excavations were covered. Hence, in no way did the permit issued in PA 2108/08 compromise enforcement action on site, and in effect the permit also regularized the situation. Thus, there were no infringements with the provisions of PA Circulars 2/96 & 2/98.

5.0 Conclusion

5.1 In view of the arguments hereby presented, the Malta Environment & Planning Authority confirms that the approval of development permission of this application PA 2108/08 followed the provisions stipulated by Law in the Development Planning Act, as the approved development respects plans and policies applicable to this site. Hence, the Malta Environment & Planning Authority respectfully requests the Planning Appeals Board to confirm the Authority's decision of 30th October 2008, and in effect dismiss this appeal. ”

L-Avukat Karl Briffa ressaq is-sottomissjonijiet tieghu ghall-applikant kif gej:

“1. Illi qabel xejn sabiex wiehed jifhem il-fattispecie ta' dan il-kaz jehtieg illi wiehed jaghti sfond tal-varji applikazzjonijiet sottomessi u l-permessi mahruga in konnessjoni ma dan is-sit.

2. Illi originarjament permezz ta' applikazzjoni PA 0605/94, l-Awtorita kienet harget Outline Development Permit ghall-izvillup ta' lukanda 5 star, reception u underground parking maqsuma fuq hames blokki kbar bi landscape grounds, liema zvillup kien ikopri is-sit kollu tal-applikant fil-kontrada maghrufa bhala Tas-Sellum, inkluz dik il-parti illi fil-pjan lokali ilium giet dezinjata bhala Eco Zone. Effettivament is-sit kollha kienet meqjusa bhala "white area within scheme" u l-ebda parti minnha ma kienet qatt giet "designated". Ghalhekk l-applikant, permezz tal-hrug ta' dan l-Outline Development Permit

akkwista dritt kwezit sabiex jizviluppa is-sit kollu tieghu, inkluza l-Eco Zone.

3. Illi permezz ta' applikazzjoni PA 03540/00, l-Awtorita harget Outline Development Permit ghal kostruzzjoni ta' appartamenti residenzjali b'garaxxijiet sottostanti, retail outlets, fitness centre u communal pool. Illi l-kuncett wara l-applikazzjoni ghal dan l-izvillup kien ibbazat fuq il-fatt illi l-gholi tal-izvillup pro post kienu konformi mal-policies rigwardanti terraced houses u cioe tlett (3) sulari u semi-basement, filwaqt illi s-site coverage kien konformi mal-policies ta villa area u cioe foot-print ta' erbghin fil-mija tas-sit. Gara illi li l-Awtorita fuq parti minn dan is-sit kienet qed tippjana illi tiddezenja Eco Zone u cioe "proposed exclusion of land" illi kienet taffetwa il-parti ta' fuq tas-sit in kwistjoni. B'rizultat ta' dan kien ser jonqos l-arja li setghet tigi zviluppata u dan bi pregudizzju ghall-applikant. Ghalhekk l-Awtorita minflok ittrasferiet favur l-applikant proprjeta band'ohra bhala kumpens ghad-dezinjazzjoni talimsemmi Eco Zone fuq parti mis-sit proprjeta tieghu, [bhalma effettivament kienet ghamlet l-istess Awtorita ma sidien ohra ta' artijiet li gew affetwati mid-dezinjazzjoni ta Eco Zones], f'dan il-kaz partikolari l-Awtorita iddecidiet, bi ftehm mal-applikant, illi taghti kumpens fuq is-sit stess in kwistjoni. Fil-fatt bhala kumpens ghad-dezinjazzjoni tal-imsemmi Eco Zone fuq parti mis-sit tal-Applikant, l-Awtorita ikkoncediet illi l-istess Applikant ikun jista jizviluppa foot-print sa hamsa u erbghin fil-mija (45%) ta' l-arja zviluppabbli, minflok erbghin fil-mija (40%). L-Awtorita iddeterminat illi l-arja zviluppabbli tas-sit li fuqha kellha tinhadem l-imsemmi foot-print ta hamsa u erbghin (45%) kienet tammonta ghall-erbatax ii-elf u seba' mitt (14,700) metru kwadru. Effettivament din tkopri l-arja tas-sit kollha, u cjoe sittax il-elf mitejn u hamsin (16,250) metru kwadru, neqsin l-arja tal-boathouses, dik dezinjata bhala Eco Zone kif ukoll parti mill-Buffer Zone, u dan kif jirrizulta mill-pjanti annessi mal-Outline Development Permit approvat mill-Awtorita;

4. Illi ghalhekk il-kundizzjonijiet ta' ippjanar imposti fuq dan l-izvillup permezz ta Development Permit approvat mill-Awtorita kienu essenzjalment tnejn: (1) illi l-gholi tal-

blokki ma setghux jeccedu l-gholi ta' tlett (3) sulari u semi-basement; u (2) is-site coverage tal-izvillup ma seta x jeccedi l-foot-print ta' 45% tal-aria tas-sit determinat bhala zviluppabbli. L-ebda kundizzjoni dwar building density ma giet imposta fl-Outline Development Permit.

5. Illi sussegwentement ghall-hrug tal-Outline Development Permit, l-Applikant beda japplika ghall-hrug ta' Full Development Permits ghal fazijiet rispettivi ta' dan l-izvillup. Fil-fatt il-full Development Permit tal-ewwel fazi jgib in-numru PA 3575/00 fil-waqt illi l-Full Development Permit tat-tieni u t-tielet fazi ggib in-numru PA 2650/04.

6. Illi permezz tal-permess PA 4487/06, l-Awtorita approvat emenda tal-permess PA 3575/00 rigwardanti l-ewwel fazi tal-izvillup, fis-sens illi filwaqt illi s-site coverage tal-blokki relattivi kif originarjament approvat ma nbidilx, l-Awtorita approvat illi il-qies tal-appartamenti fi hdan il-blokki kif originarjament proposti jickien u minflok jizdiedu in-numru ta' appartamenti, biex b'hekk in-numru ta' 46 unit approvati permezz ta' PA 3575/00 jizdiedu ghal 57 unit.

7. Illi similarment, permezz tal-applikazzjoni PA2108/08 l-Applikant talab u ottjena permess sabiex jigi emendat il-permess PA 2650/04 rigwardanti it-tieni u t-tielet fazijiet tal-izvillup b'dan illi filwaqt illi s-site coverage tal-blokki relattivi jibqa l-istess, il-qies tal-appartamenti individwali jickien u jizdiedu n-numru ta: appartamenti minn 52 unit ghal 72 unit.

8. Illi l-Appellanti qieghdin jikkontestaw u jappellaw il-hrug tal-permess PA2108/08 permezz tal-proceduri odjerni essenzjalment peress li skond l-istess Appellanti permezz tal-hrug ta' dan il-permess qieghed jigi eccedut il-building density ta' 1/85 dwellings per hectre" permess fuq dan is-sit ai termini tal-Local Plan approvat fis-sena 2006.

9. Illi qabel xejn l-esponenti jissottomettu illi l-kundizzjonijiet tal-Local Plan ma japplikawx ghall-izvillup fuq dan is-sit peress illi l-kundizzjonijiet li japplikaw ghal dan is-sit, u ghalhekk ghal-fazijiet kollha tal-izvillup ta' dan

is-sit inkluz dak tat-tieni u tie let fazi tal-izvillup mertu tal-permess hawn appellat, huma dawk imposti fl-Outline Development Permit approvat qabel l-approvazzjoni tal-NWLP fl-2006. Irrispettivament mill-kundizzjonijiet tal-ippjanar inkluzi fl-imsemmi Local Plan, l-applikant ghandu dritt kwezit naxxenti mill-Outline Development Permit, illi l-kundizzjonijiet li jirregolaw dan l-izvillup b'mod holistiku huma il-kundizzjonijiet imposti fl-imsemmi Outline Development Permit. Illi ghalhekk il-fatt illi fil-Pjan Lokali approvat wara l-hrug tal-Outline Development Permit, seta' inkluda xi kundizzjoni rigwardanti ii-building density illi ma kienx inkluz fil-kundizzjonijiet imposti fl-Outline Development Permit huwa ghal kollox immaterjali u irrelevanti ghal dan il-kaz u tali kundizzjoni tal-building density ma jistax jigi impost fuq dan l-izvillup stante li dan ma kienx inkluz fil-kundizzjonijiet imposti fl-Outline Development Permit.

10. Illi kif gja inghad aktar qabel, l-unici kundizzjonijiet imposti fl-Outline Development Permit in konnessjoni ma dan l-izvillup jirreferu ghall-gholi ta' l-izvillup illi ma jeccedix l-gholi ta' tlett (3) sulari u semi-basement, kif ukoll illi s-site coverage ma jeccedix foot-print ta' 45% tal-arja tas-sit determinat li huwa zviluppabbli u cjoe l-arja ta' 14,700m². Illi dwar l-gholi tal-bini jirrizulta illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan mill-Appellanti. Illi ghal dak li jirrigwardja is-site coverage, mill-foot-print totali ta' 6615m² li huwa permissibbli ghall-izvillup skond l-Outline Development Permit (45% x 14,700m²), il-foot-print effettivament approvat u zviluppat in konnesjoni mal-ewwel, it-tieni u t-tielet fazijiet flimkien jammonta ghall-5520m², u cjoe 1095m² anqas mis-site coverage permissibli ghas-sit kollu ai termini tal-Outline Development Permit. Illi ghalhekk jirrizulta bl-aktar mod car illi l-Full Development Permits kollha kif emendati, inkluz il-permess odjern, huma konformi mal-kundizzjonijiet illi jirregolaw dan l-izvillup u li huma naxxenti mill-Outline Development Permit.

