MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 40/2011

Lija Local Council; David Debono; Joanna Debono; Roberto Cassone; Audrey Cassone u l-Perit Antiella Grech.

vs

L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza l-Avukat Dottor Carmelo Galea.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Avukat Dottor Carmelo Galea Karta tal-Identita` numru 34356(G) datat 17 ta' Awwissu 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi l-esponenti applika ghall-permess sabiex iwettaq zvilupp fuq proprjeta' tieghu fi Vjal it-Trasfigurazzjoni, Lija bir-riferenza PA 5850/06.

lli dan il-permess gie approvat mid-*Development Control Commission* fit-23 ta' Awwissu 2007.(*Hawnhekk it-Tribunal jiccita data hazina bhala d-data li fiha d-DCC approva l-applikazzjoni tal-esponenti. Id-data tat-3 ta' Marzu 2008 hija d-data li fiha gie mpustat l-permess u mhux id-data li fiha d-DCC approva l-applikazzjoni.)*

Illi wara li dan il-permess finalment intbaghat lill-esponenti fit-3 ta' Marzu 2008, gie ntavolat appell kontra tieghu mill-Kunsill Lokali ta' Hal Lija u ohrajn.

Illi bis-sentenza tieghu tat-28 ta' Lulju 2011, it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u tal-Ippjanar laqa' dak l-appell u rrevoka l-permess rilaxxjat lill-esponenti.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat b'dik is-sentenza u minnha qieghed jinterponi umili appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravju huwa car u manifest, molteplici, u jikkonsisti fis-segwenti.

Fl-ewwel lok, it-Tribunal naqas milli jiehu konjizzjoni ta', u jiddeciedi dwar l-eccezzjoni ta' irritwalita u nullita tal-appell intavolat mill-Kunsill Lokali li huwa kien issolleva fir-risposta originali tieghu tal-15 ta' Settembru 2008 quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Fit-tieni lok, l-esponenti dejjem sostna li proprjament l-appell intavolat mill-Kunsill u l-appellanti l-ohra iktar kien postu fit-trattazzjoni tal-*Local Plan* milli fl-applikazzjoni tieghu ghaliex l-ilmenti mressqin mill-appellanti jirrigwardaw proprju dak li tipprovdi l-*Local Plan* dwar zvilupp permissibbli fil-lokalita' partikulari.

Fit-tielet lok, u dan huwa sa certu punt marbut ukoll mat-tieni aggravju, it-Tribunal interpreta l-effetti u l-firxa tal-applikazzjoni tal-*Local Plans* fil-konfront tal-*Istructure Plan* b'mod skorrett u mhux skont il-ligi; u dan wasslu sabiex ikkummenta b'mod zbaljat dwar jekk kellhiex ossia le tigi approvata l-applikazzjoni originali tal-esponenti.

Il-fatti li wasslu ghal dan l-appell huma s-segwenti:

Fil-bidu tas-sena 2006 l-esponenti gie avvicinat sabiex jixtri s-sit *de quo*. Qabel ma huwa fformula d-decizjoni dwar il-vijabbilta' o meno tal-proposta huwa vverifika ma' perit dwar x'tip ta' zvilupp kien permess li jsir fl-inhawi. Inghata l-informazzjoni li skont il-*policies* dakinhar vigenti, kien permess zvilupp fuq gholi ta' semi-basement, tlett sulari, u *penthouse*. Allura huwa kien kompla bin-negozjati ghall-akkwist tas-sit.

Peress li f'dak iz-zmien kien hemm xnieghat li l-*Local Plans* kienu waslu sabiex jinhargu fil-futur immedjat, meta l-esponenti resaq ghall-konvenju mal-eventwali venditrici, huwa kien insista li tidhol klawsula fil-konvenju li tghid li jekk, per konsegwenza ta' xi tibdil fil-pjan regolatur, jonqos l-gholi ta' zvilupp permissibbli, huwa jkun jista' jerga' lura mill-konvenju minghajr ma jissubbixxi ebda konsegwenza. Fil-konvenju tad-19 ta' Gunju 2006 insibu jinghad li:

"*Subject to the condition that the zoning policy in respect of the property is not altered to the worse by the Malta Environment and Planning Authority or other competent authorities. It is being declared that at present the site falls within a zone where it is permitted to construct up to the following levels: namely a basement or semi-basement garage; three overlying floors, and a penthouse*."

Effettivament il-*Local Plan* ghal Hal Lija kienet harget f'Lulju 2006 u rrizulta li *l-height limitation* ma giex emendat. Intant l-esponenti kien diga applika ghall-permess oggett ta' dan l-appell; u fl-1 ta' Mejju 2007, wara li huwa kien ircieva d-DPA *report* li kien jindika li l-applikazzjoni tieghu kellha tigi approvata, huwa resaq fuq il-kuntratt ma' Faye Langley li bih partijiet separati mis-sit inbieghu lilu u lit-Tabib Dottor Lawrence Scerri, lil bintu Elaine Galea, u lill-konjugi Scerri.

Intant beda jqum furur fuq l-applikazzjoni tieghu u meta gia approvat, u iktar tard intbaghat lilu l-permess tal-bini, gie intavolat dan l-appell.

Ghandu jigi mfakkar ukoll li minhabba l-furur li ghadu kif issemma, l-Awtorita` kienet harget *Scheduling Order,* u iktar tard *Conservation Order* sabiex izzomm lill-esponenti milli jwettaq l-izvilupp tieghu minkejja li dan kien debitament approvat. In segwitu ghal dawk l-ordnijiet, l-esponenti kien ircieva komunika li tghidlu li l-permess tieghu kien qed jigi sospiz u gie mistieden sabiex japplika ghal permess iehor fejn jillimita l-izvilupp tieghu ghal zewg sulari. Sabiex jillimita d-danni li huwa kien, u ghadu qieghed, isofri, u, naturalment, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kweziti tieghu, l-esponenti kien effettivament intavola applikazzjoni f'dak is-sens. Din l-applikazzjoni ggib ir-riferenza PA5458/08, u wara li giet approvata l-Kunsill Lokali Hal Lija kien ghazel li anki kontra dak il-permess jintavola appell. Dan l-appell kien gie definittivament michud b'sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2010. Kopja ta' dik is-sentenza qieghda tigi annessa bhala Dokument 'CG' ghall-ahjar istruzzjoni tal-kaz.

In segwitu ghal dik l-applikazzjoni, l-esponenti kien effettivament wettaq zvilupp konsistenti f'zewg sulari biss, u per konsegwenza tat-telf ta' iktar minn hamsin fil-mija (50%) mill-izvilupp originarjament prospettat, u permissibbli, huwa u siehbu Dr. Lawrence Scerri sofrew danni ingenti li ghalihom ma jrid jaghmel tajjeb hadd.

Nigu issa ghall-aggravji tal-esponenti:

L-ewwel aggravju tieghu huwa bbazat fuq dik il-parti mir-risposta tieghu fejn huwa espressament issolleva l-improponibbilta` u kwindi l-irritwalita` u nullita` ta' dan l-appell.

A skans ta' ripetizzjoni odjuza l-esponenti jaghmel hawnhekk pjena riferenza ghat-tieni u t-tielet pagna tar-risposta ta' appell tieghu quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fejn huwa kien spjega l-bazi ta' din l-eccezzjoni tieghu. *(Il-parti rilevanti tghid hekk: "U dan iwassal lill-esponenti sabiex jissolleva l-improponibilita', u kwindi in-nullita', ta' dan l-appell odjern fid-dawl ta' dak illi jiddisponi*

*l-**artikolu 15 tal-kap. 356 tal-Ligijiet ta’ Malta**. Huwa dan l-artikolu illi johloq il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, u jistabilixxi il-kompetenza tieghu. U huwa dan l-artikolu illi jaghti d-dritt ta’ appell kontra permessi lil terzi interessati u jiddetermina il-parametri illi tahthom jistghu jsiru appelli simili. F’dan ir-rigward dan l-artikolu jghid espressament:*

"(d) li jisma’ u jiddeciedi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta’ l-Awtorita` dwar kull haga ta’ kontroll ta’ l-izvilupp, b’dan illi:

*(i) dak l-appell jista’ jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skont l-**artikolu 32 (5)** meta tigi ppubblikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta’ zvilupp.*

(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta’ zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikament awtorizzat fi pjan ta’ zvilupp.

(iii) kunsill lokali li fil-lokalita` tieghu jkun qed jigi propost li jsir l-izvilupp ghandu dejjem jitqies ghall-fini u ghall-effetti kollha tal-ligi li huwa terza persuna interessata basta li dak il-kunsill ikun ghamel sottomissjonijiet bil-miktub skont l-**artikolu 32(5)** u li jagixxi fl-interess tal-lokalita`,"

Minn dan is-subartikolu jitnisslu l-konkluzjonijiet li gejjin:

a. Kunsill Lokali jitqies ‘ghall-fini u effetti kollha tal-ligi’ li huwa terza persuna interessata. Kwindi huwa marbut bl-istess regoli illi japplikaw ghal tali terza persuna interessata.

b. L-ebda terza persuna interessata ma ghandha dritt ta’ appell kontra permess ghal zvilupp jekk dak l-izvilupp ikun ‘specifikament awtorizzat fi pjan ta’ zvilupp’.

c. Kwindi dan l-Onorabbli Bord ghandu jillimita l-indagini tieghu sabiex jistabilixxi jekk l-izvilupp prospettat mill-esponenti huwa awtorizzat fil-pjan ta’ zvilupp (appuntu l-Local Plan) ghal Hal Lija.

d. Jekk, kif huwa l-kaz, jirrizulta illi l-Pjan Lokali jawtorizza appuntu il-bini ta' semi-basement, tlett sulari u penthouse fuq is-sit de quo, ghandu necessarjament jiddikjara l-irritwalita' u nullita' ta' dan l-appell.")

Eppure, din l-eccezzjoni imkien u qatt ma giet ikkunsidrata mit-Tribunal fis-sentenza tieghu tat-28 ta' Lulju 2011.

L-esponenti jemmen li dik l-eccezzjoni timmerita li tigi milqugha u umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tezamina u tiddecidi hija dwar jekk dik l-eccezzjoni hijiex fondata jew le.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, imbaghad, l-esponenti jemmen li l-kummenti tat-Tribunal dwar l-applikabbilta` tal-*policies* li nsibu fl-*Istructure Plan* u fil-*Local Plans* fil-konfront ta' xulxin huma ghal kollox zbaljati u barra minn lokom.

Fl-appell tieghu, il-Kunsill Lokali ta' Hal Lija qieghed jghid u jallega li l-*Local Plan* ghal-lokalita` tieghu giet approvata minghajr ebda konsultazzjoni mieghu:

"The Local Plan for Lija was approved last year without the local council being asked for its comments and hence going against local practice. This local plan has unilaterally allowed 3-storey development (with penthouses) along Triq Robert Mifsud Bonnici Street which cuts right across Vjal it-Transflgurazzjoni. This has led to the application (and permission) of the above-mentioned development and the DCC Board has seen fit to approve such development. (Silta mir-rapport tal-Perit Jo Delia li l-Kunsill Lokali espressament jaghmel tieghu fl-appell intavolat minnu).

U aktar tard:

"If the Local Plan was approved without consulting the Lija Local Council for their opinions, then this runs counter to accepted procedure and it is quite possible that the Council objects to this, and may request a revision of this

section of the Local Plan which runs counter to, and in conflict with, Policy and Design Guidance 2005 BEN 1 and BEN 2. " (L-ewwel konkluzjoni tal-istess rapport).

Din l-allegazzjoni hija wahda manifestament skorretta u ntiza biss sabiex tizgwida u tikkonfondi l-imhuh. Difatti, u dan insibuh jifforma parti mis-sentenza tat-Tribunal innifsu minkejja li stranament it-Tribunal ghazel li ma jikkummenta xejn fuq dan il-punt, fir-rapportipprezentat minn Lorinda Vella ghall-Awtorita insibu jinghad espressament:

"3.3 With regards to the appellant's claim that the Local Council was not asked for its comments on the approved Local Plan, the MEPA refers to the attached documents LV1 & LV2. These two documents confirm that the Local Council received a CD and also a printed copy of the Local Plan public consultation draft, as is normal practice. In addition, MEPA held several consultation meetings with the Local Councils to secure that any council is well informed of planning policies for each locality covered in a Local Plan. In the public consultation document, the site and the surrounding context of the Lija Tower were similarly zoned for terraced house/flatted development and with a height limitation of 3 floors. The Local Council did not present any comments on these zoning designations, and it is not appropriate for the Council to now accuse MEPA that they were not consulted on the local plan policies and designations. Moreover, this is not the appropriate forum to contest the local plan, as this is not an appeal from the local plan. The Local Council had all the available time to contest the local plan, even after its coming in force, something which the Local Council did not pursue or utilize". (P. 11 tas-sentenza tat-Tribunal).

Ghalkemm sa certu punt il-kummenti tat-Tribunal dwar il-pjan lokali u l-Istructure Plan huma maghmulin *obiter,* ghaliex id-decizjoni li jigi revokat il-permess mahrug lill-esponenti hija bbazata fuq l-hrug tas-*scheduling order* u iktar tard tal-*Conservation order,* l-esponenti jhoss li l-principji enuncjati f'dawk il-kummenti huma ta' importanza kardinali, mhux biss ghal dan l-appell imma ukoll ghad-

drittijiet tac-cittadin ingenerali fir-rigward tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u huwa principarjament ghalhekk li qieghed jigi ntavolat dan l-appell.

Skont it-Tribunal, minkejja li llum ghaddew kwazi ghoxrin sena mindu gie promulgat l-Att li waqqaf lill-MEPA, u dahal fis-sehh l-*Istructure Plan* li jirregola l-izvilupp f'Malta, ic-cittadin ghad ma jistax ikollu certezza dwar xi zvilupp huwa permess f'zona partikolari. Difatti t-Tribunal jimplika li minkejja li llum il-gurnata, u anki fl-2006, gew approvati, dawn il-pjanijiet lokali ghad fihom "certi nuqqasijiet" u mhux biss il-MEPA nnifisha imma wkoll kull Kunsill Lokali li hekk jidhirlu xieraq ghandhom id-dritt li jinjoraw dak ipprovdut fihom, jibbazaw ruhhom fuq il-*policies* generici tal-*Istructure Plan* u dawn il-*policies* imbaghad "jieh(d)u s-sopravvent". Mhux hekk biss, izda, dejjem skont it-Tribunal Lokali, dan jista' jsir fi kwalunkwe stadju u minghajr ebda pre-avviz lic-cittadin involut, li jkollu jibqa' jircevi dawn l-azzjonijiet impotenti u nkapaci li jirreagixxi jew b'xi mod iehor jiddefendi d-drittijiet tieghu, anki jekk, bhal fil-kaz tal-esponenti, dan kollu jsir waqt l-ipprocessar ta' applikazzjoni ghal hrug ta' permess tal-bini li tkun saret regolarment fid-dawl u b'applikazzjoni ta' principji u *policies* li jirrizultaw espressament minn pjan lokali partikulari. B'din id-dikjarazzjoni t-Tribunal rema' l-barra mit-tieqa l-principji kollha li ghandhom jirregolaw lil pajjiz demokratiku bhal ma hija Malta, fosthom il-principju tac-certezza legali, id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta`, id-dritt li cittadin ikollu d-dritt ghal smigh xieraq, u li ligi jew *policy* diskriminatorja ntiza biss sabiex tolqot kaz partikulari wiehed hija min-natura taghha odjuza, sabiex insemmu biss ftit.

F'ghajnejn l-esponenti, il-mod li bih it-Tribunal jipprova jinterpreta l-kelma "sa" uzata *fil-maximum height guideline* li nsibu jifforma parti mill-Pjan Lokali ghal Hal Lija huwa irragjonevoli ghall-ahhar. U, finalment, jekk it-Tribunal hass li ghandu jaghmel riferenza ghal "xi pajjizi ohra, partikolarment dawk li juzaw sistema ta' ippjanar simili ghal taghna" wiehed kien jistenna li dawn il-"pajjizi" jissemmew specifikament u ssir riferenza specifika ghal dak li jsir mill-entitajiet lokali u fl-ambitu ta' liema ligi jsir

dan kollu sabiex l-esponenti jkun fi grad li jivverifika jekk il-paragun li qieghed isir huwiex wiehed korrett ossia le.

Fl-ahharnett, it-Tribunal jikkontradici lilu nnifsu meta fl-istess nifs jghid li l-policies li nsibu fil-pjan lokali huma iktar iddettaljati mill-policies li nsibu fil-Pjan Strutturali *eppure* l-principji generici tal-Pjan Strutturali ghandhom jiehdu s-sopravvent fuq id-dettalji tal-Pjan Lokali f'kaz ta' xi dubju. Din l-asserzjoni tmur dijametralment oppost ghall-principji fundamentali ta' interpretazzjoni li jghid li r-regola specjali (cioe' dik iktar iddettaljati) tidderoga lir-regola generali (ossia iktar generika) u mhux l-oppost.

L-esponenti jissottometti li, kuntrarjament ghal dak li qal it-Tribunal fit-tielet u r-raba' paragrafu mill-ahhar tas-sentenza tieghu, is-sitwazzjoni legali korretta hija s-segwenti:

1. *L-Istructure Plan* verament huwa l-fonti generali tal-valuri ta' ippjanar f pajjizna;

2. Taht dan il-Pjan Strutturali gew promulgati Pjanijiet Lokali ghal kull lokalita' partikulari, liema pjanijiet lokali huma ferm iktar iddettaljati u fihom regoli specifici ghal dik il-lokalita' partikulari.

3. Waqt l-ipprocessar ta' applikazzjoni ghal hrug ta' permess f'dik il-lokalita' partikulari, huma r-regoli rizultanti mill-pjanijiet lokali li ghandhom jigu applikati.

4. Dan ma jnehhix u ma jinnegax id-dritt tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li, jekk jinqala' xi kaz partikulari fejn zvilupp li altrimenti jista' jsir fit-termini ta' permess vigenti jew ukoll fit-termini tal-pjanijiet lokali jsir indesiderabbli minhabba kunsiderazzjonijiet ta' interess generali, twaqqaf dak l-izvilupp.

5. Izda dan ghandu jsir biss billi l-Awtorita` ssegwi d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 356 (illum Kap. 504) u billi hija tikkumpensa lic-cittadin li ser jigi ppregudikat

b'dawk il-passi li l-Awtorita` tkun mehtieg li tiehu fl-interess nazzjonali kumpens gust. *Del resto* dan insibuh specifikament stabbilit sahansitra fl-artikolu 45 tal-Kap. 356 biex insemmu kaz wiehed biss.

6. Certament, legalment u f'sistema guridika li tirrispetta d-drittijiet tac-cittadin privat ma huwiex permess li l-aspettattivi legittimi ta' cittadin jigu annjentati minghajr ma dak ic-cittadin ikollu dritt ghal kumpens gust bl-iskuza li dawk l-aspettattivi legittimi ghandhom jigu assoggettati ghall-interess nazzjonali u galadarba dak l-interess nazzjonali jitnissel mill-Pjan Strutturali allura dan jiehu s-sopravvent fuq d-drittijiet u aspettativi tac-cittadin.

7. Ghalhekk, f'kaz li l-interess nazzjonali jirrikjedi li jigi protett u salvagwardat xi fond ta' interess partikulari b'mod li l-aspettativi legittimi ta' cittadin fid-dawl tal-pjan lokali jigu mcahhda, jehtieg li jsir xi att pozittiv, da parti tal-Awtorita`, li bih dak il-pjan lokali jigi sospiz jew emendat sabiex jiehu inkunsiderazzjoni l-interess nazzjonali u mhux il-kaz li l-Awtorita` jew xi tribunal iehor imwaqqaf taht il-ligi jittraskura d-drittijiet naxxenti mill-pjanijiet lokali *sic et simpliciter.*

Del resto, hija din il-linja li giet adottata kemm mill-Awtorita nnifisha kif ukoll mill-Kunsill Lokali Hal Lija fil-kaz odjern.

Min-naha, kif spjegat iktar 'il fuq, il-Kunsill Lokali bbaza l-appell tieghu principarjament fuq il-fatt li l-pjan lokali ghal-lokalita` tieghu gie promulgat minghajr konsultazzjoni mieghu, u li dan il-pjan lokali kien zbaljat pjuttost milli kontra l-process amministrattiv li wassal ghall-approvazzjoni tal-permess favur l-esponenti. Ir-rapport tal-Perit Delia jikkoncentra fuq il-fatt li l-pjan lokali naqas mill jaghti d-debita mportanza lill-harsien tat-Torri tal-Belveder u jirrizerva d-dritt ta' dak il-Kunsill li jintavola l-proceduri necessarji sabiex il-pjan lokali jigi emendat. Implicitament, dan l-approcc jirrikonoxxi d-dritt tal-esponenti li jkollu l-applikazzjoni tieghu pprocessata fid-dawl tal-prowedimenti tal-pjan lokali sakenim dak il-pjan lokali jigi emendat.

Mentri min-naha ohra, l-Awtorita` nnifisha kienet sahansitra iktar specifika fis-sottomissjonijiet taghha. Hija ssostni, korrettement, li sal-mument li nhargu *s-scheduling order* u *l-conservation order,* hija ma kellhiex alternattiva ohra ghajr tapprova l-applikazzjoni tal-esponenti. Konxja mill-htiega li tipprotegi t-Torri, pero', hija sussegwentement harget dawk iz-zewg ordnijiet u ssospendiet il-permess mahrug lill-esponenti. Fil-mument li nhargu dawk l-ordnijiet u per konsegwenza taghhom jigi sospiz jew revokat il-permess mahrug lill-esponenti, ghandhom jiskattaw id-dispozizzjonijiet kemm tal-**Kap. 356** innifsu imma iktar u iktar dawk ta' ligi partikulari intizi sabiex jissalvagwardjaw l-interessi u d-drittijiet tac-cittadin privat kontra t-tehid tal-proprjeta' tieghu minghajr hlas ta' kumpens gust u d-drittijiet l-ohra fundamentali tieghu.

L-esponenti jixtieq hawnhekk jaghmel ukoll piena riferenza, in sostenn ta' dan l-appell, ghan-nota responsiva tieghu tal-15 ta' Gunju 2011 li tinsab riportata *ad litteram* fis-sentenza tat-Tribunal.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq esposti u ghal dawk ir-ragunijiet l-ohra illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti - filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi gia' prodotti quddiem it-Tribunal ghar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u ghan-noti minnu pprezentati u jirrizerva d-dritt illi jipproduci provi ulterjuri skont il-ligi - jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex

1. Joghgobha qabel xejn tiddeciedi dwar l-eccezzjoni preliminari tieghu billi tiddikjara l-appell intavolat kontra l-permess tas-27 ta' Settembru 2007 bhala improponibbli u kwindi irritu u null u ghalhekk thassar u tirrevoka s-sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar moghtija nhar il-Hamis, tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju 2011; u sussidjarjament u

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghall-premss, tvarja s-sentenza appellata billi tiddikjara li llum il-gurnata, il-permess approvat fit-23 ta' Awwissu 2007 hemm lok li jigi revokat biss minhabba l-fatt li iktar tard inhargu

scheduling order u *conservation order* da parti tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Kunsill Lokali Hal Lija et.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Jannar 2012.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2011 a fol 18 tal-process, fejn permezz taghha esebiet *animo ritirandi* l-*file* tat-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "**Lija Local Council vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mit-Tribunal.

Rat ir-risposta tal-Kunsill Lokali Lija, David Debono, Joanna Debono, Robert Cassone, Audrey Cassone u l-Perit Antiella Grech ghar-rikors tal-appell tal-Avukat Dottor Carmelo Galea datata 12 ta' Dicembru 2011 a fol 19 tal-process fejn esponew: -

Illi l-appellant qieghed jappella minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar datata t-28 ta' Lulju 2011;

Illi fl-imsemmija decizjoni, t-Tribunal kien iddecieda li jilqa' t-talba ta' l-esponenti u ghaldaqstant, ordna li l-permess ta' l-applikant Dottor Carmelo Galea mahrug fit-3 ta' Marzu, 2008 jigi revokat;

Illi r-rikors t'appell tal-Avukat Dottor Carmelo Galea jidher illi huwa msejjes fuq is-segwenti aggravji:

1. Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal naqas milli jiehu konjizzjoni ta', u jiddeciedi dwar, l-eccezzjoni tal-irritwalita` u nullita` tal-appell intavolat mill-esponenti;

2. Illi l-appell tal-esponenti ma kienx f'loku bhala appell mill-applikazzjoni *de quo* izda aktar kien f'postu fit-trattazzjoni tal-pjan lokali dwar l-izvilupp;

3. Illi finalment, it-Tribunal interpreta l-effetti tal-imsemmi Pjan Lokali b'mod zbaljat.

Illi fl-ewwel lok, gie nnotat li l-appellant naqas milli jnizzel korrettament l-okkju tas-sentenza appellata u dana billi naqas milli jinkludi lil Joanna Debono mal-lista tal-appellati. Illi apparti dan, l-appellant naqas ukoll milli josserva r-regoli mnizzla f'**Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta** dwar il-metodologija korretta li biha ghandu jigi ntavolat rikors peress illi naqas milli jelenka n-numri tal-karta ta' l-identita' ta' l-appellati;

Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti joggezzjonaw bis-sahha kollha ghal dawn l-aggravji u dan ghas-segwenti ragunijiet:

<u>L-Ewwel Aggravju</u>

1. (i) Illi l-ewwel aggravju tal-appellant huwa msejjes fuq il-prezunt nuqqas ta' konjizzjoni tat-Tribunal dwar in-nullita` tal-appell intavolat mill-esponenti. Huwa ferm car illi dan l-aggravju huwa ntiz biss sabiex joskura l-imsemmi Tribunal u dana ghall-fatt illi l-allegata nullita` ta' l-appell hija msejsa biss fuq jekk dan it-*third party appeal* huwiex fil-fatt appell minn decizjoni dwar kontroll ta' zvilupp li jkun specifikament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp;

(ii) Illi t-Tribunal ha pjena konjizzjoni ta' dan u, fil-fatt, f'pagna 16 tad-decizjoni tieghu, wiehed jista' jsib analizi ta' jekk l-izvilupp odjern huwiex fil-fatt zvilupp li huwa *'specifikament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp'* jew le;

(iii) Illi skont il-'*Lija Building Limitations Map'* li tinsab fis-*'Central Malta Local Plan'*, il-bini in kwistjoni seta' jkollu gholi sa tliet sulari u *semi-basement*;

(iv) Illi kuntrarjament ghal dak li qieghed isostni l-appellant, ghandu jigi ccarat illi, skont ma gie nterpretat, u applikat, il-pjan ta' zvilupp fil-passat, id-dokumenti tal-ippjanar tal-Gvern Malti, bhal pjanijiet lokali u l-Policy and Design Guidance 2007, jindikaw sa fejn ikun jista' jasal l-gholi ta' bini u mhux kemm ghandu dritt jiehu gholi l-

applikant u huwa propju ghalhekk li qed tintuza l-kelma **<u>‘sa’</u>** u mhux **<u>‘ta’</u>** fil-paragrafu (iii) ta’ qabel dan;

(v) Illi apparti dan, il-MEPA kellha, u ghad ghandha, l-poter taht **sub-artikolu 33 (1) tal-Kap. 356** u issa taht **sub-artikolu 61 (1) u 61 (2) tal-Kap. 504,** sabiex tuza certa diskrezzjoni fil-kaz ta’ konsiderazzjonijiet li jkunu materjali ghall-kaz li jkun qieghed jigi determinat;

(vi) Illi fil-kaz tal-bini in kwistjoni, l-MEPA setghet tohrog permess ghall-bini ta’, per ezempju, zewg sulari u basement (mhux *semi basement*), minhabba li hu car li fil-kaz tal-vicinanzi ta’ madwar il-Belvedere, il-Pjan Lokali ma segwiex il-*policies* tal-Pjan ta’ Struttura BEN 2 u CO 6. Il-MEPA kellha obbligu li tuza d-diskrezzjoni li hi normalment tuza f’kazijiet cari ta’ kunflitt bejn il-*policies* li ghandha/kellha ssegwi waqt li tkun qieghda tiddeciedi jekk tawtorizzax jew tichadx applikazzjoni. F’kazijiet bhal dawn, hi suppost tapplika l-*precautionary principle* li hu principju li jinsab fit-**Trattat tal-Komunita`Ewropea u fl-Att Dwar il-Protezzjoni tal-Ambjent (Kap. 356) u issa fil-Kap. 504**;

(vii) Illi minflok ma uzat il-poteri kollha taghha skont il-ligi, l-MEPA, filwaqt li kienet qieghda tikkonstata l-validita`, *o meno,* ta’ l-applikazzjoni intavolata quddiema, naqset milli taghti kaz tal-paragrafu ‘I’ ta’ Policy 10.6 tal-’Policy and Design Guidance 2007’ li jghid illi *penthouses* ma jistghux jigu permessi jekk dawn jaffettwaw veduti mill-boghod u mill-vicin ta’ *landmark buildings*;

(viii) Illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta’ dan kollu u ghalhekk fl-ahhar zewg pagni tad-decizjoni tieghu, ikkonkluda li fil-kaz odjern, ma japplikax il-Pjan ta’ Zvilupp izda *“fil-kas (sic) in ezami huwa car li hawn ghandna sitwazzjoni li s-Central Malta Local Plan ma kienx specifiku bizzejjed. In vista ta’ dak li ntqal hawn fuq, hadd ma jista’ jipprova jghid li m’ghandhiex issir referenza ghall-policies tal-Pjan Strutturali biex tigi assigurata l-protezzjoni ta’ wiehed mill-izjed urban spaces interessanti li ghandna”* (Pagna 16, para 2 tas-sentenza moghtija mit-Tribunal nhar it-28 ta’ Lulju, 2011).

(ix) Illi ghaldaqstant, dan l-ewwel aggravju ghandu jigi michud minn din l-Onorabbli Qorti bhala wiehed irritu u null;

<u>It-Tieni Aggravju</u>

2. Illi t-tieni aggravvju tal-appellant jallaccja perfettament mal-ewwel aggravju tieghu u ghalhekk, a bazi ta' dak illi rritjena t-Tribunal, ghandu wkoll jigi michud minn dina l-Onorabbli Qorti. Dan ghall-fatt illi l-intenzjoni tal-esponenti ma kinitx dik illi jannullaw jew jalteraw il-Pjan ta' Zvilupp. L-intenzjoni veru u proprja taghhom hija li juru li l-MEPA ma wzatx il-poteri kollha moghtija lilha bil-ligi, sabiex tikkombacja kemm il-Pjan ta' Zvilupp u kif ukoll il-*policies* tal-Pjan ta' Struttura sabiex tohrog b'decizjoni armonjuza ghall-kaz odjern. Talba sabiex tigi rrifjutata applikazzjoni qatt ma setghet issir fl-istadju ta' konsultazzjoni dwar il-pjan ta' Zvilupp bhalma qisu qieghed jipprova jissuggerixxi l-appellant.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

3. (i) Illi t-tielet aggravju tal-appellant ikompli jevidenzja l-fatt illi l-istrategija li qieghed jipprova jadopera l-istess appellant hija dik li joskura t-Tribunal u dan anki a skapitu tal-verita` maghrufa. L-esponenti jaqblu perfettament ma' dak li jghid l-appellent u *cioe`* illi l-principji fundamentali ta' l-interpretazzjoni jiddettaw illi r-regola specjali ghandha tidderoga lil dik generali, izda ma jistghu qatt jaqblu mieghu li t-Tribunal *"jghid li l-policies li nsibu fil-pjan lokali huma iktar iddettaljati mill-policies li nsibu fil-Pjan Strutturali eppure l-principji generici tal-Pjan Strutturali ghandhom jiehdu s-sopravvent fuq id-dettalji tal-Pjan Lokali f'kaz ta' dubju" (Aggravju mhux innumerat fit-tielet paragrafu tat-8 pagna tar-rikors tal-appell tal-Avukat Dottor Carmelo Galea datat is-17 ta' Awwissu 2011).*

(ii) Illi f'pagna 17 tad-decizjoni tieghu, it-Tribunal ighid b'mod inekwivoku illi *"[ghalkemm il-Pjani Lokali huma iddettaljati, <u>wiehed ma jistax jippretendi li dawn jiehdu in konsiderazzjoni l-issues partikolari kollha li jirrizultaw minn</u>*

kull triq, pjazza, bini, veduta, sit arkeologia, neighbourhood, eccetra f'kull lokalita' ta' pajjizna (Sottolinear tal-esponenti). *Fil-kaz in ezami huwa car li hawn ghandna sitwazzjoni li s-Central Malta Local Plan ma kienx specifiku bizzejjed. In vista ta' dak li ntqal hawn fuq, hadd ma jista' jipprova jghid li m'ghandiex issir referenza ghall-policies tal-Pjan Strutturali"* (Pagna 17-18, para. 6-7 tas-sentenza moghtija mit-Tribunal nhar it-28 ta' Lulju 2011).

(iii) Illi s-suespost ixejjen l-ahhar aggravju ta' l-appellant u ghaldaqstant, hija l-fehma umli tal-esponenti li din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad ukoll dan l-ahhar aggravju peress illi, apparti li huwa minghajr ebda bazi fil-fatt u fid-dritt, qieghed jipprova joffuska lil din l-Onorabbli Qorti milli tiehu in pjena konsiderazzjoni d-decizjoni tat-Tribunal kif fil-fatt inghatat.

4. Illi kif jaf ben tajjeb l-appellant, ir-rikors illi huwa intavola quddiem din l-Onorabbli Qorti huwa dak t'appell u ghaldaqstant, it-talba tieghu sabiex jirrizerva d-dritt tal-produzzjoni ta' provi ulterjuri hija wahda illi ma tistghax tigi accettata minn din l-Onorabbli Qorti u dan a tenur tal-**artikoli 145 u 208 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet kollha ta' l-appellant filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ghar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar moghtija nhar it-28 ta' Lulju 2008.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar datata 23 ta' Jannar 2012 a fol 25 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi b'referenza ghall-ewwel aggravju tal-appellant, l-esponent jaghmel referenza ghar-risposta tal-Kunsill Lokali ta' Hal Lija fl-appell odjern u jaghmilha tieghu;

2. Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Kunsill Lokali ta' Hal Lija bhala *registered third party objector* kellu kull jedd li jintavola appell mid-decizjoni tal-Kummissjoni, kif fil-fatt ghamel, u f'dan is-sens l-aggravji minnu mressqa quddiem it-Tribunal gew ittrattati u diskussi u tant kienu rilevanti li fil-fatt it-Tribunal laqa' l-appell a bazi tal-istess aggravji;

Illi fir-rigward tat-tielet aggravju, huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tar-regoli u l-*policies* dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni assoluta tat-Tribunal. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mit-Tribunal mhijiex sindakabbli, kien ikkonfermat 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 dina l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tat-Tribunal u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn dina l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **Angelo Farrugia vs Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar** (decizjoni tal-24 ta' April 1996) fejn l-aggravju tal-appellant kien li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjonijiet 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*.".

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tat-Tribunal datata 28 ta' Lulju 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-

decizjoni moghtija mit-Tribunal fit-28 ta' Lulju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Jannar 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Carmelo Galea ghall-appellant, u Dr. Kris Balzan ghall-appellati kollha hlief ghall-Awtorita', li ghaliha dehru Dr. Ian Vella Galea u Ivor Robinich. Dr. Balzan irrefera ghat-tieni paragrafu fit-tieni faccata tar-risposta tal-appell tieghu (dwar il-karta tal-identita'), u rtira l-istess sottomissjoniet. Dr. Carmelo Galea talab li fir-rikors tal-appell wara l-kliem 'David Debono' jizdiedu l-kliem 'Joanna Debono'. Dr. Ian Vella Galea u Dr. Kris Balzan ma opponewx. Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni rikjesta. Dr. Kris Balzan ta' ruhu b'notifikat bl-att kif korrett, u l-istess ghamel Dr. Ian Vella Galea, u xorta baqghu fuq l-atti minnhom prezentati. Dr. Carmelo Galea rtira l-ewwel talba tal-appell kif proposta. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghat-30 ta' Ottubru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) t-Tribunal ma ikkunsidrax l-eccezzjoni tieghu li l-appell propost kien null u bla effett abbazi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 15 (d) (ii) (iii) tal-Kap. 356; (b) li d-decizjoni hija legalment zbaljata meta inghad li l-Pjan Lokali jista' jigi injorat u minflok jigu applikati l-*policies* generali tal-Pjan ta' Struttura; (c) it-Tribunal interpreta l-effetti u l-firxa tal-applikazzjoni tal-Pjan Lokoli b'mod skorrett.

Illi fl-ewwel lok jidher li dak allegat dwar l-ewwel eccezzjoni huwa korrett fis-sens li minkejja li l-appellant odjern ressaq l-ewwel aggravju tieghu bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu ghall-appell intavolat minn terz interessat, xorta wahda l-istess Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma ddecidiex l-istess, anzi jirrizulta li

minkejja li tali eccezzjoni hija sahanistra riporatata *verbatim* f'pagna 8 tal-istess decizjoni tat-Tribunal, meta wiehed ihares lejn il-konsiderazzjonijiet li hemm fl-istess decizjoni, din lanqas biss giet ikkunsidrata u wisq inqas deciza. Dan huwa nuqqas gravi u b'dispjacir il-Qorti tinnota li dan mhux kax isolat ghaliex gew intavolati diversi appelli, u gew decizi minn din il-Qorti diversi decizjonijiet fejn inghad li l-Bord jew it-Tribunal ma kienux taw aditu ghal dak sottomess mill-partijiet – f'dan il-kaz l-aggravju huwa iktar gravi ghaliex inghatat eccezzjoni ta' nullita' tal-appell li t-Tribunal skarta ghal kollox. Certament li dan ghandu effett negattiv minn kull aspett ghaliex huwa dover ta' kull organu gudizzarju, amministrattiv u kwazi gudizzjarju li jikkonsidra l-punti sollevati quddiemu u jiddeciedi dwarhom. Jekk ma jsirx dan jista' jwassal sahansitra ghan-nullita' tal-istess decizjoni.

Illi ghalhekk l-ewwel haga li ser taghmel din il-Qorti hija li tikkonsidra din l-eccezzjoni u issostni li din l-eccezzjoni kif ifformolata ma treggiex u dan peress li f'dan il-kaz mhux qed jigi ikkunsidrat ebda zvilupp li huwa s<u>pecifikatament awtorizzat</u> fi pjan ta' zvilupp u dan fis-sens li l-izvilupp <u>partikolari</u> propost mill-applikant ghalkemm jista' jsir taht il-Pjan ta' Struttura u jidher li awtorizzat li jsir anke fil-Pjan Lokali ma huwiex wiehed specifikatament indikat li ghandu jsir u ghalhekk f'dan is-sens l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravvju jinghad li ma hemm l-ebda dubju li l-Pjan Lokali kif ezistenti fil-mument li kien hareg il-permess kien jippermetti tali bini fil-kuntest tal-gholi kif propost mill-applikant u appellant u dwar dan lanqas biss hemm kontestazzjoni; fil-fatt dan kien jawtorizza l-hrug ta' tali tip ta' permess li kien ta' l-gholi massimu indikat u konsentit mill-Pjan Lokali; din il-Qorti thoss li la darba dan huwa l-kaz huwa l-Pjan Lokali li ghandu japplika u mhux il-principji generali tal-Pjan ta' Struttura, u dan dejjem f'dak li l-Pjan Lokali jindika f'tip ta' struttura tista' ssir fil-lokal jew fis-sit in kwistjoni, (dment li ma jkunx hemm konsiderazzjonijiet ta' *committment* li jmorru li 'l hinn minn dak permess fil-Pjan Lokali) u dan ghas-semplici raguni li kif jipprovdi l-artikolu 25 tal-Kap. 356 l-Pjan Lokali huwa

pjan imhejji mill-Awtorita' ghal kull zona fejn l-Awtorita' jidhrilha li r-rata ta' zvilupp jew zvilupp mill-gdid ma jistax jithaddem adegwatament, jew fejn fatturi specjali ma jistghux jitqiesu fuq bazi ta' pjan ta' struttura wahdu. Mela allura fejn hemm Pjan Lokali li qed jipprovdi ghall-istrutturi f'lokal partikolari, il-Pjan ta' Struttura, li tahtu stess ikun sar il-Pjan Lokali, ma jistax jintuza sabiex iwaqqa' dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghaliex altrimenti jkun ifisser li l-Pjan Lokali jista' jigi injorat jew *res* ineffikaci f'kull kaz, u dan bi predugizzju ghal dak li huwa l-kuncett tac-certezza tad-dritt. Huwa ghalhekk li fil-fatt l-**artikolu 33 tal-Kap. 356** hija rikjesta li fejn ikun hemm *inter alia* rifjut l-Awtorita` ghandha taghti ragunijiet specifici bbazati fuq pjanijiet ta' zvilupp u *policies* ta' ppjanar ezistenti ghal dak ir-rifjut u f'dan il-kaz ma jirrizultax li fuq dan il-punt fid-decizjoni tat-Tribunal saret almenu rifererenza ghal xi *policy* partikolari li tmur kontra dak provdut u espressament permess fil-Pjan Lokali ghal-lokalita' fejn kien ser isir tali tip ta' zvilupp.

Illi infatti jinghad li minkejja li d-decizjoni tat-Tribunal ghandha tmintax-il pagna, hija biss pagni 16 u 17 kollha u zewg paragrafi f'pagna 18 li huma l-konsiderazzjonijiet tat-Triubunal nkluz il-parti tad-decizjoni tal-istess decizjoni.

Illi issa dan l-aggravju huwa mmirrat ghal dak kontenut fil-konsiderazzjonijiet f'pagna 17 (ghaliex dak kollu li hemm qabel huma fil-verita' s-sottomissjonijiet tal-partijiet) u f'dik il-parti tal-konsiderazzjoni li qed tigi effettivament attakkata f'dan l-appell, l-istess Tribunal lanqas biss indika liema huma dawk il-*policies* li huwa applika sabiex ihassar permess li kien ghall dak li huwa gholi konformi ma' dak li jipprovdi ic-Central Malta Local Plan li jindika li fejn sar l-izvilupp huwa sit ta' zvilupp residenzjali u jimponi massimu ta' gholi permessibbli ta' tlett sulari u *semi-basement*. Jista' jkun li l-argumenti tal-appellati huma kollha relevanti, anzi din il-Qorti thoss li huma relevanti anke fil-kuntest ta' kif gie redatt il-Pjan Lokali ghal dak li huwa permissibbli jew ma ghandux ikun permissibbli, izda dawn kellhom jigu indirizzati mill-Awtorita' fit-thejjija tal-Pjan Lokali, u mhux wara, ghaliex altrimenti l-Awtorita' stess tkun qed twaqqa' dak li hija ppermettiet u awtorizzat

li jsir fil-Pjan Lokali b'dan ghall-kuncett tac-certezza tad-dritt.

Illi kif inghad fis-sentenza **"Natalino Debono vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 11 ta' Ottubru 2012) hawn jidher li t-Tribunal ghamel tentattiv sabiex jipprova jsib spunt sabiex jerga' jevalwa applikazzjoni fuq konsiderazzjonijiet (skont hu) iktar ardwi (minghajr ma tikkwota ebda *Policies*) u tiskarta proprju l-Ligi *ad hoc* li studjat u skedat kull zona skont il-karatteristici taghha. Ghalhekk permezz ta' dan l-appell l-Awtorita` qed tippretendi li taghti interpretazzjoni innovattiva lil **artikolu 33 tal-Kap. 356** (u jista' jkun tal-artilkolu **69 Kap 504)** billi issostni li ghandha l-obbligu li timponi restrizzjonijiet aktar ardwi, minghajr ma toffri soluzzjoni izda tillimita ruhha li ixxejjen l-Pjan Lokali.

Illi hawn issir riferenza ghad-decizjoni fl-ismjiet **"Natalino Debono vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. – 25 ta' Frar 2010) fejn inghad: -

"Illi jinghad ukoll li minn ezami tal-istess aggravji hemm sollevati, jidher li l-bazi taghhom hija li kemm il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp (Kummissjoni) u l-Bord kellhom japplikaw dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghall-izvilupp propost u mhux policies ohra ndikati mill-istess Kummissjoni, li bl-attwazzjoni tal-Pjan Lokali gew naturalment sorvolati, b'dan li l-imposizzjoni, kif effettivament sar, ta limitazzjonijiet ohra, mhux provduti fil-Pjan Lokali, ikun ifisser li jkunu qed jizdiedu kundizzjonijiet u allura jkunu qed jigu applikati normattivi godda, li jevitaw l-applikazzjoni tan-normi stabbilit fil-Pjan Lokali, b'mod li dak permess fl-istess Pjan Lokali, jigi b'dan il-mod impedut li jsir. Ma hemmx dubju dwar l-importanza ta' determinazzjoni ta' dan il-punt.

Illi fil-fatt dan ma huwa xejn hlief affermazzjoni tal-principju generali li ghandhom jigu applikati ghall-kaz dawk il-policies li huma vigenti u in vigore fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li l-policies applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk ezistenti fil-mument meta tigi kkonsidrata u determinata l-applikazzjoni, u f'dan il-kaz

*allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mill-Bord u allura ma hemm l-ebda dubju li r-regolamentazzjoni li kellha tiddetermina l-kaz in ezami kienet dettata minn dak li hemm provdut fil-Pjan Lokali, li certament ghandu importanza bazilari anke fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 (1) (a) (i) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenzi **"Gordon Mizzi vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. – 27 ta' April 2006), **"Charles Demicoli vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003); **"Emanuel Vella vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) u **"Gozo Consolidated Buildind Contractors Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvlupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004) u **"Michael Axisa vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** A.I.C. (RCP) 24 ta' Gunju 2004).*

*Illi dan ma huwa xejn hlief konferma tas-sentenza li inghatat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet **"Anthony Demajo f'isem Edrichton Holdings Ltd. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 6 ta' Dicembru 2002 fejn inghad illi:-*

"Illi dwar l-aggravju da parte tal-appellant li l-appellat ma kellux jqis il-plans u policies li kien applikabbli meta ittiehdet id-decizjoni mill-istess appellat dwar l-applikazzjoni, imma li minflok l-appellat kellu jsegwi l-plans u l-policies applikabbli meta saret l-applikazzjoni, hu sottomess li diga hemm diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell liema sentenzi bl-aktar mod car jghidu li l-plans u l-policies li l-appellat (MEPA) ghandu jqis f'kaz simili huma l-plans u l-policies li kienu applikabbli meta ttiehdet id-decizjoni da parte tal-appellat dwar l-applikazzjoni u mhux dawk li kienu jezistu fiz-zmien meta saret l-applikazzjoni. F'dan ir-rigward isir riferenza b'mod partikolari ghas-sentenza 'Emanuel Mifsud vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" moghtija fil-31 ta' Mejju 1996".

Illi fil-fatt hawn issir riferenza ghall dak li sostniet Lorinda Vella ghall Awtorita' fir-rapport taghha datat 21 ta' Mejju

2008 fis-sens li *"MEPA points out that the redevolpment of this site as approved on drawings 1D/70A/70B/72A abides by the policy provisions of the approved Central Malta Local Plan which permits re/development of this site into residential development (terraced houses or flatted dwellings) and with a height limitation of three floors with semi-basement. MEPA would also like to point out that the site was always zoned for terraced house development with a height limitation of three floors, as can be verified in the 1988 Temporary Provisions Schemes. Hence the Local Plan designations of this site did not significantly alter the zoning conditions affecting this site. MEPA considers that as this development abides by these policy provisions, the redevolpment of this site is permissible. Nothwithstanding this the DCC had ensured that the design of the development is compatible with its surroundings by limiting the projections on the façade to 60cm and also by requesting the removal of proposed columns from the front garden area".* Wara l-istess Lorinda Vella indikat li l-Kunsill Lokali kien ircieva minghand il-MEPA id-*draft* ta' dak li kellu jkun il-Pjan Lokali u li saru diversi laqghat ta' konsultazzjonijiet mal-Kunsilli Lokali u fejn inghad li:-

"In the public consultation document, the site and the surrounding context of the Lija Tower were similiarly zoned for terraced house/flatted development and with a height limitation of three floors. The Local Council did not present any comments on these zoning designations and it is not appropriate for the Council to now accuse MEPA that they were not consulted on the Local Plans and designations. Moreover this is not the appropriate forum to contest the local plan, as this is not an appeal from the local plan. The Local Council had all the available time to contest the local plan, even after its coming into force, something which the Local Council did not pursue or utilize".

Illi mela allura f'dan il-kuntest it-tieni u t-tielet aggravji qed jigu milqugha fis-sens li l-applikazzjoni hija konformi ma' dak li kien jipprovdi l-Pjan Lokali f'dak iz-zmien u kien permessibbli u konformi ma' dak hemm provdut, u kien

ghalhekk li gie approvat il-permess fit-23 ta' Awwissu 2007, u dan gie biss irtirat minhabba l-hrug ta' *Conservation Order* a bazi tal-iskedar tal-Belvedere ta' Hal Lija li gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern numru 612 ta' l-2008 u l-iskedar tal-*area* kif ritenut fl-ahhar paragrafu ta' pagna 17 tad-decizjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Lulju 2011.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Kunsill Lokali Lija et datata 12 ta' Dicembru 2011 u tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 23 ta' Jannar 2012 biss in kwantu l-istess huma kontrastanti b'xi mod ma dak hawn deciz, **b'dan li fil-waqt li tiddeciedi li tichad l-ewwel aggravju tal-appellant fis-sens li tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu sollevati quddiem it-Tribunal u b'hekk tichad l-ewwel talba f'dan l-appell indikata bin-numru 1 fir-rikors tal-appell, izda tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Dr. Carmelo Galea fir-rikors tal-appell tieghu datat 17 ta' Awwissu 2011 b'dan li tilqa' t-tieni aggravju mmarkat bin-numru 2 fl-istess rikors bil-konsegwenza li qed tvarja d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "Lija Local Council et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza l-Avukat Dottor Carmelo Galea" datata 28 ta' Lulju 2011 (Appell Numru 48/08 CF – PA 5850/06) fis-sens li qed jigi hawn iddikjarat ghall kull effett u *buon fini* tal-Ligi li l-permess ta' zvilupp approvat fit-23 ta' Awwissu 2007 illum hemm lok u kien hemm lok li jigi revokat biss minhabba l-fatt li iktar tard inhargu *scheduling order* u *conservation order* da parti tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**

Bl-ispejjez kontra l-appellati l-Kunsill Lokali Hal Lija et u l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar solidalment bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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