



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Gunju, 2022

Numru 2

Appell Nru. 48/2021

Winston Carbone

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Benny Camilleri
ghan-nom u in rappresentanza ta'
Bajja Developments Ltd**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Benjamin Camilleri ghan-nom ta' Bajja Developments Limited tat-30 ta' Novembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Novembru 2021 li cahdet l-applikazzjoni PA9430/18 'roofing over existing car park with green roof, provision of pool facilities and other hotel amenities including underground connection to PA3822/17' f'San Giljan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess PA9430/18 fejn gie approvat erja ta' parkegg imsaqqaf u l-izvilupp tas-saqaf talcar park b'pixxina u amenitajiet ancillari mal-lukanda ezistenti Le Meridien. L-izvilupp approvat jinkludi ukoll il-bini ta' access minn taht l-art li tghaqqad is-sit tal-izvilupp mall-lukanda [Referenza għall-pjanti approvati a fol 73B sa 73F fil-process tal-PA9430/18]. Is-sit tal-izvilupp propost fil-prezent huwa surface car park li jintuza mal-istess lukanda, u jinsab fuq Triq Alfred Gauci, filwaqt li l-lukanda tinsab fuq Triq Alfred Gauci, Triq Censu Tabone u ir-Rampa ta' San Giljan, fil-lokalita' ta' San Giljan.

L-appell odjern gie intavolat minn terza persuna, u jiddikjara li għandu interess kummerċjali u finanzjarju fl-applikazzjoni. Il-bazi tal-appell gie pprezentat fuq is-segħenti aggravi:

1. Illi l-appellant kien shareholder tas-sit u kien trasferixxa d-drittijiet tiegħu fuq din l-art bil-kundizzjoni li huwa intolat għal terz tal-profitti li jigu generati minn l-izvilupp tas-sit. Dan il-ftehim sar bl-intiza cara li s-sit kellu jigi zviluppat bil-potenzjal massimu tiegħu, izda dan ma sehħ minhabba li ma sarx Development Brief għazzona, anke jekk is-sit jinsab gewwa zona fejn hemm domanda qawwija għall-bini. L-appellant għa għandu kawza fil-qrati ta' Malta kontra l-izviluppatur fir-rigward ta' dan;
2. Illi l-appellant dejjem gie nfurmat minn l-Awtorita' li għaladarba għad m'hemmx Development Brief implimentat għaz-zona, ma jista' jsehħ l-ebda zvilupp fuq is-sit odjern;
3. Illi s-sit jiffirma parti minn zona akbar li huwa sugett għal Policy NHSJ11 tal-Pjan Lokali, li jitlob li jsir ippjanar komprensiv taz-zona sabiex jigi stabbilit it-tip ta' zvilupp, id-densita' u t-fassil taz-zona, l-gholi permessibbli għall-bini, l-access għall-vetturi u pedomali, u li jigi iddentifikat l-protezzjoni ta' spazzji miftuha u ta' valur ambjentali permezz ta' Development Brief. Għalhekk sakemm jiffassal dan, m'għandhomx jingħataw permessi għal zvilupp li jista' jikkomprometti dan il-process;
4. Illi l-izvilupp propost gie approvat f'vakwu minhabba n-nuqqas ta' policy applikabbli għas-sit, u b'hekk is-sit issa huwa kompromess bi zvilupp, fejn jaf li d-Development Brief kien jipprovd i għall-izvilupp tas-sit f'tip ta' zvilupp kompletament differenti;
5. L-Awtorita' naqset milli tikkunsidra jekk is-sit u s-sit tal-lukanda humiex milquta b'xi azzjoni jew avviz ta' infurzar, fejn fil-kaz ta' dan, kien jimmerita r-rifjut tal-applikazzjoni;
6. L-applikant m'huwiex is-sit tal-art, u għaldaqstant id-decizjoni tal-Awtorita' għandha tigi revokata.

Illi fir-risposta magħmula mill-appellat applikant huwa jwieged għall-appell odjern bis-segħenti:

1. Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar m'hijiex fdata bir-responsabbilita' li tiddetermina hi min huwa s-sid tal-art, u dan il-punt gie determinat kemm il-darba mill-Qorti tal-Appell. Filwaqt li l-applikant għandu l-evidenza meħtiega sabiex jissustanzja l-pozizzjoni tiegħu, m'huwiex il-lok li dan jigi studjat, u dan minhabba li l-permess jinhareg b'salvagwardjar għad-drittijiet civili ta' terzi;
2. Illi fir-rigward tad-Development Brief, gie assigurat matul il-process tal-applikazzjoni PA9430/18 li l-izvilupp kif propost ma jikkompromettix it-fassil ta' Development Brief għaz-zona, u fuq dan il-bazi l-Awtorita' tallppjanar approvat l-applikazzjoni ta' zvilupp. Dan jista' anke jigi kkonfermat fil-Case Officer's Report.

Fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' tghid li tikkondividi mas-sottomissjonijiet prezentati mill-applikant u tghid ukoll li l-appell de quo ma jimmeritax akkoljiment.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mill-konverzjoni ta' surface car park li fil-prezent jintuza bhala parkegg ancillari ma' lukanda, u sabiex dan jissaqqaf u is-saqaf tal-istess struttura jintuza bhala pixxina u facilitajiet ancillari mall-lukanda. L-izvilupp propost jinkludi wkoll il-krejazzjoni ta' access fil-forma ta' passagg li tghaddi minn taht it-triq sabiex jghaqqad is-sit talizvilupp odjern mall-lukanda.

Illi fir-rigward tal-aggravji mressqa mill-appellant l-istess aggravji jistghu jigu kklassifikati bhala zewg kwistjonijiet magguri, u dan skond is-segwenti:

1. Illi permezz ta' dan il-permess tal-izvilupp, l-appellant kien zgwidat fir-rigward tad-development rights tas-sit odjern, liema sit kienet tiffirma parti minn propjeta` tieghu;
2. Illi l-izvilupp propost ma kellux jigi approvat minhabba li dan jaqa' f'zona fejn il-Pjan Lokali jghid li zvilupp f'din iz-zona ghandu jkun suggett ghall-ippjanar taz-zona skont l-addozzjoni ta' Development Brief, haga li ghadu ma gietx implementata sallum il-gurnata.

Fir-rigward tal-aggravji imressqa fuq l-ewwel punt, it-Tribunal innota li l-permess PA9430/18 gie approvat b'konsiderazzjonijiet ta' ppjanar. Kif jistqarr l-appellant stess, l-interess fl-applikazzjoni hija wahda ta' "very strong commercial and financial interest". L-istess appellant jispjega li permezz ta' dan il-permess gie affettwat b'mod negattiv minhabba kundizzjonijiet li saru meta l-propjeta` kienet mibjugha lis-sidien prezenti. L-appellant jghid ukoll li kien zvjata minhabba li gie mgharraf li s-sit ma jistax jigi zviluppat minhabba l-restrizzjonijiet fin-nuqqas ta' Development Brief.

Minn dawn il-provi prezentati mill-appellant, jidher car li l-kwistjonijiet imqajma m'humiex tant relatati ma` konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, izda huma ta' natura civili li jibqghu impregudikati bl-ghoti tal-permess kif indikat. Tant hu hekk, li l-appellant ukoll indika li fir-rigward ta' dawn il-kwistjonijiet infethu proceduri quddiem il-qrati ta' Malta, u jammetti wkoll li jifhem li dawn il-kwistjonijiet ma jaqghux taht il-mandat ta' dan it-Tribunal.

Ghaldaqstant, l-ilmenti mressqa huma kwistjonijiet ta' natura purament civili u certament imorru lil hinn mill-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 551. Fil-kaz odjern, m'hemm l-ebda dubju illi l-appellant jista' jkollu interess fid-decizjoni tal-Awtorita' dwar il-fond mertu ta' dan l-appell. Pero` l-ilmenti mressqa fir-rigward tal-interess finanzjarju u kummercjali tas-sit bl-ebda mod ma jistghu jaghtu lok ghal xi vjolazzjoni ta' xi policies tal-ippjanar kif imfassla da parti tal-Awtorita', jew minn xi pjan jew skema ohra. Oltre dan, kull permess tal-izvilupp huwa bla pregudizzjoni ghall kull dritt civili tatterzi u ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jastjeni milli jikkunsidra il-pretensjonijiet tal-appellant fir-rigward ta' dawn l-ilmenti.

L-istess jinghad fir-rigward tal-aggravju tal-appellant fir-rigward tas-sid propja tal-art. Din hija kwistjoni civili, u mhux wahda ta' ppjanar, u ghaldaqstant it-Tribunal m'huwiex sejjer jikkunsidra l-mertu ta' dan l-allegament.

