



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2012/1

**Chris Dixson u Valerie Anne Lloyd u b'digriet tat-2 ta'
Lulju 2012 l-avukat Dr Kevin Mompalao inhatar bhala
kuratur sabiex jirraprezenta lill-assenti Chris Dixson u
Valerie Anne Lloyd**

Vs

**l-Awtoria ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-
imsejha Candice Galea**

Il-Hamis, 7 ta' Novembru 2013.

Din is-sentenza titratta appell li sar minn Andrew Galea u Dr Candice Galea. Il-kaz hu dwar l-applikazzjoni numru PA4170/07 li kienu ressu quddiem l-Awtorita', għall bini ta' *“basement garage for private cars, three flats at ground, first and second floor and a penthouse”*, f'sit li jinsab fi Triq Qasam Dun Anton, Xaghra, Ghawdex. Fit-30 ta' Gunju 2009 l-applikazzjoni giet approvata mill-Awtorita'.

Chris Dixon u Valerie Anne Lloyd ressu appell. Huma s-sidien ta' dar li tikkonfina mal-art li l-appellanti jridu jizviluppaw. B'decizjoni li nghatat fis-7 ta' Frar 2012 it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar laqa' l-appell parzjalment u ordna lill-applikanti sabiex:

"[...] fi zmien tletin (30) gurnata tipprezena pjanti riveduti li jirriflettu dawn il-kundizzjonijiet segwenti:

- 1. Li l-izvilupp ikun limitat ghal zew sulari (two levels) u basement fuq tlett filati l-fuq mil-livell tat-triq.*
- 2. Talvolta li tigi proposta washroom fuq il-bejt, din ghandha titqiegħed b'tali mod li ma jkolliex blank party wall li jhares fuq il-kantuniera tat-triq.*
- 3. It-Tribunal qed ihalli fid-diskrezzjoni tal-Awtorita' jekk ghandhom jigu imposti setbacks li jirriflettu l-izvilupp biswit, adjacenti u faccata tas-sit in ezami.*

Waqt li l-Awtorita' tkun sodisfatta li l-pjanti sottomessi jirrispekjaw il-kundizzjonijiet imposti f'din id-decizjoni, ghandha fi zmien tletin (30) gurnata tibghat il-pjanti lil dan it-Tribunal għall-approvazzjoni, b'dana li wara li l-Awtorita' tircievi l-approvazzjoni ta' dan l-istess Tribunal, ghandha fi zmien tletin gurnata tohrog il-permess mitlub mill-Applikanti, bl-addizzjoni tal-kundizzjonijiet normalment impost minnha, inkluzi kwalsiasi kontribuzzjonijiet u/jew garanziji kif imposti f'permessi simili. Talvolta li saru xi kontribuzzjonijiet għall-parking provision in excess ta' dak li qed jigi deciz, jordna ir-rifuzjoni ta' l-istess lill-Applikanti" (fol. 55).

L-Awtorita wiegħbet (fol. 24) li d-decizjoni li tat fit-30 ta' Gunju 2009, hi gusta u timmerita li tigi kkonfermata u ma tezisti l-ebda raguni legali u/jew fattwali a bazi ta' liema d-decizjoni tagħha ghandha tigi disturbata.

Il-kuratur għal Dixon u Lloyd wiegħeb (fol. 139):-

- i. L-appell m'huwiex bazat fuq punt ta' ligi deciz mit-Tribunal (Artikolu 41(6) tal-Kap. 504);*
- ii. It-Tribunal għamel riferenza għall-Artikolu 69(1)(a) tal-Kap. 504 sabiex flmkien ma' argumenti u policies ohra,*

Kopja Informali ta' Sentenza

jiddeciedi bil-mod li ddecieda. Ukoll jekk it-Tribunal interpreta xi policy erronjament jew l-import ta' dak il-provvediment erronjament, dan m'huwiex punt ta' ligi li gie deciz espressament fis-sentenza.

iii. Sostanzjalment l-appell hu wiehed ta' fatt.

iv. Id-decizjoni giet bazata fuq dawk il-policies li t-Tribunal deherlu li kienu applikabbli ghall-kaz. Ir-riferenza ghall-Artikolu 69(1)(a) saret biex turi li t-Tribunal kellu l-poter li jiddeciedi kif ghamel meta naqqas l-gholi ta' l-izvilupp minn dak li jipprovdi l-pjan.

