QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 23 ta' Novembru, 2016

Numru 2

Appell Nru. 14/2016

Mary Rose Fenech u Dr John Felice

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kajamat in kawza Joe Tabone ghan-nom ta' Access Ltd.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joe Tabone nomine tat-22 ta' Gunju 2016 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Gunju 2016 fir-rigward ta' applikazzjoni PA 1307/07;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u terzi interessati li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Ra r-ragunijiet ta' l-appell hekk kif gej:

"I have been instructed to write to you by my Clients, Ms. Mary Rose Fenech of 'Casa Fenech', Transfiguration Avenue, Lija and Dr. John Felice of 'Melita', Old Railway Rd., Attard in order to appeal against the approval of the permit in caption.

In my opinion this permit should be withdrawn on the following grounds:

1. The DCC on granting the permit during the sitting held on the 1st December minuted that the permit in caption was being granted in view of Minute 51 and outline permit PA 937/05.
2. One of our main objections to this application was that the original site profile indicated in the original applications namely PA 6501/01 and PA 936/05 was false, misleading and fraudulent and this was further corroborated and confirmed when the applicant 'changed' the original site profile in the latest application namely, PA 1307/07 which is the subject of this appeal.
3. This fact alone proves, that as pointed out in a letter sent by our legal representative, Dr. Patrick J. Galea dated 18th June 2010 ' the amended drawings are incapable of being sanctioned, since the original process and decision was based on information which was false, misleading and fraudulent….. and therefore any subsequent treatment of the application is null.'
4. The DCC therefore had no legal right to determine this application when we had filed an objection to MEPA on the original permits, namely PA 6501/01 and PA 936/05 on the basis of Article 39A of Chapter 356.
5. Mepa's Legal adviser was in our opinion wrong to advise the DCC that they can take a decision on the application in caption once the Applicant had admitted and changed the site profile, thus 'technically' resolving (sic) one of our objections, especially since MEPA has not yet taken a formal decision on whether the original permits should be withdrawn on the basis on Article 39A and therefore the approval of the application in caption is premature.
6. Another important objection that was presented to the DCC was that by approving this application, which now consists of five (5) habitable floors in a villa area clearly goes counter to Design Guidance 2007 Policy 2.80C part (ii) in the sense that at maximum only 2 habitable floors from the lower street and two habitable floors from the higher street should be allowed, i.e. a total of four (4) habitable floor when the applicant proposed and was granted five (5) habitable floors.
7. The proposal also goes counter to Policy NWUS 4 of the North West Local Plan, since the area is zoned as a Residential Priority Area where ideally no flatted dwellings should be allowed (vide paragraph 5.2.14) - which among other things states that the villa area at Tal-Fjuri (refer to Map 39)……...is quite separate from the main urban fabric mainly due to two physical characteristics, its prominent location on a hillside and the arterial road. These physical constraints together with the zoning restrictions imposed by the original scheme have created a unique character to this enclave of dwellings which must be protected. The sloping terrain

necessitates careful consideration and interpretation of the building heights to ensure that new structures fit within the overall context of the Residential Priority Area.
8. The proposed building in view of its height and mass will not maintain the character of the area and will not be visually appropriate when viewed from Xemxija Side.
9. The DCC approved the original application, PA 937/05 at reconsideration stage and overturned the Planning Directorates recommendation for a refusal on the basis of surveys presented by the applicant (vide minute 53 in PA937/05) which later proved to be wrong, false and misleading.'';

Ra r-risposta tal-Awtorita' li taqra hekk kif gej:
"Li bija qed tipprezenta kopja tal-DPA Report bhala risposta ghal dan l-appell, li zzomm ferm mieghu.

L-aggravji msemmija mill-appellant kienu gew kollha indirrizati mill-case officer tal-Awtorita' fid-DPA Report. L-Awtorita' tixtieq taghmel riferenza b'mod partikolari ghall-paragrafu 3.6 tas-sezzjoni 3 Notes to Committee tad-DPA Report fejn hu spejgat fid-dettal il-kwistjoni tad-differenzi bejn il-livelli topografici tas-sit hekk kif murija fil-permessi precedenti fuq is-sit in kwistjoni u dak odjern. Dan il-paragrafu jispjega ukoll ghaliex l-Awtorita' ma kelliex ghalfejn tiprocedi bir-revokazzjoni tal-permess hekk kif hinu permessibli skont il-provizzjonijiet tal-Artiklu 39A tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta.'';