It-tieni punt li jitqajjem fit-tielet u r-raba` aggravji tal-appellant jikkoncerna l-fatt li ghad m'hemmx Development Brief approvat ghaz-zona suggett ghall-Policy NHSJ11, li tiffirma parti minn is-sit odjern. Policy NHSJ11 titlob ghat-tfassil u implementazzjoni ta' Development Brief ghal din iz-zona tal-Balluta kif indikat fuq Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali, u titlob ghall-ippjanar dettaljat taz-zona sabiex jigi stabbilit l-uzu, densita` u tfassil ta' zvilupp, l-gholi permessibbli, access ghall-vetturi u dak pedonali, u l-protezzjoni tal-ambjent u spazzji miftuha. Sal-lum il-gurnata dan id-Development Brief ghadu ma giex adottat minn l-Awtorita'.

Nonostante dan, Policy NHSJ11 tipprovdi wkoll li:

"In the interim period, until this Development Brief is approved, and proposals requiring development permission that would, in the opinion of MEPA, in any way prejudice this Development Brief will be refused."

Ghalhekk filwaqt li l-Pjan Lokali jitlob li jigi mfassal u implimentat Development Brief ghal din iz-zona, l-istess policy ma teskludix li jista' jsir zvilupp gewwa l-istess zona jekk dan jigi kkunsidrat bhala wiehed li ma jxekklix it-tfassil u ppjanar tajjed tazzone permezz tad-Development Brief.

Fil-kaz tal-izvilupp approvat, gie indikat fil-Case Officer's Report [Dok 90A fil-process tal-PA9430/18] illi l-izvilupp kien qieghed jigi kkunsidrat bhala accettabbli minhabba li dak propost huwa titjib fuq id-dehra tas-sit li fil-prezent huwa biss surface car park, filwaqt li dak propost huwa ancillari mall-lukanda ezistenti. L-Awtorita' qiset li dan l-izvilupp ma kienx sejjer ixekkel l-eventwalita' tat-tfassil ta' Development Brief ghaz-zona, u ghaldaqstant ma sabitx oggezzjoni ghall-izvilupp propost.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dan fl-isfond tal-estent ta' zvilupp propost fl-applikazzjoni PA9430/18. L-izvilupp approvat jinkludi bini imsaqqaf sabiex il-car park issir wahda permanenti fuq is-sit, u l-izvilupp tal-istess saqaf b'faccilitajiet ancillari mall-lukanda inkluz pixxina u gnien. Dan l-izvilupp sejjer jintrabat mas-sit tal-lukanda permezz tal-bini ta' tunnel taht it-triq li jipprovd access bejn iz-zewg siti. It-Tribunal iqis li dan l-izvilupp imur oltre in-natura prezenti tas-sit bhala surface car park, u l-elementi talizvilupp approvat ma jistghux jitqiesu bhala zvilupp temporanju u riversibbli.

Barra minn hekk it-Tribunal innota li s-sit tal-izvilupp jokkupa parti sostanzjali tas-sit suggett ghal Development Brief skont Policy NHSJ11 tal-Pjan Lokali, u kif ukoll il-maggior parti ta' frontages tas-sit. Dan jista' jxekkel it-tfassil u pjanar tajjed tazzone, u partikolarment il-formalizzazzjoni tal-alinjament tal-bini, it-tfassil tat-toroq u access ghall-vetturi u pedonali, u kif ukoll jista' jxekkel l-istabbiliment ta' spazzji miftuha li huma lkoll intizi ghall-ippjanar ta' din iz-zona skont Policy NHSJ11. Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp, sewwa fir-rigward tal-iskala tieghu u kif ukoll fir-rigward tan-natura tieghu, huwa wiehed li jista' jipprevedika l-formalizzazzjoni ta' Development Brief ghal din iz-zona. Fuq il-bazi ta' dan, l-izvilupp approvat ma jistax jitqies bhala wiehed konformi ma' Policy NHSJ11, u huwa car li l-izvilupp propost jista' biss jigi kkunsidrat meta jigi implimentat Development Brief ghaz-zona. Ghalhekk, it-Tribunal iqis li l-Awtorita' tal-ippjanar ma kienetx korretta fid-decizjoni taghha flapprovazzjoni ta' dan l-izvilupp.