Jidher li l-problema hi li l-appellanti nghataw biss dritt li jibnu basement, zewg sulari u washroom. L-izvilupp propost kien ghal basement, tlett sulari appartamenti u penthouse.

Fid-decizjoni tat-Tribunal jinghad li fejn hemm is-sit in kwistjoni, il-pjan lokali jindika tlett sulari u penthouse "*(c)oe erba' livelli 'l fuq mill-livell tat-triq*". Fis-sottomissjonijiet li kienet ghamlet l-Awtorita' nghad li: "*As regards to the case under appeal, the approved height is 3 full floors, an underlying basement level and a penthouse level above*" (fol. 91). It-Tribunal spjega li "*Il-bini pero', li jinsab kemm biswit is-sit kif ukoll fuq in-naha l-oħra tat-triq huwa fuq zewg sulari*". It-Tribunal osserva wkoll li m'hemm xejn li jorbot lill-applikant milli jibni inqas mill-*height limitations* indikati fi pjan lokali, u li meta nhareg il-permess ta' zvilupp: "*[...] ffit jew xejn ma nghata kaz tal-amenities tal-arja, partikolarment in vista tal-blank party walls (il-policies BEN1, BEN 2 et seq tal-Pjan ta' Struttura)*". It-Tribunal ghamel ukoll riferenza ghall-Artikolu 69 tal-Att X tal-2010.

Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li l-appell ta' Galea huwa gustifikat mehud in konsiderazzjoni s-segwent:-

i. It-Tribunal naqqas milli japplika l-*height limitations* stabbiliti mill-pjan lokali. Ir-riferenza ghall-policies BEN 1 u BEN 2, li jitrattaw il-materji dwar *bad neighbourliness* u *urban design* m'hijiex wahda felici. Il-qorti ser tirriproduci dak li jinghad f'dawn il-policies:-

POLICY BEN 1: *Development will not normally be permitted if the proposal is likely to have a deleterious impact on existing or planned adjacent uses because of visual intrusion, noise, vibration, atmospheric pollution, unusually high traffic generation, unusual operating times, or any other characteristic which in the opinion of the Planning Authority would constitute bad neighbourliness.*

POLICY BEN 2: *Development will not normally be permitted if, in the opinion of the Planning Authority, it is incompatible with the good urban design, natural heritage, and environmental characteristics of existing or planned adjacent uses, and is unlikely to maintain the good visual integrity of the area in which it is located. There will be a presumption against development which does not generally observe the design guidelines issued by the Planning Authority for built-up areas.*

Dawn huma policies generali. Il-pjan ta' struttura hareg snin qabel il-pjanijiet lokali li zviluppaw fuq dak li jinghad fil-policies fuq citati. Pjanijiet li ghal dak li jikkoncerna zoni urbani, stabbilew l-gholi massimu ghall-bini. Pjanijiet li l-qorti tifhem li meta gew maghmula hadu in konsiderazzjoni dak li jinghad fil-pjan ta' struttura. F'dan ir-rigward il-Professor Kevin Aquilina osserva: *"Article 23 of the Development Planning Act, 1992 defines what are subsidiary plans. These are subject plans, local plans and action plans. Where the Planning Authority considers that for the proper and effective management of development it is necessary to prepare more detailed proposals than can be appropriately embodied in the structure plan, it can prepare such subsidiary plans"*¹.

Hi l-fehma tal-qorti li gialadarba l-pjan applikabbli ghas-sit in kwistjoni jaghti massimu ta' tlett sulari u basement, allura l-appellanti ghandhom jedd jaghmlu zvilupp bi tlett sulari u basement. Ghal dak li jirrigwarda l-penthouse, ma jezistix xi dritt awtomatiku li jinghata permess u jridu jigu kkunsidrati aspetti teknici li huma trattati wkoll fil-*Policy and Design Guidance* tal-2007.

¹ *Development Planning Legislation*, Mireva Publications (1999) pagina 391.

Materja li tirregola *height limitation* hi kkunsidrata li ghandha l-forza ta' ligi. F'dan il-kuntest il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Alfred Cauchi vs Chairman, Awtorita' ta' I-ppjanar** tal-15 ta' Dicembru 1997, osservat:

“Ghandu jkun car li din il-Qorti, hija marbuta li tapplika l-ligi tal-pajjiz, u ma tistax taccetta l-pretensjoni ta' l-appellant li hu ghandu jigi awtorizzat li jeccedi l-maximum height limitation applikabbli skond ir-regolamenti mhux ghax il-ligi taghtih xi dritt li jaghmel dan izda sempliciment ghaliex terzi persuni fil-vicin allegatament thallew jiksru din ir-regola bil-barka ta' l-Awtorita'. Il-Qorti tifhem il-predikament ta' l-appellant, izda ma tista qatt tissanzjona xi haga li tkun qieghda tikser il-ligi”.

L-appellanti ma talbux biex jibnu iktar milli tatihom dritt il-ligi. Ghal dak li jikkoncerna l-gholi ta' bini hu essenzjali li jkun hemm ic-certezza. Hu maghruf li f'hafna miz-zoni fejn jista' jsir il-bini dan hu l-fattur li jirregola l-prezz tal-proprjeta' fis-suq.

ii. Il-qorti tqies li l-osservazzjoni li ghamel it-Tribunal li jekk isir il-bini propost allura ser jaghti lok ghal *blank party walls*, tistona ferm meqjus il-*blank party wall* li hemm bid-dar tal-konjugi Dixon. Il-qorti ma teskludix li t-Tribunal fehem hazin liema hi d-dar ta' Dixon ghaliex fid-decizjoni jinghad: *“Fuq in-naha tax-xellug tas-sit fid-direzzjoni tan-nizla, tinsab is-semi detached villa tal-appellanti, mibnijja fuq il-kantuniera u fuq sular wiehed, b'setback li jirrizulta kwazi daqs tal-bini fuq in-naha l-ohra tas-sit in ezami”.* Fir-realta' d-dar ta' Dixon fiha zewg sular u fuq il-bejt hemm kamra (ara ritratti a fol. 23).

iii. Sabiex it-Tribunal jiggustifika ghaliex kien qieghed jiddipartixxi minn dak li jipprovdi l-pjan lokali applikabbli ghall-kaz in ezami, ghamel riferenza ghall-Artikolu 69 tal-Att X tal-2010, fejn jinghad li fl-ipprocessar ta' applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp, ghandhom jigu applikati l-pjanijiet;

“Izda l-limitazzjoni dwar l-gholi (height limitation) tista' biss tinbidel billi tigi applikata policy li jkollha x'taqsam

mal-gholi massimu li jista' jigi permess f'sit, u dik il-policy tista' tiehu f'konsiderazzjoni s-site coverage, il-volum tal-bini li jista' jkun permess f'sit jew kull konsiderazzjoni materjali ohra".

Jibda biex jinghad li fil-fehma ta' din il-qorti dan il-proviso m'huwiex jipprovdi biss ghas-sitwazzjoni ta' zieda fin-numru ta' sulari mill-*height limitation* li hemm fil-pjanijiet lokali. Dan il-proviso qieghed jipprovdi kif jista' jsir tibdil fil-*height limitation* li hemm kontemplat fil-pjani lokali. Ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn zieda jew tnaqqis fin-numru ta' sulari li jkunu jistghu jinbnew. Ghalhekk, fil-fehma tal-qorti japplika fir-rigward ta' kwalsiasi tibdil.

It-Tribunal ghamel interpretazzjoni skorretta ta' dan il-proviso biex isahhah l-argument li l-izvilupp tal-appellanti m'ghandux ikun tal-gholi li jissemma fil-Local Plan. Il-*height limitation* fiz-zona fejn qeghda l-art tal-appellanti hi ta' *three floors, three courses*². It-Tribunal ma ghamel ebda riferenza ghal policy li ghandha x'taqsam **mal-gholi massimu li jista' jigi permess fiz-zona** in kwistjoni. Il-policies BEN1 u BEN2 tal-pjan ta' struttura m'humix *ad hoc* policy li jitrattaw l-gholi massimu li jista' jinbena fiz-zona in kwistjoni. Mela l-*height limitation* ta' *three floors u three courses*³, trid tigi applikata.

iv. L-appell jikkwalifika bhala punt ta' dritt ghaliex it-Tribunal naqas milli japplika dak li jipprovdi l-pjan lokali fir-rigward tan-numru ta' sulari li jistghu jinbnew fil-post fejn hemm il-proprjeta' tal-appellanti Galea. It-Tribunal ghazel li jezercita d-diskrezzjoni tieghu, u skarta ghal kollox il-*height limitation* stabbilit mill-Pjan Lokali, minghajr ma kellu l-jedd.

Ghal dak li jikkoncerna s-setbacks, li kien wiehed mill-argumenti tat-terz interessat, it-Tribunal ikkummenta li kien ser ihalliha fid-diskrezzjoni tal-Awtorita' jekk ghandix timponi xi setbacks.

² Mappa 14.12-C (*Height Limitation and Main Development Boundaries*).

³ Ara mappa 14.12 tal-*Local Plan ghal Ghawdex*.

Fil-ahharnett il-qorti taghmel riferenza ghal dak li kien gie verbalizzat waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2012:-
“Il-Qorti tinnota li fid-decizjoni tat-Tribunal l-isem tal-appellat huwa indikat bhala Dixon u mhux kif inhu attwalment Dixson. Mill-atti tal-MEPA jidher li l-isem tat-third party objector kien mill-bidunett indikat korrettement bhala Dixons”.

Fil-fehma tal-qorti hu evidenti li dan ma kien xejn ghajr *lapsus calami* li ma jista' jkollu l-ebda konsegwenza fuq id-decizjoni tat-Tribunal. M'hemmx dubju dwar l-identita tal-appellant fil-proceduri li saru quddiem it-Tribunal. Inoltre fil-verbal tas-seduta tal-5 ta' Lulju 2013 jinghad hekk:

“Id-difensuri prezenti⁴ qablu li minkejja l-occhio tad-decizjoni tat-Tribunal m'hemmx kwistjoni li l-objector fil-kors tal-proceduri quddiem it-Tribunal kien l-istess Chris Dixson li qed jidher illum, u talbu lill-Qorti tghaddi tismgha l-appell fil-mertu.”.

Fic-cirkostanzi l-qorti m'ghandha bzonn tghid xejn iktar dwar dak li kien inghad fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2012.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tilqa' l-appell ta' Galea u thassar id-decizjoni tat-Tribunal tas-7 ta' Frar 2012 u tibghat lura l-att quddiem it-Tribunal sabiex mehud in konsiderazzjoni dak li gie deciz illum tikkunsidra l-aspetti l-ohra ta' pjanar li kienu jiformaw parti mill-appell li ghamlu t-terzi lit-Tribunal.

Spejjez a karigu tal-konjugi Dixson.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁴ Dawn kienu id-difensuri tal-appellanti u l-konjugi Dixson.