11. Illi l-appellanti jipprovaw jixhdu dubju dwar il-kejl attwali tas-sit komplessiv u cjoe dik ta 16,250m² u dan peress li l-Local Plan jispecifika illi s-sit jkopri superficje ta'

13,800m². L-ewwel nett wiehed jinnota mall-ewwel illi l-kejl indikat fil-Pjan Lokali jeskludi ghal kollox il-kejl tal-boathouses, tal-Eco Zone kif ukoll tal-Buffer Zone, illi koll jiformaw parti mis-sit tal-Applikant. Barraminhekk dan il-kejl ta' 16,250m² mhuwiex kejl ivvintat mill-Perit tal-Applikant kif jallegaw l-Appellanti, izda huwa kejl attwali mehud minn fuq survey ikkummissjonat mill-LSU fi hdan l-istess Awtorita li jgib ir-riferenza 1147/4280/01 u liema survey huwa inkluz fid-dossier anness mal-ittra tal-Petit Benicini datata 13 ta' Ottubru 2011 u kkonfermata bil-gurament tieghu, gja ipprezentata fl-atti ta' dan l-Appell. Illi ghalhekk mhuwiex minnu dak allegat mill-Appellant illi d-Direttorat ma ghamel l-ebda verifika indipendenti tal-arja totali tas-sit. Anzi din il-verifika indipendenti effettivament wasslet sabiex jigi stabbilit illi s-sit tal-Applikant effettivament jammonta ghall-16,250m² u konsekwentement id-Direttorat kien korrett illi jimxi fuq dan il-kejl rejali u attwali, u mhux ilkejl zbaljat indikat fil-pjan lokali kif jipprovaw jargumentaw l-Appellanti.

12. Illi minghajr pregudizzju ghal dak kollu suespost, u dato ma non concesso illi l-kundizzjoni tal-building density impost fil-Pjan Lokali kellu jigi applikat ghal dan l-izvillup, meta wiehed jikkunsidra il-kejl tas-sit kollu, u cjoe 16,250m², in-numru ta' units permissibli fuq is-sit jammonta ghall-138 units (16,250 x 85/10,000). Illi n-numru ta' units effettivament approvati u zvilupati in konnesjoni mal-ewwel, it-tieni u t-tielet fazijiet flimkien jammontaw ghall-129 unit. Illi ghalhekk anke jekk wiehed kellu japplika l-kundizzjoni tal-building density ta 85 units per hectre naxxenti mill-Local Plan, xorta wahda jirrizulta illi n-numru ta' units approvati sallum huma anqas mill-massimu ta units permissibbli fuq is-sit kollu ai termini tal-istess Local Plan.

13. Illi f'dan l-istadju wiehed irid izomm f'mohhu illi l-mertu tal-izvillup mertu tal-Outline Development Permit huwa progett wiehed u holistiku li jkopri s-sit kollu. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak sottomess mill-Appellanti fl-att promotur ta' dan l-appell, huwa necessarju illi wiehed jiehu in konsderazzjoni is-sit kollu u mhux il-fazilijiet tal-izvillup b'mod indipendenti sabiex wiehed ikun jista

jiddetermina jekk il-kundizzjonijiet tal-izvillupp applikabbli ghal dan il-progett gewx effettivament osservati jew le.

14. Illi b'referenza ghall-aggravju tal-Appellanti illi dan l-izvillupp ser ikollu effett negattiv fuq iz-zoni kontigwi in kontravvenzjoni ta' Policy BEN 1 u dan peress illi in-nurmu ta' units approvati huwa in eccedenza ta' dak konsentit mill-Pjan Lokali, qabel xejn l-esponenti jerghu itennnu illi dan l-aggravju ma jistax jissussisti stante illi kif gja inghad qabel il-kundizzjonijiet tal-Pjan Lokali ma japplikax ghal dan l-izvillupp. Illi fil-fat l-izvillupp jikkonforma ampjament mal-kundizzjonijiet tas-site coverage u building height imposti fl-Outline Development Permit. Illi minghajr pregudizzju ghal dan, kif gja intwera qabel, in-numru ta' units approvati huwa effettivament inferjuri ghan-numru ta' units permissibli ghal dan is-sit, u dan anke jekk kellu jigi applikat il-building density rikjest mill-Pjan Lokali. Barraminhekk irid jigi notat illi dan huwa zvillupp ta' kwalita illi jintegra sew maz-zoni kontgwi. Illi l-access ghall-dan l-izvilupp kollu bl-ebda mod ma jghaddi mill-villa area u cjoe mit-toroq ta' Santa Marija Estate, izda l-access huwa minn triq illi jaghti ghan-naha ta' isfel tal-imsemmi zvillupp illi jaghti direttament ghal Triq ii-Marfa. B'hekk dan il-progett ma jiggenera l-ebda traffiku ghaz-zoni fejn l-appellanti jipprosjedu l-proprijetajiet taghhom. Barraminhekk l-uzu tas-sit ma johloq l-ebda intruzjoni, hsejjes, vibrazzjonijiet, tniggis ta' l-arja jew karatteristici ohra li jistghu jwass ghal "bad neighbourness." Fil-fatt l-Appellanti naqsu ghal kollox milli jgibu xi provi illi jiggustifikaw tali aggravju.

15. Illi b'referenza ghall-aggravju illi r-residenzi jharsu direttament fuq il-villel residenzjali li hemm fil-Lvant tas-sit, kif konfermat mill-Perit Bencini fl-ittra tieghu datata 13 ta' ta' Ottubru 2011 konfermata bil-gurament tieghu, anke jekk mhux specifikat fil-kunduzzjonijiet tal-Outline Development Permit, matul l-appogg ma Santa Marija Estate l-Applikant halla site curtilage ta' medja ta' aktar minn 4.5m. Dan effettivament jirifletti d-distanza mitluba fil-Pjan Lokali, u ghalhekk wiehed ma jistax jifhem kif l-Appellant qieghed isostni illi l-izvillupp f'dan ir-rigward huwa in kontradizzjoni mal-NWML. Barraminhekk irid jigi osservat illi l-orjentazzjoni tal-bini gie ddizinjat b'tali mod

illi jigi sfruttat bl-ahjar mod il-veduti li hemm ghal fuq il-bahar u dan ghar-raguni ovvja illi dan il-fattu jaghti valur mizjud ghall-izvillup fuq dan is-sit. B'hekk l-aperturi tal-appartament generalment iharsu lejn dawn il-veduti u mhux lejn il-hajt divizorju ma Santa Marija Estate.

16. Illi b'referenza ghall-ahhar aggravju imressaq mill-Appellanti, dan fl-umli opinjoni talesponenti gie sorvolat permezz tax-xhieda tal-Enforcement Officer illi indika illi fir-rejalta ma kienx minnu illi l-kaz tal-infurzar li ghalih jaghmlu referenza l-Appellanti kien ghadu pendenti meta saret l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, u li effettivament kien hemm zball fis-sistema tal-MEPA fejn dan il-kaz minkejja maghluq kien ghadu qed jidher bhala pendenti. L-istess Enforcement Officer fix-xhieda tieghu jaghti rendikont dettaljat ghall-isfond wara l-Enforcement Notice u li dan ma kienx rizultat ta' xi azzjoni kappriccuza u/jew ta' sfida da parti tal-Appellant, izda kienet biss azzjoni intiza sabiex jitpogga fis-sod u fis-sigurta is-sit li kien qed jigi zviluppata wara li bed a jcedi partijiet mis-sit riferenti ghat-tieni u t-tielet fazijiet waqt it-thammil tal-art riferenti ghall-ewwel fazi. Barraminhekk, permezz tal-approvazzjoni tal-Awtorita ghall-permess PA 2650/04 ghall-izvillup tal-fazijiet tnejn u tlieta nhar is-16 ta' Dicembru 2004, kwalunkwe proceduri u ordni ta' twettiq u inforzar in konnessjoni mal-istess fazi effettivament u materialment waqghu. Illi ghalhekk meta saret l-applikazzjoni PA 2108/08 mertu ta dan l-appell ma setax ikun hemm pendenti l-ebda ordni ta' twettiq u inforzar in konnessjoni mal-patti tas-sit relattiv ghal-fazijiet mertu tal-applikazzjoni de quo stante illi dan kien waqa bl-approvazzjoni ta' PA 2650/04 fl-ahhar tas-sena 2004.

17. Ghaldagstant in vista ta dan kollu hawn premess, l-esponent jissottometti umilment illi dan it-Tribunal ghandu jichad l-appell tal-Appellanti u jikkonferma il-permess PA 2108/08 kif approvat mill-Awtorita.”

Permezz ta' risposta l-Avukat Jospeh Ellis ghall-appellant wiegeb kif gej:

“Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jixtiequ jirrilevaw illi l-appellat Ray Fenech qiegħed jargumenta illi la l-Pjan Lokali relattiv (paragrafu 9 tas-sottomissjonijiet) u l-anqas il-pjan ta' struttura (paragrafu 14 tas-sottomissjonijiet) ma japplikaw għall-applikazzjoni de quo. L-esponenti ma fehmux kif l-appellat wasal għal dina l-konkluzjoni imma ma jistghux ma jagħtux kaz tali stqarrijiet meta wieħed jara kif il-provvedimenti relattivi tal-Pjan Lokali gew injorati mill-Awtorita appellata.

Illi anke l-perit Edward Bencini fl-ittra tiegħu tat-12 t'Ottubru 2011 stqarr :

Hu car li phases 1,2 & 3 approvati qabel dan il-local plan tal-2006 ma kienux regolati mill-policy ta' density ta' 85 units/hectares tal-Pjan Lokali.

Ahna nikkontendu li l-progett kollu hu regolat skond l-Outline Permit Application.

Li injora l-perit Bencini fis-sottomissjonijiet tiegħu hu illi skond il-pjanta SOP/1 ipprezentata minnu stess, hemm indikat illi n-numru ta' dwelling-units approvat fl-"outline permit" huwa ta' 117 kif gie kkonfermat f'paragrafu 17.2.14 tal-Pjan Lokali tal-Majjistral ("Outline development permission PA 3540/00 has already been issued on the site for 13 residential blocks housing 117 dwellings and this policy was formulated within the constraints created by the development permission and to ensure that the provisions of that permission are not reviewed with consequent development application requests."). Jigifieri, altru illi l-Pjan Lokali ma jistax jigi nlorat, aktar u aktar meta dana gie abbozzat għab-bazi ta' l-"outline development permit" (PA 03540/00).

Illi l-perit Bencini argumenta ukoll illi l-Pjan Lokali għandu jigi nlorat għaliex bl-approvazzjoni ta' PA 4487106 approvat fil-5 ta' Lulju 2007, 57 units gew approvati fil-Fażi I tal-isvilupp fuq superficja ta' 5,670 m.k. (101 units/hectare). Madankollu, l-perit Bencini ma stqarrx illi l-approvazzjoni ta' 57 unit minflok s-46 unit approvati originarjament, in-numru ta' 117-il unit għal progett tas-

Sellum baqa' ma nqabiezx. Fi kwalunkwe kaz, jekk PA 4487/06 gie approvat in kontravvenzjoni tal-Pjan Lokali, b'daqshekk majfissierx illi l-Pjan Lokali mghadhux vigenti jex illi l-applikazzjoni odjerna PA 2108/08 kellha tigi approvata.

Illi fit-tieni lok, hemm diskrepanza sostanzjali dwar il-kejl taz-zona maghrufa bhala "Tas-Sellum" li fiha jista' jsir svilup. L-Awtorita appellate fis-sottomissjonijiet originali taghha kienet qalet "A block plan was approved as part of this outline permit, depicting the approve (sic) of 13 residential building blocks with landscaping and communal pools over a total site area of 16,500 m2." Madankollu, fid-DPAR ta' l-istess applikazzjoni PA 2808/08, l-istess Awtorita appellata stqarret illi :

The total site area according to architect in red 30 (PA 04487/06) is 16,250 sq. mtrs.

According to the North West Local Plan the housing density is not to exceed 85 dwellings per hectare, thus 85 dwellings per 10,000 sq.mtrs. The site area of 16,250 sq.mtrs. accomodates 138 units.

Illi huwa evidenti kemm hija skorretta l-asserzjoni tal-case-officer meta fil-pjanta SOP/1 esibita mill-appellat Ray Fenech, il-perit Edward Bencini qed jindika illi mis-superficja totali ta' 16,250 m.k., 228 m.k. ittiehdu mill-Eco Zone mentri hemm buffer zone ta' 794 m.k. Dana barra illi hemm bicca ohra mill-istess territorju fuq in-naha tal-bahar illi giet skedata peress illi hemm "boat-houses" quddiem il-bahar u minli.abba illi l-irdum tal-kosta li gew protetti u ghaldaqstant, dina z-zona l-anqas m'hi fabbrikabbli. Madankollu, la l-case officer u l-anqas l-Awtorita appellata ma ghamlu referenza ghal kejl reali taz-zona fabbrikabbli.

Illi anke dina l-pjanta SOP/1 l-anqas m'hi korretta u dana kif jidher mill-ittra mahlufa tal-perit Wallace Farrugia tat-23 ta' Jannar 2012 li qed tigi allegata bhala Dok. "WF" ma' rikors li qed jigi pprezentat kontestwalment ma' dina n-nota. F'dan id-dokument, l-imsemmi perit Wallace

Farrugia wera illi l-Eco Zone ghandha superficja ta' 826 m.k. mentri l-buffer zone ghandha superficja ta' 196 m.k.

Illi del resto d-diskrepanza illi rrileva l-perit Wallace Farrugia tista' tingabad ictu oculi mill-mappa 30 tal-Pjan Lokali tal-Majjistral.

Illi tajjeb illi wiehed izomm f'mohhu illi minhabba l-imposizzjoni ta' l-imsemmija Eco Zone, kif qal korrettament l-appellat Ray Fenech, "Fil-fatt bhala kumpens ghad-desinjazzjoni tal-imsemmi Eco Zone fuq parti mis-sit tal-Applikant, l-Awtorita ikkoncediet illi l-istess Applikant ikun jista' jizviluppa footprint sa hamsa u erbghin (45%) minflok erbghin fil-mija (40%). L-Awtorita iddeterminat illi l-arja zviluppabli tas-sit li fuqha kellha tinhadem l-imsemmi foot-print ta' hamsa u erbghin (45%) kienet tammonta ghall-erbatax-il elf u seba' mitt (14,700) metru kwadru."

Illi minkejja dan kollu, policy NWML 13 hija ferm esplicita meta f'para. 17.2.14 tghid illi "This vacant site with an area of 13,800 m²"

Illi huwa manifest illi l-anqas l-appellat Ray Fenech m'hu qed jaqbel ma' l-Awtorita appellata. Illi huwa legittimu illi wiehed isaqsi kif il-"case-officer" injora ghal kollox il-kejl tas-superficja illi hemm indikat daqshekk esplicitament fil-Pjan Lokali, injora l-fatt illi bl-imposizzjoni ta' Eco Zone, l-foot-print zdied minn 40% ghal 45% u pproceda biex jiddikjara solennement illi "The site area of 16,250 sq.mtrs. accomodates 138 units."

Illi effettivament dina ma kienetx hlief stratagemma halli tiggustifika l-mod kif l-Awtorita appellata njonat l-provvedimenti cari tal-Pjan Lokali. Illi tajjeb illi jigi rieterat illi l-Pjan Lokali f'para. 17.2.14 ta' NWML 13 jghid car u tond illi "Outline development permission PA 3540/00 has already been issued on the site for 13 residential blocks housing 117 dwellings and this policy was formulated within the constraints created by the development permission and to ensure that the provisions of that permission are not reviewed with consequent development application requests." Illi ghaldaqstant huwa

car daqs il-kristall illi skond il-Pjan Lokali, in-numru ta' djar abitabbli ma kellux jaqbez aktar minn 117 u illi l-parametri ta' PA 3540/00 ma kellhomx jigu riveduti "with consequent development application requests."

Illi tenut kont dan kollu, huwa nspjegabbli kif giet approvata applikazzjoni għall-isvilupp bħal dik odjerna PA 2108/08 (illi saret in sostituzzjoni ta' PA 2650104) illi ziedet in-numru ta' units residenzjali min-numru precedentement approvat ta' 52 għal 72 mentri applikazzjoni precedenti, PA 4487/06 (li saret in sostituzzjoni ta' PA 3575/00) approvat 57 unit residenzjali minflok is-46 approvati originarjament. B'hekk, in-numru ta' units residenzjali approvati b'dawn iz-zewg permessi illi għadhorn vigenti tela' għal 129 meta originarjament kienu 98. Għaldaqstant, il-ksur tal-provvediment imsemmi tal-para. 17.2.14 ta' NWML 13 tal-Pjan Lokali huwa car daqs il-kristall għaliex dan il-provvediment jagħli milha cara illi n-numru ta' "dwellings" ma jistax jaqbez 117, numru li gie maqbuz fil-wisa' - u dana meta herm fazi ohra tas-Sellum illi għadha ma nbniex u illi zgħur illi xi darba trid tigi svilupata.

Illi anke jekk wiehed ihares lejn din l-applikazzjoni mod iehor, wiehed jara illi dina l-applikazzjoni qatt ma kellha tigi approvata. Skond id-DPA Report, u kif konfermat mill-perit Edward Bencini fl-ittra tiegħu tat-13 t'Ottubru 2011, l-area totali tas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni (Fazi 2/3) hi 6,278 m.k. Jekk wiehed japplika policy NWML 13 para. a ("The housing density does not exceed 85 dwellings per hectare"), il-massimu ta' units residenzjali illi kellu jigi permess kellu jkun 53. Dan kif fil-fatt, kif kien gie approvat originarjament (PA 2650/04) : 52 unit residenzjali.

Illi wiehed jista' japplika l-istess analizi għal Fazi 1 tal-isvilupp, liema fazi hija koperta bil-permess PA 4487/06 illi ssostitwixxa PA 3515/00. Dina l-fazi tkopri area ta' 5,670 m.k. għaldaqstant, skond il-policy imsemmija, in-numru ta' units residenzjali ma ketlux jaqbez 48. Madankollu, mentri permezz ta' PA 3575/00, gew approvati 46 unit residenzjali, b'PA 4487/06. gew approvati 57 unit residenzjali.

Ghaldaqstant, jekk wiehed jissomma t-tlett fazijiet in kwistjoni (Fazi 1 u 2/3), isib illi dawna jkopru area totali ta' 11,948 m.k. F'dawn it-tlett fazijiet, mentri originarjament kienu gew approvati 46 u 52 unit residenzjali, cioe' 98 unit residenzjali, issa bl-approvazzjoni ta PA 4487106 u PA 2108/08, gew approvati 57 u 72 unit residenzjali rispettivament, b'kollox 129 unit. Dan meta fuq total ta' 11,948 m.k., kellhom jigu approvati massimu ta' 101 unit residenzjali.'

Illi l-applikant ipprova jiggustika l-fatt illi l-applikant u l-Awtorita appellata nroraw ghal kollox il-provvedimenti tal-Pjan Lokali billi qal :

6. Illi permezz tal-permess PA 4487/06, l-Awtorita approvat emenda tal-permess PA 3575/00 rigwardanti l-ewwel fazi tal-isvilupp, fis-sens illi filwaqt illi s-site coverage tal-blokki relattivi kif originarjament approvat ma nbidilx, l-Awtorita approvat illi il-qies tal-appartamenti fi hdan il-blokki kif originarjament proposti jickienu u minflok jizdiedu innumru ta' appartamenti, biex b'hekk in-numru ta' 46 unit approvati permezz ta' PA 3575/00 jizdiedu ghal 57 unit.

7. Illi similarment, permezz tal-applikazzjoni PA 2108/08, l-Applikant talab u ottjena permess sabiex jigi emendat il-permess PA 2650/04 rigwardanti it-tieni u t-tielet fazijiet tal-isvilupp b'dan illi filwaqt illi s-site coverage tal-blokki relattivi jibqa' l-istess , il-qies tal-appartamenti individwali jickienu u jizdiedu n-numru ta' appartamenti minn 52 unit ghal 72 unit.

Illi bir-rispett kollu, l-Awtorita appellata qatt ma setghet tiddipartixxi mill-provvedimenti cari tal-Pjan Lokali u tapprova tali applikazzjonijiet, anke jekk s-site coverage ma nbidilx kif qed jallega l-applikant. Galadarba, in-numru ta' units residenzjali zdied aktar minn dak konsentit fil-Pjan Lokali, u dan sar bl-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjema, PA - 2108/08, l-Awtorita appellata u l-applikant kellhom triq wanda biss: illi jibdwu il-process ta' revizjoni tal-policy relattiva tal-Pjan Lokali pertinenti ghaz-zona tas-

Sellum sabiex jakkomodaw l-intenzjoni ta' l-isviluppatur illi jibni numru akbar ta' units residenzjali li huma icken fis-superficja taghhom.

Imma ma setghetx l-Awtorita appellata taqbad u tiehu l-ligi f'idejha u tonfoh l-area ta' l-isvilupp sabiex tiggustifika l-approvazzjoni ta' numru akbar ta' units residenzjali minn dak konsentit mill-Pjan Lokali u b'hekk, takkomoda lill-applikant.

Ghaldaqstant l-esponenti bil-qima jsostnu illi l-applikazzjoni de quo giet approvata illegalment ghalhekk, dan il-permess PA 2108/08 ghandu jigi revokat.

Daqstant ghandhom l-esponenti x'jissottomettu ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan l-Onorabbli Tribunal.”

Permezz ta' nota l-Avukat Karl Briffa ghall-applikant ressasq is- sottomissjonijiet ulterjuri tieghu kif gej:

“Illi l-esponent jaghmel referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu gja esebita fl-atti ta' dan il-process kif ukoll ghad-dikjarazzjoni ulterjuri tal-Perit Edward Bencini datata 22 ta' Mejju 2012 (Dok TS 1) ipprezentat b'risposta ghad-dikjarazzjoni tal-Petit Wallace Farrugia anness mar-rikors tal-appellanti tat-12 ta' Marzu 2012 kif ukoll ghas-spjegazzjoni u kjarifiki maghmul mill-istess Perit waqt is-sed uta tal-5 ta' Lulju 2012;

Illi in vista tal-imsemmija dikjarazzjoni u kjarifiki tal-Perit Bencini, l-esponent jixtieq jaghme xi korrezzjonijiet ghas-sottomissjonijiet gja minnu pprezentat, in partikolari referenza ghal kejl hemm indikat;

Illi b'referenza ghat-tielet paragrafu tal-imsemmija Nota ta' Sottomissjonijiet, u precizamen l-ahhar zewg linji tal-imsemmi paragrafu, l-esponent jissottometti illi filwaqt jigi kkonfermat illi l-arja tas-sit kollu jammonta ghall-16,250m², l-arja zviluppabbli tas-sit, li fuqha kell jinhadem il-foot print ta' 45% ta' arja zviluppabbli kien effettivament jammonta ghall-15,732m² mhux 14,700m² kif errorjament indikat. Il-figura ta' 15,732m² tirrizulta mill-arja tas-sit kollha u cjoe 16,250m² neqsin l-arja tal-Eco

Zone 228m² (l-arja immarkata bl-ahdar fuq id-dokument SOP/01/Rev1 immarkat bhala Attachment 2 anness mad-dikjarazzjoni tal-Perit Bencini tat-22 ta' Mejju 2012) u l-arja tal-Buffer Zone 290m² (immarkata bhala hatched in pink fuq id-dokument SOP/01/Rev1 immarkat bhala Attachment 2 anness mad-dikjarazzjoni tal-Petit Bencini tat-22 ta' Mejju 2012) u cjoe l-arja kollha (inkluz l-arja tal-boathouses) sal-linja tal-building boundary indikat fl-ODP Masterplan PA3540/00 (u cjoe l-arja immarkata bil-blue fuq id-dokument SOPjOljRev1 immarkat .bhala Attachment 2 anness mad-dikjarazzjoni tal-Perit Bencini tat-22 ta' Mejju 2012). Eronjament fis-sottomissionijiet gia ipprezentati, il-kejl ta' 14,700m² kien jeskludi l-aria tal-boathouses, liema aria hija evidentement inkluzja fl-aria indikata bhala zviluppabbli fl-imsemmi ODP Masterplan PA3540/00. Illi ghalhekk dan ghandu jaqra 15,732m².

Konsegwentement l-arja indikata fir-raba linja tal-ghaxar paragrafu ghandu wkoll jaqra 15,732m² flok 14,700m², filwaqt illi l-foot print totali huwa 7,079m² flok 6,61Sm² u cioe (45% x 15,732m²). Ghalhekk meta wiehed inaqas l-foot print approvat u zviluppjat in konnessjoni mal-ewwel, it-tieni u t-tielet fazijiet (li flimkien jammontaw ghall-5,520m²) mill-foot print totali ta' 7,079m² li huwa permessibbli ghall-izvilupp ai termini tal-ODP Masterplan PA3540/00, jirrizulta li ghad hemm 1,559m² u mhux 1,095m² li ghadhom ma gewx zviluppati.

Illi b'referenza ghar-"response to statement by Dr. Joseph Ellis re PAB 284/08, PA 2108/08" ipprezentata f'isem l-esponent mill-Perit Bencini nhar il-14 ta' Ottubru 2009 b'risposta ghall-Appell odjern tal-appellanti, irid jigi precizat illi l-indikazzjoni tal-"overall developable area ta' 15,228m²" jirreferi ghal qies tas-sit 16,250m² nieqes l-Eco Zone 228m² (l-arja immarkata bl-ahdar fuq id-dokument SOP/01/Rev1 immarkat bhala Attachment 2 anness mad-dikjarazzjoni tal-Perit Bencini tat-22 ta' Mejju 2012) u l-arja tal-Buffer Zone kollha cioe 794m² (immarkata bir-rosa fuq id-dokument SOP/01/Rev1 immarkat bhala Attachment 2 anness mad-dikjarazzjoni tal-Perit Bencini tat-22 ta' Mejju 2012). Din l-arja tirreferi ghall-arja kollha (inkluz l-arja tal-boathouses) sal-linja tal-

building boundary indikat fuq id-dokument SOP/01/Rev1 immarkat bhala Attachment 2 anness mad-dikjarazzjoni tal-Perit Bencini tat-22 ta' Mejju 2012 bhala "limit to development NWLP EX 1 Eco/Buffer Zone as defined by NWLP drawing EX1 entitled "exclusion of scheme from Sellum"". Illi dan il-limit to development gie ippublikat f'Gunju 2006 u cjoe wara l-approvazzjoni tal- ODP Masterplan PA3540/00 li giet approvata fil-5 ta' Gunju 2003.

Illi ghalhekk it-tezi tal-applikant, kif gja sottomess fis-sottomissjonijiet gia ezebiti qabel ilium, huwa li dan l-izvillup huwa regolat mill-Outline Development Permit approvat fl-2003 u mhux il-kundizzjonijiet jew parametric li setghu gew applikabbli wara l-approvazzjoni tal-imsemmi ODP permezz tal-approvazzjoni tal-NWLP fl-2006. Illi kif fuq inghad, l-arja indikata bhala zviluppabbli fl-imsemmi ODP Masterplan PA3540/00, tenut kont il-linja tal-izvillup indikat fl-imsemmi ODP, kien jammonta ghall-15,732m². Illi fl-umli opinjoni tal-esponent jezisti dritt kwezit favur l-esponent naxxenti mill-imsemmi ODP u ghalhekk, minkejja t-tibdiliet li setghu sehhu sussegwentment (liema tibdiliet wasslu biex il-linja tal-izvillup giet avanzata u b'konsegwenza ta' dan ckienet l-arja li hija zviluppabbli) m'ghandux japplika f'dan il-kaz.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk dan it-Tribunal ihoss li wiehed ghandu jzomm mallimitu tal-izvillup kif ippublikat f'Gunju 2006 u kif indikat fil-NWLP, allura l-arja tas-sit sal-imsemmi limitu ta' zvillup, jammonta ghall-15,228m² u ghalhekk il-footprint ta' 45% tal-imsemmi sit jammonta ghall-6,853m². F'dak il-kaz l-arja li ghadha mhux zvillupata wara li tnaqqas mill-imsemmi 6,853m² l-arja approvata in konnessjoni mal-ewwel, it-tieni u t-tielet fazijiet (li flimkien jammontaw ghall-5,520m²) tammonta ghall-1,333m³.

Tant ghandu x'jissottometti l-esponent ghas-savju gudizzju ta' dan it-Tribunal."

L-Avukat Joseph Ellis ressaq is-sottomissjonijiet ulterjuri tieghu kif gej:

“Illi l-appellati fin-nota ulterjuri taghhom ghamlu hafna gabirjoli biex jiggustifikaw l-ghoti tal-permess de quo u dana billi kkorregew l-asserzjonijiet precedenti taghhom fir-rigward ta' l-entita tas-superficja ta' l-art de quo. Issa, l-appellati qed jargumentaw illi l-entita ta' l-art suggetta ghall-isvilupp hija 15,732 mk. u dana wara illi mill-arja kollha ta' 16,250 mk., tnaqqsu l-Eco Zone (228 mk.) u l-buffer zone (290 m k.) u dana skond kif l-appellati jsostnu illi jidher fid- Dokument SOP/01/Rev.1 li gie pprezentat bhala Attachment 2 mad-dikjarazzjoni tal-perit Edward Bencini tat-22 ta' Mejju 2012. Illi minbarra il-fatt illi d-dokument li gie pprezentat huwa fil-fatt Dokument SOP/01/Rev.2 u appuntu gie rivedut fl-istess jum tad-dikjarazzjoni msemijja, jidher evidenti illi l-applikant blebda mod ma rrespinga l-asserzjoni kontenuti fid-dikjarazzjoni mahlufa tal-Perit Wallace Farrugia tat-23 ta' Jannar 2012 u illi dina l-pjanta Dokuemtn SOP/01/Rev.2 tiddivergi b'mod sostanzjalment mill-Mappa 30 tal-Pjan Lokali peress illi z-zona eskluza mill-isvilupp illi giet imlaqqma Eco Zone hija certament akbar minn 228 m.k. kif qed jigi allegat mill-applikant u dana kif anke kwalunkwe gahan nhux professjonist jista jikkonstata ictu oculi.

Illi inoltre Dokument SOP/01/Rev.2 jindika illi l-parti tal-art in kwistjoni tinkludi l-parti fejn hem mil-boathouses. Fil-fatt l-appellati stqarrew illi “Erronjament fis-sottomissjonijiet gja pprezentati il-kejl ta' 14,700 m.k. kien jeskludi l-arja tal-boathouses, liema arja hija evedentement inkluzja fl-arja indikata bhala zviluppabbli fl-imsemmi ODP Masterplan PA 3540/00. Illi ghalhekk dan ghandu jaqra 15,732 mk. "Mid-dehra, il-propensita tal-appellati illi jizbaljaw baqghet tippersisti ghax referenza ictu oculi ghall-istess Mappa 30 tal-Pjan Lokali turi illi fejn hemm il-boathouses huwa kjarament indikat fuq il-mappa msemijja bhala eskluza mill-arja ta' l-isvilupp de quo li giet indikata bhala NWML13 Residential Scheme.

Illi l-esponenti jhossu illi m'hemmx ghalfejn itennu l-argumenti illi diga ghamlu fis-sottomissjonijiet precedenti taghhom u jirrieteraw illi dak illi huwa mportanti f'dan l-appell huwa dak li hemm mnizzel fl-imsemmija policy

NWML13 tal-Pjan Lokali u senjatament f'paragrafu 17.2.14 tal-Pjan Lokali tal-Majjistral illi jghid car u tond :

This vacant site with an area of 13,800 m² acts as a transition zone between tas-Sellum area developed for high-density seasonal accommodation and Santa Marija Estate which is dominated by bungalows. Outline development permission P3540/00 has already been issued on the site for 13 residential blocks housing 117 dwellings and this policy was formulated within the constraints created by the development permission and to ensure that the provisions of that permission are not reviewed with consequent (sic) development application requests.

Illi ghaldaqstant huwa evidenti illi l-Pjan Lokali gie abbozzat skond il-parametri ta' l-"outline development permit" approvat PA 03540/00 u m'hux kif qed jargumentaw l-appellati. Altru illi l-applikant ma jistax jishaq fuq xi dritt kweza kif qed jippretendi bhala naxxenti mill-imsemmi ODP PA 03540/00 ghaliex tali drittijiet evidentement gew tranzunzati fil-Pjan Lokali in kwistjoni. Fi kwalunkwe kas, dato sed non concesso illi tezsti xi divergenza bejn l-"outline development permit" approvat PA 03540/00 u l-Pjan Lokali, tali divergenza bl-ebda mod ma tawtorizza lill-Awtorita appellata tapprova zvilupp bi ksur daqshekk lampanti tal-istess Pjan Lokali kif ghamlet fil-kaz odjern.

Illi min abbozz l-Pjan loklai kien previdenti u ried jistabilixxi limitu darba ghal dejjem ghal zieda fl-isvilupp permissibbli f'dan it-territorju u stqarr illi 'this policy was formulated within the constraints created by the development permission and to ensure that the provisions of that permission are not reviewed with consequent (recte subsequent) development application requests.' U dana dak li effettivament li gara bl-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni odjerna.

Illi l-esponenti jirrieteraw illi jekk il-Pjan Lokali b'xi mod ma jirreflettix l-ODP PA 03540/00, is-soluzzjoni kellha tkun revizjoni parzjali tal-Pjan Lokali u mhux l-approvazzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-applikazzjoni mpunjata bi ksur daqshekk lampanti tal-provvedimenti cari tal-istess Pjan Lokali. Altrimenti l-edificju kollu tal-ippjanar urbanistiku fil-pajjiz tikkrolla u l-pjan lokali jibqa jkollhom l-ebd effett legali.

Ghaldaqstant, il-konkluzjoni inevitabbli li ghandu jasal ghalija dan l-Onorabbli Tribunal hija illi dina l-approvazzjoni tal-applikazzjoni PA 2108/08 tmur kontra l-imsemmi Pjan Lokali u ghandha tigi revokata.

Daqstant ghandhom l-esponenti x'jissottomettu ghas-savj u superjuri gudizzju ta' dan l-Onorabbli Tribunal”

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba, Third Party Appeal, kontra l-approvazzjoni tal-permess PA 2108/08 li kien hareg biex jemenda il-permess PA 2650/04.

Is-sit jinsab gewwa iz-zona tal-izvilupp tal-Mellieha fl-area maghrufa bhala Tas-Sellum li tinsab vicin il-Bajja ta' L-Ghadira.

Dawn l-emendi jikkonsisti principalment f' tibdil fil-layout intern tal-binjiet li jirrizultaw f' zieda fin-numru ta' residenzi minn 52 ghal 72 u zieda fin-numru ta' garages minn 104 ghal 146.

Skond l-Awtorita' dan it-tibdil sar minghajr ma' zdiedet it-total floor space u l-gholi tal-binjiet approvati fil-permess PA 2650/04.

Is-sit mertu ta' dan l-appell tiffirma parti minn area kbira li qed tigi zviluppata f'erbgħa fazijiet. Din l-applikazzjoni tkopri emendi għal Phases 2 u 3 li tkopri area ta' 6, 278 metru kwadru.

L-argumenti li tqajmu mill-partijiet fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell jistghu jigu migburin fil-qosor kif gej:

L-appellant jissottometti li:

- L-approvazzjoni tal-permessi originali PA 3575/00 u PA 2650/04 ta' 98 unit residenzjali kienet konformi mal-pjan lokali li gie sussegwentement approvat;
- Issa li dan il-pjan lokali gie approvat l-approvazzjoni ta' 129 unit tmur kontra l-imsemmi provvedimenti tal-pjan lokali;
- Id-Direttorat ipprova jiggustifika l-partenza mill-pjan lokali illum approvat billi strah fuq l-asserzjoni tal-perit tal-applikant illi l-area totali tas-sit hi ta' 16,250 m.k. u li skond il-case-officer in-numru totali ta' units residenzjali permissibli fuq is-sit huwa ta' 138;
- Skond id-DPA Report it-total ta' 129 unit li issa gew approvati b' dan il-permess u PA 4487/06 huwa konformi mal-pjan lokali;
- Dan jikkonsisti f'tigbid tal-fatti. L-applikazzjoni korretta tal-policy NWML 13 paragrafu (1) kellha tkun illi d-densita' tinhadem fuq is-superfici totali tat-tlett fazijiet u cioe' 11,948 m.k. u li ghalhekk in-numru ta' units residenzjali ma kellux jaqbez il-101 unit;
- Peress li l-Kummissjoni Dwar il-Kontroll tal-Izvilupp approvat 129 unita' residenzjali jigifieri izjed minn dak permess mill-Pjan Lokali, dan jmur kontra l-policy BEN 1;
- L-izvilupp imur kontra l-policy NWML 13 paragrafu (g) peress illi r-residenzi jharsu direttament fuq il-vilel residenzjali li hemm fil-lvant tas-sit; u
- In vista tal-ordni ta' nfurzar ECF 074/04 il-hrug tal-permess imur kontra c-cirkolari 2/96 u 2/98.

L-Awtorita' tissottometti li:

- Ma giex intavolat appell versu l-PA 4487/06 u li ghaldaqstant l-appellant ma jistax jattakka l-PA 4487/06;
- L-area tas-sit ta' 16,250 m.k. giet stabbilita permezz ta' survey li sar mill-Land Survey Unit tal-Awtorita' li kienet giet ikkommissjonata mill-applikant;
- L-appellant ma kkummissjonax survey professjonali biex juri l-iskorettezza hekk kif allegat;
- Mhuwiex minnhu li n-numru tal-units approvati jeccedi dak permess mill-policy NWML 13 tal-pjan lokali;
- Il-coverage ta' 45% tas-sit hija permessa mill-policy NWML 13(b) tal-pjan lokali;
- Mhuwiex minnhu li l-izvilupp imur kontra l-policy NWML 13(g) tal-pjan lokali;

- L-Awtorita' stabbiliet li l-overlooking ikun indirizzat fid-disinn tal-building blocks u li ma jsirx overlooking fuq il-vilel ta' faccata;
- L-ordni ghall-infurzar citat mill-appellanti mhuwiex mahrug fuq is-sit mertu ta' dan l-appell; u
- Jekk l-appellanti qeghdin jirreferu ghall-enforcement ECF 742/04, l-PA 2108/08 ma ppregudikax l-infurzar ta' din l-ordni u fil-fatt il-permess rregolarizza s-sitwazzjoni.

L-applikant jissottometti li:

- Il-kundizzjonijiet tal-pjan lokali ma japplikawx ghall-izvillup fuq dan is-sit peress li l-kundizzjonijiet li japplikaw ghal-fazijiet kollha tal-izvillup ta' dan is-sit huma dawk imposti fl-Outline Development Permit approvat qabel l-approvazzjoni tal-NWLP fl-2006;
- Il-Full Development Permits kollha kif emendati huma konformi mal-kundizzjonijiet illi jirregolaw dan l-izvillup u li huma naxxenti mill-Outline Development Permit;
- Mhuwiex minnu li d-Direttorat ma ghamel l-ebda verifika indipendenti tal-arja totali tas-sit. Il-verifika indipendenti wasslet sabiex jigi stabbilit illi s-sit jammonta ghall-16,250m² u konsegwentement id-Direttorat kien korrett illi jimxi fuq dan il-kejl rejali u attwali;
- Anki jekk wiehed kellu japplika l-kundizzjoni tal-building density ta' 85 unit per hectre naxxenti mill-pjan lokali xorta wahda jirrizulta illi n-numru ta' units approvati sal-lum huwa anqas mill-massimu ta' units permissibbli fuq is-sit kollu in linea mal-pjan lokali;
- Dwar li l-izvillup sejjer ikollu effett negattiv fuq iz-zoni kontigwi in kontravvenzjoni tal-policy BEN 1, l-allegazzjoni ma tirrizultax peress li l-kundizzjonijiet tal-pjan lokali ma japplikawx ghal dan l-izvillup;
- Dwar l-allegazzjoni li l-izvilupp sejjer ihares fuq il-vilel ta' faccata l-aperturi tal-appartamenti generalment iharsu lejn il-veduti u mhux lejn il-hajt divizorju ma Santa Marija Estate; u
- B'riferenza ghall-ordni ghall-infurzar citat mill-appellanti effettivament kien hemm zball fis-sistema tal-Awtorita' fejn il-kaz minkejja li kien inghalaq, kien qed jidher bhala li ghadu pendent.

Ikkunsidra ulterjorment:

Mill-premess jirrizulta li l-fatti segwenti mhux ikkontestati:

- Il-Policy NWML 13 tan-North West Local Plan inkitbet specifikament biex daww il-principji f' termini ta' ppjanar li gew stabbiliti fil-permess PA 3540/00 jigu 'enshrined' fil-pjan lokali;
- Il-principji f' termini ta' ippjanar li gew stabbiliti bil-permess PA 3540/00 gew formalizzati fil-policy NWML 13 u jikkonsistu f' għaxar punti minn (a) sa (j).
- Għall-fini ta' dan l-appell is-segwenti huma iz-zewg punti tal-policy l-izjed relevanti f' dan l-appell:
 - Il-housing density massima m' għandhiex taqbes il 85 residenza għal kull hectare tas-sit li huwa żviluppabbli;
 - Il-built-up footprint ma' tistax taqbes 45% tal-area żviluppabbli tas-sit;
- L-area żviluppabbli tas-sit hija dik totali nieqes il-parti tas-sit li taqa' barra z-zona tal-iżvilupp u nieqes il-parti tas-sit li giet skedata bħala Level 2 Area of Ecological Importance.

Skond dan it-Tribunal, mill-permess PA 3540/00 jirrizulta car ukoll li l-area tas-sit li hija inkluża fil-permess bħala li hija żviluppabbli tinkludi il-parti ta' quddiem li fuqha illum hemm il-boathouses.

Is-sit li fuqu hareg il-permess PA 3540/00 huwa dak li huwa 'skematikament' muri fil-pjanta PA 3540/00/17A jigifieri is-sit tal-applikant kollu inkluż il-parti ta' quddiem fejn hemm il-boathouses pero bil-parti ta' wara nieqsa u cioe fejn is-sit johrog barra iz-zona tal-iżvilupp u nieqsa wkoll parti ohra li hija immarkata bħala buffer zone. It-Tribunal qed juża l-kelma 'skematikament' għaliex inspjegabbilment l-Awtorita' jidher li qatt ma' talbet lill-appellant jagħmel land survey dettaljat fi stadju ta' Outline Application biex jigu stabbiliti bl-eżatt is-superfici u propjetajiet geografici ohra tal-varji partijiet tas-sit. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, id-dokument baziku u kruċjali fi stadju ta' outline għandu dejjem ikun land survey akkurat tas-sit in kwistjoni.

Skond il-land survey dettaljat li sar mill-Land Survey Unit tal-Awtorita', is-sit kollu tal-applikant inkluzi il-parti ta'

quddiem fejn hemm il-boathouses u l-parti ta' wara li taqa barra z-zona tal-izvilupp u dik il-parti li giet skedata bhala Level 2 Area of Ecological Importance ghandu area ta' 16,250 m². Dan it-Tribunal qed jiehu din il-figura tal-area tas-sit bhala dik korretta (ara isfel)

Fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal, il-principji ta' ippjanar li jistabbilixxi il-permess PA 3540/00 u warajh il-Policy NWML 13, huma l-ghaxar punti imsemmija hawn fuq. L-area ezatta tas-sit u n-numru ezatt ta' residenzi li johorgu meta wiehed japplika dawn il-principji, waqt li huma importanti ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni, mhumix principji ta' ippjanar u ma' kellhom qatt jissemmev fil-policy izjed u izjed meta sa' meta inkitbet il-policy, jidher li qatt ma' kien sar studju akkurat tal-areas, site levels, contours, ecc tas-sit kollu u ghalhekk il-quanta ezatti ma' kienux maghrufa f' dak l-istadju. In fatti il-figuri li gew ikkwotati fil-para 17.2.14. gew mehuda mill-pjanta tal-permess PA 3540/2000/17A li fil-permess stess hija mmarkata 'Footprint of Development (indicative only)'. Dan kien il-fattur li holoq il-konfuzjoni kollha waqt is-smieh tal-appell.

Minn ezami tat-test tal-policy NWML 13 u l-mappa Map 30 jirrizulta li l-area li qed tirrieferi ghaliha il-policy f' para 17.2.14 bis-segwenti kliem "[t]his vacant site with an area of 13,800 m² ..." tirrieferi ghal dak is-sit li fil-mappa Map 30 huwa muri bhala kanella skur. Din m'hix l-area kollha tal-applikant ghaliex il-parti l-kannella ma' tinkludix il-parti li tigi quddiem il-bahar li fuqha hemm il-boathouses u l-parti ta' wara peress li din il-parti kienet giet eskluza mill-izvilupp. Ghalhekk l-area li skond Map 30 hija ta' 13800 m² u li hemm referenza ghalija fil-para 17.2.14 ma' tistax tkun l-istess area imsemma fil-punt (b) tal-istess policy ghax punt (b) jitkellem fuq "...the total site area". Peress li din il-policy titkellem specifikament fuq il-permess PA 3540/00, "...the total site area", bilfors li qed tirrieferi ghall-area li applika biha l-applikant.

Ghalhekk huwa car li f'para 17.2.14, li suppost li huwa intis biex jispjega u jikkumplimenta l-policy NWML-13, jezistu inkorrettezzi li jistghu jaghtu l-impressjoni li din il-

policy ma tirriflettix il-permess PA 3540/00, fid-dettal taghha, meta huwa car li ghan ta' din il-policy huwa precizament li jirrifletti dan il-permess. Dan ma' jfissirx pero li fis-sustanza, f'termini ta' ppjanar, din il-policy m'ghandhiex tapplika semplicement ghaliex il-pargrafu li suppost jispjega din il-policy ghandu inkorrettezzi li m'hmiex ta' sustanza f' termini ta' ppjanar.

Min kiteb din il-policy qatt ma' kellu jdahhal dettal li mhux importanti f' termini ta' ppjanar. In sostenn ta' dan jigi rilevat li l-figuri li gew ikkwotati fil-para 17.2.14. gew mehuda mill-pjanta tal-permess PA 3540/2000/17A li fil-permess stess hija mmarkata 'Footprint of Development (indicative only)'. L-awtur ta' dan kellu wkoll jara li l-mappa li tmur ma' din il-policy kienet dik li ntuzat biex giet iprocessata l-applikazzjoni PA3540/00.

Li ghandu jsir issa huwa li l-paragrafu that din il-policy ghandu jigi modifikat biex jirrifletti l-ispirtu tal-permess PA 3540/00 u bhala parti minn dan l-ezercizzju l-Awtorita' ghandha tiddetermina b' mod finali l-areas li japplikaw ghal-kull fazi u n-numru finali ta' residenzi li jirrizultaw issa li jezisti land survey affidabbli.

Kieku dan l-ezercizzju sar hekk kif beda jidher car li hemm dawn l-inkorrettezzi kieku dan l-appell kien jigi rizolt snin ilu u kien jigi evitat il-konfuzjoni totali li rrenjat matul is-smieh ta' dan l-appell fejn l-Awtorita' baqghet passiva u halliet il-partijiet ihawdu wehidhom meta minnflok kellha tiehu l-inizzjattiva biex tirrizolvi dawn id-diskrepanzi mill-ewwel.

Fl-opinjoni kunsidrata ta' dan it-Tribunal, biex ikun effettiv il-process tal-appelli minn decizjonijiet tal-ippjanar, ghandu jsir minn kollox biex dawn jigu decizi fl-iqsar zmien possibbli wara li jkun accertat li l-informazzjoni kollha necessarja biex tittiehed decizjoni ingabret.

Dwar it-tieni aggravju tal-appellant u cioe li l-fatt li l-progett ser ikollu izjed residenzi minn-numru li jissemma fil-para 17.2.14, dan it-Tribunal jerga jargumenta li s-sustanza f' termini ta' ppjanar fir-rigward ta' dan is-sit huma l-ghaxar

punti stabbiliti fil-policy NWML 13 inifissa. Ghalhekk galadarba il-pjanti qed jissodisfaw dawn l-ghaxar punti ma' jistax jinghad li l-policy BEN 1 qed tinkiser.

Dwar l-aggravju tal-appellant li l-bini fuq dan is-sit ser jigi jhares fuq il-villel li jezistu fuq il-lvant tas-sit, dan it-Tribunal jaccetta l-ispjegazzjoni li tat l-Awtorita' u cioe' li d-disinn tal-izvilupp sar b' mod li din il-problema giet indirizzata u jinnota li skond l-Awtorita', il-policies kollha rilevanti gew osservati. It-Tribunal jinnota wkoll li fi kwalunkwe kas l-appellant seta' rrileva din il-problema meta hareg l-ewwel permess ghax ic-cirkostanzi f' dan ir-rigward ma' nbidlux minn dakinhar.

Mill-premess jidher car ghalhekk li l-ebda wiehed mill-aggravji li qajjem l-appellant m'hu fondat f' termini ta' ppjanar. Minn naha l-ohra jirrizulta li f' para 17.2.14 li suppost li huwa intis biex jispjega u jikkumplimenta l-policy NWML-13, jezistu inkorrettezzi li jistghu jaghtu l-impressjoni li din il-policy, fid-dettal taghha, ma tirriflettix il-permess PA 3540/00, meta huwa car li ghan ta' din il-policy huwa precizament li tirrifletti dan il-permess. Fil-mappa Map 30 ukoll jidher li hemm zball peress li, kif spjegat supra, is-sit in ezami mhux qieghead muri korrektemment.

Waqt li dan it-Tribunal mhux qed jilqa dan l-appell, jaqbel mal-appellant li l-permess PA 3540/00 u l-para 17.2.14 ma' jaqblux meta il-presuppost huwa li l-policy NWML 13 kellu jsegwi il-permess PA 3540/00. Ghalhekk it-Tribunal jordna li l-para 17.2.14. ghandu jigi modifikat biex tigi eliminata kull ambigwita' u bhala parti minn dan l-ezercizzju l-Awtorita' ghandha tiddetermina b' mod finali l-areas li japplikaw ghal-kull fazi u n-numru finali ta' residenzi li jirrizultaw issa li jezisti land survey affidabbli.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-appell u jikkonferma l-permess Outline Development Permit – PA 2108/08 , “ To approve amended plans to PA 2650/04 with same building envelope, heights, site coverage and conditions of the original permit. The total number of units has increased to

72 from 52 and the number of garages has increased to 146 from 104 without altering the building envelope and floorspace”, fil-waqt li jordna lill-Awtorita' biex tememda il-pa 17.2.14 tan-North West Local Plan kif spjegat hawn fuq.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal agixxa ultra vires meta kkonkluda li l-outline development permit PA 3540/00 li rabtet lil Awtorita fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna PA 2108/08 ma kienx rifless f'paragrafu 17.2.14 tal-policy NWML 13 u ghalhekk tali paragrafu kellu jigi emendat biex jirrifiletti l-fatti attwali. Il-kompitu tat-Tribunal kien biss li jara jekk l-applikazzjoni hix konformi mal-policy u mhux jiggustifika l-hrug tal-permess billi jsostni li l-policy ma rriflettix il-fatti wara li nhareg l-outline permit;
2. Il-mappa 30 u l-policy NWML 13 tal-pjan lokali huma cari u ma jaghtux lok ghal interpretazzjoni u t-Tribunal zbalja meta ha in konsiderazzjoni fatturi ta' kalkolu ta' qies billi zied art eskluza mill-izvilupp u boat houses biex jasal ghal kejl, li skond it-Tribunal kien fattwalment korrett. L-istess jinghad ghal proporzjon ta' units zviluppabbli mal-kejl maghmul mid-Direttorat ghal applikazzjoni odjerna u fejn jidher illi n-numru ta' units permissibbli jikkombacja mal-kriterji tal-policy.

L-aggravji mehudin flimkien

Din il-Qorti, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellati, tqis din il-kwistjoni fil-principju li fuqu qed isir l-appell bhala punt ta' dritt li jrid jigi ezaminat.

L-appellati jikkontendu illi hawn si tratta ta' interpretazzjoni ta' policy u apprezzament ta' fatti u punti teknici li fuqhom il-Qorti ma ghandhiex tikkometti ruhha.

Qari dettaljat tal-process u principalment tal-ewwel aggravju tal-appellant juri illi l-vertenza tmur lil hinn minn interpretazzjoni ta' policy u l-fatti li jduru maghha izda hi aktar dwar il-poter jew diskrezzjoni tat-Tribunal dwar kif u

sa fejn ghandha tigi applikata policy, anki jekk ghal grazzja tal-argument tikkontjeni punti ta' fatt zbaljati fil-fehma tat-Tribunal u jekk it-Tribunal jistax jaqsam policy f'kompartamenti fejn partijiet huma applikazzjoni ta' regoli u principji regolatorji u ohrajn semplicement enuncjazzjoni generici u illustrativi biss.

Il-kwistjoni kif gustament spjega t-Tribunal issib il-qofol taghha fil-policy NWML 13 tal-2006 maghmula appozitament biex tirregola zvilupp gia approvat qua outline deveopment fl-2000 fiz-zona msejha tas-Sellum fil-Mellieha. Din il-policy hi munita bi pjanta Map 30 fejn tindika zoni ta' zvilupp u ohrajn fejn ma ghandux isir zvilupp. Tali mappa hi wahda 'indicative' u fl-istess pjanta jinghad li 'not to be used for measurement or direct interpretation. Maps to be used in conjunction with policy document'.

Dak li gara hu illi l-policy li kkristalizzat x'jista' u ma jistax isir fiz-zona elenkat 10 kundizzjonijiet biex permess ghall-izvilupp residenzjali jinghata approvazzjoni fosthom u l-aktar importanti l-housing density ta' 85 unit kull 10,000 metri kwadri, il-built-up foot print li ma ghandux jeccedi l-45 fil-mija tat-total site circa, u kundizzjonijiet ohra. Il-paragrafu sussegwenti ghal dawn il-kundizzjonijiet pero jirreferi ghal 'this vacant site area' b'qies ta' 13,800 metri kwadri, u li gia nhareg l-outline development permission PA 3540/00 ghal tlettax-il blokk b'117 residenza. Jinghad ukoll li l-policy giet formulata fil-limiti tal-outline development permission u li l-kundizzjonijiet tal-permess ma jigux mibdula b'applikazzjonijiet addizzjonali ta' zvilupp. Jinghad ukoll li kienu nhargu full development permissions sussegwenti PA 3575/00 u 2650/04 ghal 12-il blokk.

L-applikazzjoni in kwistjoni irravizat illi s-site area ma kinitx ta' 13,800 metri kwadri izda 16,250 metri kwadri wara li sar land survey approvat mill-Awtorita. Din il-Qorti taghmilha cara illi mhix ser tidhol fil-kontestazzjonijiet rigward kif ghandu jigi kalkolat il-qies tas-sit, u li fuqu hemm divergenzi ta' opinjoni mill-appellant u dwaru l-istess Tribunal ghamel osservazzjonijiet teknici li ma

johorgux mill-policy in kwistjoni. Dak li jikkoncerna lil Qorti hu jekk it-Tribunal setghax jiddikjara illi l-kejl fil-policy kien zbaljat, jaddotta kejl iehor, u japprova zvilupp li jmur oltre l-ammont ta' residenzi msemija fil-policy a bazi ta' kejl rivedut u korrett mill-applikant sorrett mill-Awtorita u approvat mit-Tribunal. Dan jinghad peress illi bejn l-ewwel fazi tal-progett approvat u dan sub iudice r-residenzi approvati jilhqu l-129 residenza komparat ghal 117 li kellu jkun fih l-izvilupp fil-fazijiet kollha tieghu.

It-Tribunal qasam il-policy f'parti li skond hu tistabilixxi l-principji ta' ppjanar cioe l-ghaxar kunidzzjonijiet necessarji biex jigi approvat permess pero meta wasal biex jispjega l-paragrafu 17.2.14 tal-istess policy li ghalih saret referenza aktar il-fuq ighid hekk:

L-area ezatta tas-sit u n-numru ezatt ta' residenzi li johorgu meta wiehed japplika dawn il-principji, waqt li huma importanti ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni, mhumix principji ta' ppjanar u ma' kellhom qatt jissemmew fil-policy izjed u izjed meta sa' meta inkitbet il-policy, jidher li qatt ma' kien sar studju akkurat tal-areas, site levels, contours, ecc. tas-sit kollu u ghalhekk il-quanta ezatti ma' kienux maghrufa f'dak l-istadju.

Izid ukoll

Ghalhekk huwa car li f'para 17.2.14, li suppost li huwa intis biex jispjega u jikkumplementa l-policy NWML-13, jezistu inkorrettezzi li jistghu jaghtu l-impressjoni li din il-policy ma tirriflettix il-permess PA 3540/00, fid-dettal taghha, meta huwa car li ghan ta' din il-policy huwa precizament li jirrifletti dan il-permess. Dan ma jfissirx pero li fis-sustanza, f'termini ta' ppjanar, din il-policy m'ghandhiex tapplika semplicement ghaliex il-pargrafu li suppost jispjega din il-policy ghandu inkorrettezzi li m'humix ta' sustanza f'termini ta' ppjanar.

Min kiteb din il-policy qatt ma kellu jdahhal dettal li mhux importanti f' termini ta' ppjanar. In sostenn ta' dan jigi rilevat li l-figuri li gew ikkwotati fil-para 17.2.14. gew mehuda mill-pjanta tal-permess PA 3540/2000/17A li fil-permess stess hija mmarkata 'Footprint of Development (indicative only)'.

Li ghandu jsir issa huwa li l-paragrafu that din il-policy ghandu jigi modifikat biex jirrifletti l-ispirtu tal-permess PA 3540/00 u bhala parti minn dan l-ezercizzju l-Awtorita' ghandha tiddetermina b' mod finali l-areas li japplikaw ghal-kull fazi u n-numru finali ta' residenzi li jirrizultaw issa li jezisti land survey affidabbli.

Biex wasal ghal dak li t-Tribunal dehrlu kellu jkun il-kejl u kif il-policy kienet citata fil-parti tal-kundizzjonijiet u l-parti fejn issemmi l-qies a bazi ta' Map 30 ighid hekk:

Minn ezami tat-test tal-policy NWML 13 u l-mappa Map 30 jirrizulta li l-area li qed tirrieferi ghaliha il-policy f' para 17.2.14 bis-segwenti kliem "[t]his vacant site with an area of 13,800 m² ..." tirreferi ghal dak is-sit li fil-mappa Map 30 huwa muri bhala kanella skur. Din m'hix l-area kollha tal-applikant ghaliex il-parti l-kannella ma' tinkludix il-parti li tigi quddiem il-bahar li fuqha hemm il-boathouses u l-parti ta' wara peress li din il-parti kienet giet eskluza mill-izvilupp. Ghalhekk l-area li skond Map 30 hija ta' 13800 m² u li hemm referenza ghalija fil-para 17.2.14 ma' tistax tkun l-istess area imsemma fil-punt (b) tal-istess policy ghax punt (b) jittellem fuq "...the total site area". Peress li din il-policy titkellem specifikament fuq il-permess PA 3540/00 , "...the total site area", bilfors li qed tirreferi ghall-area li applika biha l-applikant.

Din il-Qorti tqis illi l-poter li assumu t-Tribunal fejn spezzetta policy b'parti li seta' jmiss u parti li ma setghax tmur kontra u lil hinn mill-mansjoni u poter tat-Tribunal u hi ultra vires il-poteri tieghu. It-Tribunal ghandu d-dritt li jinterpreta policies pero ma ghandux dritt jikkoregihom jew jinjarahom, anki jekk skond hu, jirrizulta li huma zbaljati. Hemm metodi ohra fejn it-Tribunal jew l-applikant jistghu jitolbu lil Awtorita li tirrevedi l-pozizzjoni taghha speċjalment meta l-istess Awtorita tkun qed tirrikonoxxi stat fattwali hi stess pero t-Tribunal ma jistax, ghalkemm ikun hemm it-tentazzjoni ghal speditezza u nuqqas ta' multiplikar u komplikar ta' proceduri, li jaqta' l-kwistjoni ghad-dritt, u jinjora u jabdika mid-dover tieghu li jiddeciedi a bazi tal-policies ezistenti.

Hu artifizjali l-argument tat-Tribunal li jaqsam policy f'parti li hi mandatorja u ohra semplicement deskrittiva meta l-istess policy dan ma tindikhax anzi l-kwistjoni tal-kejl u l-ammont ta' units li jistghu jinbnew hu indikat car, u derivat direttament minn outline u full development permit mahrug favur l-istess applikant u fejn il-policy stess saret biex tikkristallizza dak li talab l-applikant u dak li l-Awtorita kienet qed tistenna li jkun l-izvilupp massimu fiz-zona in kwistjoni tenut kont tal-qies ravvizat fl-istess policy.

In oltre hu perikoluz li t-Tribunal li jirraviza zball f'policy wara accertamenti ta' punti tecnici u ta' planning jiehu fuqu l-kompitu li jikkoregi l-policy permezz tal-hrug ta' permess li jmur kontra dak li tghid il-policy liema permess inhareg addirittura wara li l-istess Tribunal interpreta hu dak li kien jikkostitwixxi l-arja involuta bhala dak marbuta mal kejl li wasal ghalih l-applikant.

Dan hu l-punt legali li t-Tribunal ma ssoffermax ruhu fuqu izda dar madwaru billi sostna li parti mill-policy ma torbotx. Jista' jkun, u t-Tribunal ghandu id-dritt li jghid li l-Awtorita ghandha tistabilixxi biss principju ta' planning u thalli apprezzamenti fattwali waqt l-ipprocessar ta' applikazzjoni u mhux issemmihom f'policy pero dan ma jnaqqas xejn mill-portata ta' dak miktub fil-policy u li ghandu jigi osservat. Il-kanali miftuha ghat-Tribunal u l-Awtorita qeghdin hemm biex kwistjonijiet ta' din in-natura jigu rattifikati, jekk ikun il-kaz, skond il-proceduri li jinsabu fil-ligi u mhux b'mezzi li ma jinstabux fil-ligi.

Ghal din ir-raguni purament legali dwar il-poter tat-Tribunal illi l-ewwel aggravju tal-appellant qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju l-Qorti qed tilqghu wkoll ghall-istess raguni ghax it-Tribunal stharregg kwistjonijiet li marru kontra dak li hemm fil-paragrafu 17.2.14 tal-policy NWML 13. Li kieku ma kienx jezisti l-paragrafu 17.2.14 tal-NWML 13 jew kien miktub b'mod differenti kienu jkunu biss kwistjonijiet tecnici u ta' planning li fuqhom l-appellant ma kienx ikollu dritt ta' appell.

Decide

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Ronald Mifsud in linea ma' dak deciz, u thassar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tal-15 ta' Marzu 2013, u tirrinviya l-atti quddiem it-Tribunal biex jerga' jisma' l-appell. Spejjez ghall-Awtorita.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----