Dan it-Tribunal jirrileva illi in linja mal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita' hija marbuta illi timxi malpjanijiet u policies li huma vigenti. Ghalhekk gialadarba l-izvilupp propost huwa bi ksur mal-Policy NHSJ11 tal-Pjan Lokali, u dan fuq il-bazi li t-Tribunal iqis li dan jista' jipprevedika t-tfassil u implementazzjoni ta' Development Brief ghal din iz-zona. Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa propens illi jilqa' it-tielet u r-raba' aggravji, u dan fuq il-bazi li l-applikazzjoni PA9430/18 kellha tigi rrifjutata minhabba li l-izvilupp propost huwa prematur fin-nuqqas tal-implimentazzjoni ta' Development Brief ghal din iz-zona.

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant fir-rigward tal-illegalitajiet fuq is-sit, it-Tribunal ra li s-sit kien suggett ghal azzjoni ta' infurzar permezz ta' ECF 118/06. Izda din l-azzjoni ta' infurzar intemet minhabba li s-surface car park kien gie sanzjonat permezz talapplikazzjoni PA1020/06. Ghalhekk, ma kien hemm l-ebda ksur ta' xi regolamenti f'dan ir-rigward.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' it-tielet u r-raba' aggravji, u dan minhabba in-nuqqas ta' Development Brief ghal din iz-zona u li l-izvilupp propost jikkomprometti t-tfassil tal-istess Brief, u ghalhekk it-Tribunal qieghed jirevoka l-permess PA9430/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma segwiex l-ligi fl-artikolu 35 tal-Kap. 551 fejn appell ghandu jigi deciz fi zmien massimu ta' tmintax-il xahar u fil-fatt dam sentejn u ghalhekk id-decizjoni ma tiswiex;
2. It-Tribunal applika hazin il-ligi meta qies li l-izvilupp ser jippregudika t-tfassil futur ta' development brief ghaz-zona billi ikkonkluda li l-izvilupp mhux temporanju u riversibbli minghajr ma issostanzja dan. Izid li l-izvilupp hu riversibbli u l-izvilupp jirrispetta l-konfigurazzjoni tas-sit skont dak li jezisti fil-madwar. L-izvilupp hu konness mal-lukanda fl-immedjat tas-sit. It-Tribunal injora r-rakkomandazzjoni tal-Awtorita dwar il-fattibilita tal-izvilupp.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-appellant fl-ebda stadju quddiem it-Tribunal ma qajjem oggezzjoni li l-appell kien qed itul aktar milli tistipula l-ligi, u ghalhekk irrinunzja ghal kull ilment a rigward. Fit-tieni lok il-ligi ma timponi ebda nullita f'kaz li l-process itul aktar minn tmintax-il xahar. Kull ma jghid l-artikolu 35 tal-Kap. 551 hu li jekk itul aktar miz-zmien moghti mill-ligi l-appell jigi assenjat lil panel iehor. F'dan il-kaz il-partijiet ma talbu ebda direzzjoni f'dan is-sens izda aderew ruhhom ghal process shih tal-appell quddiem it-Tribunal.

L-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju strettament lanqas kien punt ta' ligi izda nuqqas ta' qbil fuq l-apprezzament tekniku tal-izvilupp mill-lat ta' ippjanar. It-Tribunal ma qabilx mal-appellant li l-izvilupp hu wiehed kompatibbli ma' development brief li ghadu ma sarx. Hu ta r-ragunijiet tieghu ghaliex l-izvilupp kif maghmul jista' jxekkel id-development brief mhux kif kunsidrat mill-Awtorita. It-Tribunal spjega li l-izvilupp hu wiehed ta' natura permanenti tenut kont tal-istrutturi li ser jinbnew u billi l-izvilupp ser jokkupa parti sostanzjali tas-sit soggett ghal development brief, ser ixekkel allinjamenti ta' toroq, tfassil tal-istess u l-accessi necessarji kif ukoll spazji miftuha intizi ghall-ippjanar taz-zona skont NHSJ11. Ghalhekk it-Tribunal immotiva sew id-decizjoni tieghu u billi l-apprezzament li sar hu purament tekniku din il-Qorti ma ghandhiex is-

setgha li tiddisturbah. Wara kollox l-istess policy tipprovdi li sakemm id-development brief jigi approvat ebda permess ma jinhareg jekk l-izvilupp ser ikun ta' pregudizzju ghal development brief. It-Tribunal qies li strutturi ta' natura permanenti hi ta' pregudizzju ghax irrimedjabbli.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Benjamin Camilleri ghan-nom ta' Bajja Developments Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Novembru 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur