MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 35/2011

Anna Marie Agius

vs

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anna Marie Agius (K.I. 408258 M) datat 16 ta' Awwissu 2011 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

Illi b'decizjoni moghtija nhar it-28 ta' Lulju 2011 mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fuq appell tal-esponenti minn decizjoni ta' rifjut moghtija mill-awtorita` appellata, l-imsemmi Tribunal iddispona mill-appell billi prevja li ddikjara li l-motivazzjonijiet tar-rifjut huma applikabbli ghall-kaz odjern, cahad l-appell tal-

esponenti u kkonferma r-rifjut moghti mill-awtorita` appellata nhar il-21 ta' Novembru 2007.

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata mid-decizjoni tat-Tribunal u ghalhekk qed tinterponi dan l-umli appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-fatti li taw lok ghall-odjerni proceduri huma kif gej:

1. Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA1078/07, l-esponenti applikat sabiex sabiex tissanzjona l-bini ta' sular ricedut minflok *washrooms* fil-fond numru 75, Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem liema applikazzjoni giet rifjutata;

2. Illi l-Awtorita` appellata iccitat zewg ragunijiet ghal tali rifjut u senjatament:

a. Illi l-izvilupp propost huwa inaccettabbli *stante* li dan jeccedi l-gholi massimu tal-bini skont pjanta 14.2-C tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemuna.

b. Illi l-izvilupp ma ghandux jitqies sakemm xi irregolaritajiet li hemm fuq is-sit in kwistjoni ma jigux sanzjonati. Dawn l-irregolaritajiet jikkonsistu f'xi varjazzjonijiet interni, uzu tal-aluminju fl-aperturi u *railing* tal-metall.

3. Illi l-esponenti basset ruhha aggravata minn din id-decizjoni *stante* li l-Awtorita` ghamlet apprezzament zbaljat *tal-policies* viggenti u ghalhekk intavolat l-appell taghha.

4. Illi in sostenn tal-appell taghha, l-esponenti qanqlet diversi punti ta' *policy* quddiem il-Bord tal-Appell.

5. Illi fil-mori tal-proceduri gie promulgat l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp (**Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta**) u ghalhekk l-appell tal-esponenti ghadda sabiex ikompli jinstema' quddiem it-Tribunal suriferit.

6. Illi prevja li ngiebu provi u saru sottomissjonijiet bl-iskritt, it-Tribunal ghadda sabiex jaghti d-decizjoni li minnha qed jigi interpost dan l-appell.

7. Illi fid-decizjoni tieghu, it-Tribunal irrileva li r-ragunijiet tal-appell huma , tnejn u cjoe (i) li l-gholi propost jeccedi l-*height limitation* indikat fil-pjan lokali; u (ii) li l-proposta ma tistax tigi kkunsidrata favorevolment billi hemm illegalitajiet fuq is-sit.

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghalhekk qed tinterponi dan l-umli appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravji tal-esponenti huma cari u manifest! u jikkonsistu f dan li gej:

1. Illi t-Tribunal interpreta l-*policies* viggenti, partikolarment dik GZ-EDGE-1, b'mod skorrett fir-rigward tal-applikazzjoni *de quo',*

2. Illi t-Tribunal kien skorrett fl-interpretazzjoni tieghu tal-**A.L. 514 tal-2010** u senjatament fir-rigward tal-illegalitajiet fuq is-sit *de quo* anke meta ma ta ebda affidament lil *compliance certificates* validament mahruga mill-awtorita` appellata.

Dwar l-Ewwel Aggravju - l-interpretazzjoni l-policies viggenti

Illi qabel xejn ikun utli jekk wiehed iqis dak li t-Tribunal irritjena fid-decizjoni tieghu dwar l-applikabilita *tal-policies:*

L-izvilupp fil-lokalita` tas-sit *de quo* hu regolat bil-Policy GZ-EDGE-1 u l-pjanti hemm annessi. Dwar il-*height limitation* l-Policy *inter alia* tghid hekk:

'Unless otherwise indicated on Maps 14.2-C to 14.15-C where applicable, the building height of Development Zone Edges shall be two floors with a three course basement'

Skont l-istess policy "an additional floor to the two floors may be permissible provided that all the following conditions are adhered to:

a) the site does not qualify as a Ridge Edge Development; and

b) the additional floor shall comply with conditions for penthouses (except for criterion A and C) as indicated in Section 10.6 of DC 2005"

Fil-Mappa 14.2-F - UCA Categorisation, l-fond hu ndikat b'kulur li jikklassifikah bhala UCA Category C.

Fil-Mappa 14.2-D - *Safeguarded Areas Urban Context* s-sit hu indikat b'kulur isfar car u klassifikat bhala *Development Zone Ridge* - GZ-EDGE-1 u mhux Ridge Edge Development li hu ndikat b'kulur mustard bil-burdura hadra - GZ-EDGE-2.

Il-malintis jista' jkun li nqala' ghalhekk ghar-raguni li billi s-sit ma jikkwalifikax bhala Ridge Edge Development, purche` jissodisfa kundizzjonijiet ohra *dwar penthouses* - jista' jinghata permess ghal sular addizzjonali fuq iz-zewg sulari;

Pero' dan id-disgwid hu ccarat sodisfacentement, bil-Mappa 14.2.C *Height Limitation and Main Development Boundaries,* fejn is-sit hu indikat bil-kulur isfar car - specifikatament indikat bhala bini ta' <u>zewg sulari;</u>

Fuq l-istess pjanta bil-kulur *mustard* bil-bordura vjola - hu indikat l-izvilupp regolat bil-Policy GZ-EDGE-1; kif ukoll bil-kulur mustard bil-bordura hadra hu ndikat zvilupp li hu regolat bil-Policy GZ-EDGE-2.

Illi b'kull rispett lejn it-Tribunal, jidher car li dan qieghed japplika l-*policies* bl-aktar mod erronju. Fil-waqt li mhuwiex kontestat li s-sit *de quo* jaqa' f' UCA Category C, lanqas ma hu kontestat li s-sit *de quo* jaqa' f'zona li dwarha tapplika l-*policy* GZ-EDGE-1. Izda hu car li fl-

interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta’ dawn il-*policies,* it-Tribunal kien zbaljat.

Illi l-*policy* taghmilha cara li *“unless otherwise indicated on Maps 14.2-C to 14.15-C... the building height limitation to Development Zone Edges shall be two floors with a three course basement”,* imbaghad tkompli tghid x’inhuma l-kundizzjonijiet biex jinghata l-permess ghal sular iehor - bhalma hu l-kaz odjern.

Illi t-Tribunal bhal donnu jrid jaghti x’wiehed jifhem li l-fatt li s-sit *de quo* qieghed gewwa zona li dwarha tapplika l-*policy* GZ-EDGE-1, m’hemmx lok li wiehed iqis il-possibbilta` ta’ sular addizjonali.

Illi b’kull rispett, dan ir-ragunament huwa censurabbli partikolarment meta wiehed iqis li l-awtorita` appellata fl-ebda punt ma qajmet l-argument li issa t-Tribunal qieghed jaddotta. Ghall-kuntrarju, l-pozizzjoni tal-awtorita` appellata dejjem kienet li l-*height limitation* kienet limitata minhabba li l-lokalita` tas-sit *de quo* jaqa’ f’*Urban Conservation Area,* ghalkemm fi grad C. Dwar dan, l-esponenti kienet ghamlet is-segwenti sottomissjoni fl-ewwel nota li pprezentat u li jidher li giet skartata mit -Tribunal:

Illi l-awtorita` appellata tittenta tiggustifika d-decizjoni taghha billi tghid li s-sit *de quo* jaqa’ *f’Urban Conservation Area.* Dan ma huwiex kontestat izda l-appellanta taghmel ukoll riferenza ghal pjanta 14.2-F tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemuna fejn is-sit mertu ta’ din l-applikazzjoni huwa mmarkat bhala *Urban Conservation Area Category C.* Huwa car li l-izvilupp propost jista’ jigi permess fuq sit klassifikat UCA Category C u ma hemmx lok ghal rifjut a bazi ta’ dan. *Inoltre*, jrid jigi rilevat illi l-klassifika bhala UCA
Category C fi pjanta 14.2-F bl-ebda mod ma jimpingi fuq l-applikabbilta` ta’ *Policy* GZ-EDGE-1 skont pjanta 14.2-D. Dawn iz-zewg *policies* ma jeskludux lil xulxin. Ghall-kuntrarju dak li huwa eskluz huwa DC2005 u dan espressament skont *Policy* GZ-EDGE-1.

Illi dan qieghed jinghad ghaliex il-*policy* viggenti tipprovdi bl-aktar mod esplicitu li *"In cases of conflict between this policy [GZ-EDGE-1] and other policy guidance, the provisions of this policy shall prevail."*

Dwar it-Tieni Aggravju ~ l-illegalitajiet fuq is-sit de quo,

Illi t-Tribunal qieghed jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tar-**Regolament 14 tar-Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Procedura ta' Applikazzjonijiet u d-Decizjoni Relattiva) (A.L. 514 tal-2010**) sabiex jimmotiva r-rifjut tal-appell intavolat mill-esponenti fir-rigward tal-kwistjoni tal-illegalitajiet li hemm fis-sit *de quo;*

Illi l-interpretazzjoni li qed tinghata mit-Tribunal tal-A.L. 514 tal-2010 (li *inter alia* kkonsolida l-pozizzjonijiet espressi permezz tac-Cirkolari 2/96 u 2/98) hija ghal kollox skorretta ghaliex (kuntrarjament ghal dak li qieghed jghid it-Tribunal), l-applikazzjoni tal-esponenti tissodisfa t-tliet kundizzjonijiet sabiex l-awtorita tkun tista' taghti permess minkejja kwalsiasi nuqqasijiet li jista' jkun hemm fis-sit *de quo;*

Illi konvenjentement, it-Tribunal jidher li skarta x-xhieda tal-ufficjali tal-awtorita` appellata li tressqu sabiex jixhdu fil-mori tal-appell dwar l-illegalitajiet u l-*compliance certificates* li nhargu fir-rigward tas-sit *de quo.* Kif irrizulta mill-provi, l-esponenti ma kienet involuta bl-ebda mod fl-izvilupp illegali u li dwar tali zvilupp inhareg *compliance certificate* f'idejn min kien responsabbli ghal kwalsiasi nuqqas li seta' kien hemm! Altru jekk l-esponenti kellhiex tafda li l-proprjeta` li hija akkwistat kinetx mibnija lecitament jew le.

Illi l-assjem ta' dan iwassal sabiex wiehed jikkonkludi li t-Tribunal addotta pozizzjoni djametrikament opposta ghal dik addottata minn din l-Onorabbli Qorti fir-rigward tal-*compliance certificates* u l-valur probatorju taghhom. L-esponenti taghmel riferenza ghal sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-25 ta' Frar 2010 fl-ismijiet: "**Joseph Grima *vs* L-Awtorita[v] ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" irriteniet:

*"...l-applikazzjoni ... ghandha tigi kkunsidrata wkoll fid-dawl tal-fatt li nhareg fuq l-istess binja "compliance certificate", u dan peress li minn imkien ma' jirrizulta li b'xi mod l-istess appellanti rrinunzja ghall-effett li jista' jkollu l-hrug ta' compliance certificate mill-Awtorita' stess; anzi qed jinsisti li l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi kkunsidrata fid-dawl ta' dan id-dokument tal-Awtorita' li ilu li nhareg mill-15 ta' Frar 1996, dokument li qatt ma gie irtirat. Dan huwa sinfikanti aktar u aktar meta l-hrug ta' tali certifikat ta' zvilupp skont il-permess jidher li hareg abbazi tad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 61 tal-Kap. 356**, u l-effetti li ghandu l-istess certifikat fid-dawl tal-provedimenti tal-imsemmi artikolu.*

Illi kunsidrati d-dispozizzjonijiet tal-A.L. 514 tal-2010 kif ukoll il-pozizzjoni qabel ma dahal fis-sehh tali avviz legali fir-rigward ta' zviluppi illegali, u anke l-*compliance certificates* mahruga mill-istess awtorita appellata, wiehed jasal biex jifhem li t-Tribunal applika l-ligi hazin anke f'dan ir-rigward.

Illi jsegwi li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex id-decizjoni appellata tigi censurata anke f'dan ir-rigward.

Ghaldaqstant, l-esponenti fil-waqt li tinterponi dan l-umli appell mis-sentenza fuq imsemmija, taghmel riferenza ghall-provi prodotti u tirriserva li tressaq dawk il-provi talvolta permessi, titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tirrexxindi, d-decizjoni fl-ismijiet "**Anna Marie Agius vs l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" moghtija nhar it-28 ta' Lulju 2011 mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u konsegwentement tilqa' t-talbiet intavolat mill-esponenti kontra r-rifjut da parti tal-awtorita appellata tal-applikazzjoni tal-esponenti sopracitata.

Bl-ispejjez kontra l-awtorita appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Frar 2012.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta’ Novembru 2011 a fol 10 tal-process, fejn permezz taghha esebiet *animo ritirandi* il-*file* tat-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet “**Anne Marie Agius vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” deciz mit-Tribunal.

Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorita` ta’ Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar datata 6 ta’ Frar 2012 a fol 11 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mill-appellanta huwa insostenibbli legalment peress li *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta’ Malta** appell minn decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar jista jsir biss fuq punti ta’ Ligi decizi mit-Tribunal. (Vide **Zaren Camilleri vs Awtorita tal-Ippjanar** - 28 ta’ Frar 1997 – Qorti tal-Appell.)

2. Illi fil-fatt bil-qima jinghad li fil-kawza **Delicata vs Awtorita tal-Ippjanar**, fejn l-appellant kien qieghed prattikament jirribadixxi testwalment il-punti li huwa kien qajjem fin-nota ta’ sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u li kienu ta’ natura teknika – bhal ma hu l-kaz odjern – din l-Onorabbli Qorti qalet li hija m’ghandha ebda setgha u gurisdizzjoni tiddeciedi fuq punti bhal dawn “*billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta’ policies li ma jirrisolvux ruhhom f’punti ta’ dritt. Kif diga ntqal il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti f’dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m’ghandiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta’ fatt*”.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ Lulju 2011 mertu ta’ dan l-appell hija gusta w ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m’hemm ebda lok li tigi disturbata bl-ebda mod la fattwalment u lanqas legalment.

4. Illi fil-kaz in ezami l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda sempliciment applika l-*policies* rilevanti ghall-kaz in ezami.

5. Inoltre huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ippjanar, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan it-Tribunal li jiddeciedi dwar materji teknici. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-Ligi maghmula mit-Tribunal mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (**Dr. Alfred Grech vs Awtorita' tal-Ippjanar** - sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 - Appell Nru. 93/94). Ghalhekk it-Tribunal ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzoni u applikazzjoni tal-Ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor. Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostiwixxi d-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ippjanar u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **Angela Farrugia vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar** (d*ecizjoni tal-24 ta' April 1996)* fejn l-aggravju tal-appellant kien li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (illum it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ippjanar) kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati. *"Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni tal-esercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord tal-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skont il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".*

6. Illi fil-meritu l-aggravji kollha mressqa mill-appellanta huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti *inter alia* peress illi:

(i) L-ewwel aggravju

Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju l-esponenti tissottometti l-**artikolu 69 tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp**, u senjatament il-paragrafu (1) tal-istess jipprovdi illi l-gholi massimu impost fil-Pjan Lokali ghandu jkun osservat, hlief meta tali gholi jkun mibdul b'*policy ad hoc.* U ghaldaqstant wiehed irid jikkunsidra l-izvilupp rikjest mill-appellanti fil-qafas ta' dak provdut fl-istess **artikolu 69,** u li certament illi l-kumplament tal-istess artikolu ma jistghux jigu meqjusa bhala eccezzjoni ghar-regola netta u cara stabbilita illi l-gholi ma jistax jinbidel hlief jekk hemm *policy ad hoc* fuq l-gholi impost.

Illi legalment, it-Tribunal kkonsidra jekk kienx hemm xi fatti li setghu jwasslu lill-istess Tribunal sabiex jiddipartixxi *mill-height limitation* impost mill-Pjan Lokali u kkonkluda li ma kienx hemm. Dan il-kompitu jispetta biss lit-Tribunal u din l-Onorabbli Qorti ma tistax tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika bhala din li tispetta biss skont il-ligi lit-Tribunal.

Illi b'kull rispett is-sottomissjoni tal-appellant dwar dan il-punt, kieku tigi akkolta, iggib fix-xejn il-Pjan Lokali, *stante* li jekk l-gholi impost mill-istess Pjan jista' jinbidel daqshekk facilment, allura l-Pjan Lokali u l-effikacja tieghu, tigi reza kompletament bla bazi.

In oltre, l-esponenti tissottometti illi l-iskop tal-Ligi tal-MEPA huwa sabiex jigi mhares l-ambjent ta' madwarna minn kull aspett ghal beneficcju tas-socjeta` kollha. Ghal dan il-ghan it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ippjanar, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, huwa vestit bil-kompetenza illi jidditermina kwalunkwe aspett u materja ta' *planning* propju sabiex jigi imhares l-ambejnt ta' madwarna. L-impozizzjoni ta' gholi ta' hitan u certi restrizzjonijiet hija materja ta' *planning* li allura taqa' fi hdan il-kompetenza tat-Tribunal; liema kompetenza hija vestita **esklussivament** fl-organi tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

(ii) It-Tieni Aggravju

Illi t-tieni aggravju imressaq mill-appellanti, ossia illi t-Tribunal interpreta l-**A.L. 514 tal-2010** b'mod skorett, huwa wkoll infondat fil-fatt u fid-dritt *stante* illi **artikolu 14 tal-A.L. 514 tal-2010,** u senjatament l-ewwel paragrafu tal-istess artikolu, jispjega bl-aktar mod espress illi '*meta żvilupp eżistenti fuq is-sit ikun għal kollox jew biss f'parti illegali, l-Awtorità għandha tirrifjuta applikazzjoni għall-iżvilupp li jkollha x'taqsam ma' żvilupp ġdid fuq dak is-sit, kemm-il darba li l-iżvilupp illegali jkun inkluż għal sanzjonar u l-iżvilupp illegali jkun konformi mal-policies attwali*. L-appellanti setghet facilment tirrikorri ghar-rimedju provdut fit-tieni paragrafu tal-imsemmi artikolu illi jipprovdi illi '*l-iżvilupp illegali jista' jew jiġi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni speċifika ta' żvilupp għal dak l-iskop biss, jew permezz ta' applikazzjoni ta' żvilupp li tinkludi issanzjonar ta' żvilupp illegali, kif ukoll proposti ġodda ta' żvilupp.*' Il-fatt illi l-esponenti ma kinetx involuta bl-ebda mod fl-izvilupp illegali m'hijiex motivazzjoni valida fil-ligi sabiex tigi accettata applikazjoni taghha ghall-izvilupp minnha propost.

Illi *in oltre* l-appellanti tibbaza t-tieni aggravju taghha fuq il-fatt illi ghalkemm l-applikazzjoni taghha kellha tigi ikkunsidrata wkoll fid-dawl tal-fatt li nhareg *compliance certificate* fir-rigward tas-sit in kwistjoni, it-Tribunal (skont l-appellanta) '*konvenjentement… jidher li skarta x-xhieda tal-ufficjali tal-awtorita` appellata li tressqu sabiex jixdhu dwar l-illegalitajiet u l-compliance certificates';* Illi bir-rispett kollu, jigi sottomess illi jekk dan r-ragunament, propost mill-appellanti, jigi akkolt, wiehed ikun qed jaccetta t-tezi illi galadarba jkun hemm *compliance certificates* mahruga fir-rigward ta' sit in kwistjoni, dan ghandu jiehu precedenza fuq *policies* ta' ippjanar fl-evalwazzioni ta' applikazzjoni. Xi haga illi fattwalment u legalment m'hijiex possibbli jew sostenibbli.

In oltre ghandu jigi ribadit, illi t-Tribunal ma cahadx u/jew skarta l-prova *tramite* l-*compliance certificate*, u d-dritt li tali prova titressaq mill-appellant. It-Tribunal ippermetta illi tali prova titressaq, izda meta evalwa l-fatti kollha, inkluz il-*compliance certificate,* it-Tribunal qies (kif kellu kull drit li

jghamel) illi fil-mertu huwa ma setax japprova l-applikazzjoni tal-appellant.

Jigi sottomess ukoll illi l-iskop illi ghalih jinhareg *compliance certificate* huwa sabiex sid il-fond ikun jista' japplika ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma. Il-*compliance certificate* m'huwiex intiz sabiex jissostitwixxi l-obbligu ta' minn jizviluppa proprjeta` milli jaghmel hekk skont permess.

7. Illi ghalhekk huwa car li l-appell tal-appellanta huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u ghandu jigi michud *in toto*.

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

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-7 ta' Frar 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanne Vella Cuschieri u Dr. John Bonello ghall-appellanti, u Dr. Noel Bartolo ghall-awtorita` appellata. Dr. Vella Cuschieri talbet taghmel nota ta' referenza. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet tletin (30) gurnata sabiex issir l-istess nota bin-notifika lid-difensur tal-kontro-parti li kellu tletin (30) gurnata zmien biex jirrispondi, b' dan li l-partijiet kellhom jesebixxu l-*policies* kollha, avvizi legali u cirkolaritajiet kollha li saret referenza ghalihom fl-istess atti, jekk dawn ma jinsabux ga esebiti. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2012.

Rat in-nota tal-appellanta Anna Marie Agius datata 28 ta' Frar 2012 a fol 17 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar datata 10 ta' April 2012 a fol 54 tal-process.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma (a) li t-Tribunal interpreta l-*policies* viggenti, partikolarment dik GZ-EDGE-1, b'mod skorrett fir-rigward tal-applikazzjoni *de quo';* (b) li t-Tribunal kien skorrett fl-interpretazzjoni tieghu tal-**A.L. 514 tal-2010** u senjatament fir-rigward tal-illegalitajiet fuq is-sit *de quo* anke meta ma ta ebda affidament lil *compliance certificates* validament mahruga mill-awtorita` appellata.

Illi dwar l-punt sollevat mill-Awtorita' li l-interpretazzjoni ta' *policies* huwa kompetenza esklussiva tat-Tribunal u mhux suggett ta' appell quddiem din il-Qorti ghaliex allura ma hemmx punt ta' dritt, dan huwa argument li ilu li gie rigettat minn din il-Qorti f'diversi sentenzi taghha li jidher li l-appellat ghadu ma hax nota taghhom ghar-ragunijiet li mhux facilment konstatabbli minn din il-Qorti u hawn issir riferenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **"George Sultana vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Gunju 2012) fejn inghad li:-

*"Illi mela ma hemmx dubju li bil-mod kif imposta d-decizjoni din hija zbaljata tant li saret interpretazzjoni hazina ta' policy, liema policy ai fini tal-Ligi tal-Ippjanar hija Ligi. L-interpretazzjoni tal-istess taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal u wkoll fil-kompetenza ta' din il-Qorti, ghaliex l-interpretazzjoni u t-tifsira legali ta' kull policy huwa punt ta' dritt, a differenza ta' l-applikazzjoni tal-policy, interprettata korrettament legalment ghall-fatti tal-kaz, u hija ghalhekk l-applikazzjoni tal-istess policy bhala stat ta' fatt li mhux kompetenza ta' din il-Qorti (**"George Micallef vs Il-Kummissjoni Ghal Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) – 29 ta' April 2004); **"Michael Axisa nomine vs L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ippjanar"** (A.I.C (RCP) – 24 ta' Gunju 2004);**Anthony R. Borg vs vs Il-Kummissjoni Ghal Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) – 24 ta' Ottubru 2005). B'hekk certament li din il-Qorti mhux qed taqbel ma' dak sottomess mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha ghaliex il-posizzjoni legali ma hijiex kif hemm sostnuta mill-istess Awtorita'. Hawn issir riferenza ghad-decizjoni **"Stella Buttigieg u Joseph Cordina vs l-***

Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar" *(A.I.C (RCP) - 29 ta' Jannar 2009) fejn jirrizulta li l-posizzjoni attwali hija kif hawn deciza u l-interpretazzjoni tal-policies huwa punt ta' dritt li dwarhu kien hemm appell quddiem din il-Qorti skond id-disposizzjonijiet tal-****artikolu 15 (2) tal-Kap. 356*** *u llum l-****artikolu 40 (6) tal-Kap. 504.*** *B'hekk l-aggravju tal-appellant fuq dan il-bazi qed jigi milqugh".*

Illi aktar cara minn hekk din il-Qorti lanqas tista' tkun, izda minkejja dan l-Awtorita' appellata tidher li trid tibqa' tippersisti taghti tali tip ta' eccezzjonijiet, eccezzjonijiet li konstantament qed jigu michuda, u dan in konformita' mal-gurisprudenza stabilita ta' din il-Qorti, gurisprudenza li kif impostata r-risposta tal-appell odjerna qed issir qisu dan il-punt mhux gja gie deciz minn din il-Qorti fl-ahhar snin b'mod konsistenti, u dejjem gie michud kif qed jigi michud illum.

Illi dwar il-mertu tal-appell jidher li fid-decizjoni tieghu l-istess Tribunal sostna huwa stess li *"is-sit ma jikkwalifikax bhala Ridge Edge Development...."* u allura ma hemmx dubju li taht dan l-aspett tapplika l-Policy GZ-EDGE-1 u l-pjanti hemm annessi. Dwar il-*height limitation* l-Policy *inter alia* tghid hekk:

'Unless otherwise indicated on Maps 14.2-C to 14.15-C where applicable, the building height of Development Zone Edges shall be two floors with a three course basement'

Skont l-istess policy "an additional floor to the two floors may be permissible provided that all the following conditions are adhered to:

a) the site does not qualify as a Ridge Edge Development; and

b) the additional floor shall comply with conditions for penthouses (except for criterion A and C) as indicated in Section 10.6 of DC 2005"

Illi mela allura la dan is-sit ma huwiex kif qal it-Tribunal stess *Ridge Edge Development* mela allura hemm il-possibilita' (anke hafna iktar minn hekk) li jigi koncess sular addizzjonali kif indikat espressament fl-istess *policy* li fil-verita' hija cara fiha nfisha u ma hemm ebda lok ta' interpretazzjoni almenu f'dan l-aspett mertu ghal dan l-appell. Mela allura dak deciz mit-Tribunal huwa wkoll legalment zbaljat ghaliex l-istess Tribunal, minkejja l-affermazzjoni li ghamel, naqas li jinterpreta korrettament l-*policy* indikata u ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju jinghad li l-valur legali ta' *compliance certificate* mahrug mill-Awtorita' stess ma jistax jigi injorat u kif jghid l-istess certifikat dan ifisser li l-bini gie approvat mill-Mepa bhala konformi ghal permessi mahruga. Mhux qed jigi kontestat li hargu dawn il-*compliance certificates* kif jidher minn nota ta' Dr. T. DeGeatano datata 2 ta' Marzu 2011, izda certament ma jistax jinghad li dawn hargu biss sabiex l-appellanti jew minn kien saqsa ghall-istess ikun jista' japplika ghad-dawl u l-ilma ghaliex din l-asserzjoni fiha nfisha hija abbuz ta' tali dokument, li fuq kollox ma jghidx li dan jew dawn il-*compliance certificate/s* japplikaw biss ghal dan l-iskop. Lanqas huwa koncepibbli li fil-fatt jigi hekk ritenut ghaliex bini jew huwa konformi mal-permessi jew ma huwiex u jekk ma huwiex qatt ma missu hareg *compliance certificate*. La darba dan hareg dan ghandhu jinghata l-valur legali u t-tifsira effettiva li ghandhu jinghata, u jekk minn naha l-ohra huwa nkorrett, zbaljat jew falz ghandhu jigi irtirat, izda la darba huwa dokument mill-Awtorita' li jghid li ma hemmx f'dak il-mument ebda illegalita' fuq is-sit in kwistjoni, dan ma jistax ma jinghatax il-valur li ghandhu jinghata lilhu tenut kont li dan huwa dokument ufficjali tal-Awtorita'. Jerga jinghad li jekk dan ma huwiex korrett jew huwa abbussiv mela allura l-Awtorita' ghandha tiehu l-procedura idonea u disponibbli sabiex tirtirah, izda ma tistax thallih hemm u mbaghad timxi kontra dak li l-istess jipprovdi u dan huwa dak li gie ritenut fis-sentenza **"Joseph Grima vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 25 ta' Frar 2010). Dak li jinghad fis-sitt paragrafu tar-risposta tal-appell huwa

argument bla ebda bazi ghaliex jinjora l-fatt li legalment l-Awtorita’ stess harget il-*compliances certificates* hija stess, u sallum din baqghet ma rtirathomx. Jekk issa qed tghid li dawn kienu inkorretti mela allura ma tistax thalliehom hemm bla ma tirrevokhom, izda sallum dan ma ghamlitux. La darba hija agixxiet b’dan il-mod ma hemmx dubju li hija qed taccetta l-validita’ tal-istess dokument ufficjali mahrug minnha u llum hija ma tistax tagixxi billi tinjorah, jew tmur kontra s-sinifikat tieghu. Il-Qorti tifhem li jekk kien hemm xi irregolarita’ tali *compliance certificate* ma kienx johrog, u ma ghandux jinhareg, u allura la hareg ifisser li l-Awtorita’ ccertifikat li tali sit fil-mument li hareg ic-certifikat ma’ kellhux irregolaritajiet u dan ic-certifikat la darba inhareg hekk mill-Awtorita’ stess, mela allura ghandha hija stess issegwieh, izda ma tistax teliminah u tuzah kif trid hija – fuq kollox dan huwa dokument taghha – li harget hija taht id-disposizzjonijiet legali applikabbli u ma hemmx dubju li l-istess Awtorita’ ghandha taghti effetti tac-certifikati mahruga minnha stess u hija responsabbli ghal hrug tal-istess u allura taht dan l-aspett it-tieni aggravju qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ appellata datata 6 ta’ Frar 2012 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Anne Marie Agius fir-rikors tal-appell taghha datat 16 ta’ Awissu 2011 u dan in kwantu l-istess huwa konsistenti ma’ dak hawn deciz, b’dan li din il-Qorti qed thassar u tannula ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar fl-ismijiet “Anna Marie Agius vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” datata 28 ta’ Lulju 2011 (Appell Numru 318/07 CF – PA 1078/07) b’dan li qed tirrinvija u tibghat lura l-atti lill-istess Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar kompost skond il-Ligi sabiex jittratta l-appell quddiemu ai termini ta’ dak hawn deciz u skond il-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita’ appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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