Ra risposta tal-Avukat Dottor Joanne Vella Cuschieri ghall-applikant li taqra hekk kif gej:-
"Nikteb ghan-nom ta' Joe Tabone obo Access Ltd. 1ll, Old Railway Track, St. Venera u filwaqt li naghmel referenza ghal1-appell hawn fuq indikat intavolat kontra l-ghoti tal-permess ta' zvilupp bin-numru PA 1307/07, ghan-nom ta' 1-appellat ninsab diretta sabiex inwassallek is-sottomissjonijiet segwenti ghalfejn l-appell in kwistjoni ghandu jigi rifjutat:
1. Illi fl-ewwel lok l-appellanti jridu jippruvaw li huma 'registered objectors' fl-atti ta' l-applikazzjoni appellata 1307/07 kiftirrikjedi l-ligi u fin-nuqqas l-appell taghhom ghandu jigi michud;
2. Illi fil-mertu l-appell huwa infondat fil-fatt, ai termini ta' policies applikabbli, kif ukoll fid-dritt u ghaldaqstant ghandu jigi michud minghajr ebda dewmien;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa car mis-sottomissjonijiet tal-appellanti li permezz ta' dan l-appell huma qed jipruvaw jaghmlu appell kontra l-ghoti ta' permessi ta' zviluppi precedenti bin-numri PA 6506/01, PA 936/05 u PA 937/05, liema permessi ta' zvilupp llum bl-ebda mod ma jistghu jigu mibdula. In vista ta' dan b'referenza ghat-tieni, t-tielet, r-raba u d-disa' aggravju ta' l-appellanti dawn ghandhom jigu immedjatament sfilzati mit-Tribunal stante li jirrigwardaw applikazzjonijiet li llum huma decizi b'mod finali.

Illi anki li kieku wiehed kellu jidhol fl-aggravju li jirreferi ghall-livelli kontenuti fl applikazzjonijiet precedenti (u mhux dik appellata) jirrizulta li dawn kienu inghataw mill-istes Awtorita' u l-applikant owjament mexa fuqhom. Issir f'dan l-istadju referenza ghad-dokument anness iffirmat minn Martin Tabone impjegat bhala Senior Land Surveyor ma' l-Awtorita (Dok MT). Meta fl-istadju tal-applikazzjoni odjema l-applikant gie mitlub jemenda l-applikazzjoni biex kwalunkwe allegat zballli hadet l-Awtorita' stess jigi emendat huwa dejjem ghamel dak li talbitu l-Awtorita' u l-pjanti gew

emendati skond ir-rekwiziti li mponiet l-istess Awtorita'. Apparti l-kwistjoni tal-livelli l-Awtorita' ukoll tat struzzjonijiet biex il-pjanti jigu emendati skond 'building envelope' li hadmet hi stess, fuq linji gwida tal-Pjan Lokali tal-2006 li finalment jirrisolvi ruhhu li l-binja approvat hija mtarrga. Dan huwa evidenti mill pjanti kif approvati. Kien biss wara li sar dan l-ezercizzju li l-Kummissjoni, korrettement, harget il-permess ta' zvilupp koncemat. Dan jammettuh l-istess appellanti fl-appell taghhom. Jigi wkoll emfasizzat li din il-kwistjoni tal-livelli kienet biss fuq nofs is-sit u mhux kollu, dik indikata bhala Block B u ghalhekk certament ma taffettwax il-parti l-ohra tas-sit (indikata bhala Block A) u fuq kollox la darba, kif gia inghad fuq talba ta' l-Awtorita' l-pjanti gew emendati allura jirrizulta li l-hrug tal-permesi ta' zvilupp (cioe' dawk precedenti u mhux dak odjern ghaliex din il-procedura saret fl-atti tal-permessi l-ohra) kien gustifikat;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mill-aggravji sitta, seba u tmienja jidher evidenti illi l-appellanti qed joggezzjonaw illi jsir kwalunkwe zvilupp fis-sit ghir ghal villa ghaliex skond huma s-sit jinsab fvilla area' meta mir-ritratti annessi li juru it triq li tigi fuq il-parti ta' wara tas-sit bl-isem ta' Triq ta' Fjuri juru il-kwalita baxxa ta' bini fil-faccata ta' dan is-sit (Dok. A, B, C u D). Apparti il-bini ezistenti l-argument ta' l-appellanti ma jistax iregi ghaliex l-gholi u l-volum tal-bini koncemat f’din l applikazzjoni gia kien gie approvat permezz tal-permessi ta' zvilupp precedenti inkluz l-'outline application' bin-numru PA 937/05 liema applikazzjoni hija finali u ghalhekk zgur li majistax isir appell ghal dak li gie deciz fiha f’dan l-istadju;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-seuspost, b'referenza ghat-tielet, ir-raba u l-hames aggravji ta' l-appellanti jirrizulta li dawn kollha Qed jitolbu lit-Tribunal odjem sabiex japplika fil-konfront ta' l-applikant l-artikolu 39 A tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta. Jigi umilment sottomess illi dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza sabiex japplika dan l-artikolu, liema artikolu huwa fil-kompetenza esklussiva tal-Awtorita' referenza ghall-artikolu 39 A (1) li jaqra li:
'L-Awtorita ' tista ',f'kazijiet biss ta' frodi Jew fejn is-sigurta ' pubblika hija kocnerata Jew fejn hemm zball f'dokument li jidher minn ezami ta' l-istess dokument, b 'ordni tirrevoka Jew tibdel kull permess ghall-zivilupp moghti skond dan l-Att, filwaqt li taghti r-ragunijiet taghha ghal dik id-decizjoni; u qabel ma tiddeciedi li tirrevoka Jew tibdel permess ghall-izvilupp kif provdut f'dan is-sub-artikolu, l-Awtorita' ghandha tgharraf lil dik il-persuna li tkun se tintlaqat minn dik id-decizjoni bid-data u bil-hin tal-laqgha taghha fejn l-Awtorita' ghandha tisma' s-sottomissjonijiet ta' dik il persunajekk din taghzel li tattendi ghall-istess. ' (Art 39 A (1);

Illi ghalhekk huwa car li l-fakolta' hija fidejn l-Awtorita' u l-ebda entita ohra. In oltre meta ntalab li jigi applikat dan l-artikolu ghall-applikazzjonijiet precedenti abbazi ta' frodi irrizulta li ma kien hemm l-ebda frodi. Dwar l-allegat zball, kif anki ammess mill-appellanti, l-Awtorita hadet decizjoni li ma kienx hemm il-kriterji neccessarji mposti fl-Artikolu 39A sabiex jigi applikat dan l-artikolu stante li jekk se mai kien hemm zball dan kien gie rrangat permezz ta' din l-applikazzjoni stess. Jirrizulta ghalhekk li huwa inutli li l-appellanti jergghu jipruvaw iqajmu dan il-punt quddiem it-Tribunal ghaliex anki dan il-punt huwa deciz b'mod finali mill-organu kompetenti li, bir-rispett kollu mhuwiex dan it-Tribunal.

6. Illi l-permess ta' zvilupp appellat cioe' dak li jgib in-numru 1307/07 jikkoncerna biss l-approvazzjoni 'full' ghax bhala 'outline' gia kient hemm perms tas-sular ta' fuq li

jinsab biss fuq il-parti ta' wara tas-sit li tmiss mat- Triq tal-Fjuri u li kif ser jigi spjegat aktar l-isfel mhux fond aktar minn hames metri fuq il-parti indikata bhala Block B u xi alterazzjonijiet zghar fis-sulari l-ohra. Izda l-principju ta' l-gholi (b'eccezzjoni tas-sular ta' fuq) u l-volum tal-binja kif gia inghad gew decizi f applikazzjonijiet precedent bbazati fuq 'building envelopes' li il-Pjan Lokali jindika li huma accettabbli meta s-sit ikun jinsab bejn zewg toroq fuq livelli differenti. Ghalhekk l-appell ta' l-appellanti seta jsir biss u unikament fuq aggravji relatati ma' dawn iz-zewg affarijiet u xejn aktar.

Jirrizulta mill-appell illi l-appellanti mkien ma ressqeu xi aggravji dwar l-alterazzjonijiet proposti allura wiehed ghandu x'jifhem li ma ghandhomx oggezzjoni ghalihom.

Illi dwar il-livell a' fuq jerga jinghad li bhala gholi dan gia kien approvat fl-'outline permit' u ghalhekk di principio' dan is-sular huwa approvat u ma jistax isir appell minnu. Jigi izda nutat li l-applikant sabiex anki jakkomoda r-rikjesti ta' l' Awtorita' illimita dan is-sular sa hames metri fuq Block B ghaliex fdak il-mument l-Awtorita' kienet qed tinterpreta il-'policy and design guidance 2007' l-ewwel paragrafu pagna 26 bhala li jimponi massimu ta' bini meta fil-fatt ifisser kompletament il-kontra cioe' il-mnimu. Ghalkemm l-applikant ma qabilx ma' din l-interpretazzjoni xorta wahda ghazel li jirnxi fuq il-kundizzjonjiet tal-Awtorita' sabiex zgur ikun kollox sew.

Fuq dan il-punt jidher ukoll li l-appellanti ma ressqu l-ebda aggravju ghalhekk 1 appell taghhom ghandu jigi michud kompletament.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm il-kwis~oni ta' l-gholi u 1 volum tal-binja fuq is-sit kif gia inghad aktar il-fuq ma tistax legalment tkun parti minn dan l-appell ghaliex giet deciza fapplikazzjonijiet ohra li huma finali, 1 applikant b'referenza ghas-sitta, seba u tmien aggravju ta' l-appellanti jissottometti li in vista tal-'commitment' li hemm fiz-zona, dan l-aggravju zgur illi llum ma jaghmilx sens ghaliex altrimenti tkun qed tigi kommessa ingustizzja u diskriminazzjoni fil-konfront ta' l-applikant. Qed jigi anness ma' din ir-risposta ritratt markat bhala Dok. E li juri binjiet bil-permess ta' zvilupp u li jinsabu wara s-sit tal-applikant u li huma approvati b' gholi aktar minn dak approvat approvat fl-appliakzzj oni odjerna. Dan huwa stability minn 'site-survey' li l-applikant gie mqabbad jaghmel waqt il-process ta' l-applikazzjoni fuq l-'area' kollha tal-Fjuri sabiex jigi stabilit li fil-fatt l-gholi ta' din l-applikazzjoni huwa aktar baxx mill-maggoranza l-kbira ta' zvilupp f'din l-area. Aktar rriinn hekk il-binjiet li jidhru f dan ir-ritratt u li gew approvati fuq medda ta' snin il-maggor parti taghhom jibqghu hergin sa wara nett fuq is-sulari kollha u mhuxiex imtarrgin kif gie impost fuq din l-applikazzjoni.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u bir-rispett kollu, jidher car illi l-objezzjonijiet ta' l-appellanti huwa biss rizultat tal-fatt li huma ma jridux li jitilfu xi veduti mill-propIjeta' taghhom, liema veduti lanqas huma salvagwardjati fil-Pjan Lokali.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellat jitlob li dan it-Tribunal joghgbu jichad l-appell bin-numru 40/11.

Tant ghandu x'jissottometti l-appellat ghall-gudizzju tat-Tribunal f'dan l-istadju b'riserva ghal provi u sottomissjonijiet ulterjuri.'';

Ra s-sottomissjonijiet ulterjuri prezentati mill-partijiet fil-kors tal-appell;

Ra l-verbal tal-access mizmum fuq is-sit minn dan it-Tribunal fit-18 ta' Dicembru 2014;

Ra l-atti kollha ta' dan l-appell;

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi qabel ma dan it-Tribunal jikkunsidra l-mertu tal-appell kontra l-hrug tal-permess tal-izvilupp fl-applikazzjoni PA 1307/07, dan it-Tribunal ser jibda sabiex jistharreg kwsitjoni ta' natura preliminari kif spjegat fit-tieni (2), it-tielet (3) u raba' (4) aggravji fir-rikors tal-appell.

L-appellanti qed jisthqu illi l-Kummissjoni aggixxiet ultra vires billi kkunsidrat u approvat l-applikazzjoni kif amendata minghajr ma l-ewwel gie mistharreg u deciz it-talba mressqa quddiem l-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jigi rtirit il-permess originali ossia PA 6501/01 u konsegwentament PA 936/05 (permess sabiex jamenda l-pjan sotterran minn dak approvat fil-PA 6501/01) a bazi tal-Artikolu 39A tal-Kap 356 (Rikors permezz ta' ittra li dahlet fis-17 ta' Dicembru 2007, a fol. 81 fl-inkartament tal-PA 6501/01).

Illi l-Awtorita' baqghet ma ddecidietx it-talba ta' revoka tal-permess originali, imma minflok talbet lill-applikant ibiddel l-proposta fl-applikazzjoni odjerna sabiex tinkludi tibdil fis-sulari sottostanti gja approvti bil-permessi PA 6506/01, u amendat bil-permess PA 936/05.

Illi fil-fatt l-Awtorita' kienet bdid tistharreg l-allegazzjoni dwar interpretazzjoni skorretta tal-livelli tal-art tas-sit de quo kif applikat fil-permess PA 6506/01, skont ir-rapport mill-Land Surveying Unit fi hdan l-Awtorita' (Rapport a fol. 45 datat 14 ta' Jannar 2009).

Dan wassal sabiex kien neccesarju tibdil fl-gholi tal-bini, b'mod partikolari fil-blokka 'B', kif anke kien maqbul mal-applikant skont il-Memo interna tal-Awtorita' datata 28 ta' Mejju 2010 (a fol. 48 tal-inkartament tal-PA 1307/07) u pjanti godda prezentati fl-20 ta' Mejju 2010 (a fol. 42 tal-inkartament tal-PA 1307/07).

Illi sussugwentament l-Awtorita' talbet lill-applikant sabiex jamenda l-proposta tal-izvilupp fl-applikazzjoni odjerna billi jinkludi 'the proposed alterations to the approved floors' skont l-ittra tal-21 ta' Gunju 2010 (a fol. 55a tal-inkartament tal-PA 1307/07), liema proposta giet mibdula mill-applikant skont l-ittra u formola tal-applikazzjoni prezentata fit-12 t-Ottbru 2010 (a fol. 63 u 63A tal-inkartament tal-PA 1307/07).

Illi dan it-Tribunal jista' jifhem illi l-Awtorita' agixxiet u adottat il-process ta' din l-applikazzjoni odjerna sabiex tindirizza difetti li rrizultaw fil-permess originali ossia l-PA 6506/01, minflok ma pprosegwiet bit-talba ta' revoka ta' dan l-ahhar permess.

F'dan il-kaz, l-Awtorita' bidlet l-proposta fl-applikazzjoni de quo minn wahda ta' full development limitata biss ghaz-zieda ta' sular (sussugwenti l-hrug tal-permess

outline PA 937/05) ghal-wahda ta' full development u amended permit application sabiex gie nkluz ukoll alterazzjonijiet fil-bini gja approvat bil-permess PA 6506/01, kif ukoll tal-permess PA 963/05.

Illi f'dan ir-rigward, hija l-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal illi l-Awtorita' agixxiet ultra vires, mhux ghar-raguni li qed iressqu l-appellanti, imma ghal-fatt illi ma kienx possibbli li jintalab u jigi accettat bdil fil-permess PA 6506/01 meta dan tal-ahhar kien gja skada aktar minn sena, cioe' fl-ahhar t'Awissu 2009, jew hames (5) snin mill-hrug tal-permess PA 6506/01 datat 30 t'Awissu 2004. Dan ukoll japplika ghal-permess PA 936/05 li kien biss limitat ghal livell ta' garaxxijiet sotterranji li hareg fit-2 t'Awwissu 2005 u konsegwentament kien lahaq skada ukoll meta giet amendata l-proposta fl-applikazzjoni odjerna skont l-ittra prezentata fit-12 t'Ottubru 2010 msemmija supra. F'dan ir-rigward dawn il-permessi ma baqghux aktar validi u konsegwentament minghajr ebda effett. Ta' minn isemmi ukoll illi sa l-iskadenza ta' dawn il-permessi ma kien beda ebda xoghol fuq is-sit inkwsitjoni.

F'dan il-kaz, l-Awtorita' wara li ezaminat l-ilmenti mressaq minn terzi fit-talba ta' revoka tal-permess originali PA 6506/01, ghazlet li tipprocedi bl-amendi tal-permessi originali, minghajr ma kkunsidrat il-fatt illi permessi ta' zvilupp validi fuq is-sit ma kienx ghad hemm. Illi l-applikazzjoni odjerna, ossia PA 1307/07 sa qabel ma giet amedata, kienet limitata biss ghaz-zieda ta' sular fuq il-bini gja approvat (Ara deskrizzjoni tal-applikazzjoni a fol. 1 fl-inkataramen tal-PA 1307/07 li kienet taqra: "Proposed additional floor" filwaqt li fil-pjanti prezentati mal-istess applikazzjoni 1C sa 1H jindikaw "approved plans") u konsegwentement ma kellux l-effett li jzomm fis-sehh il-permessi precedenti li fuqhom qed jintalab zieda, dment illi ma sar ebda talba ta' tigdid ghall-istess permessi.

Illi l-validita' ta' permessi ta' zvilupp si tratta ta' kwistjoni ta' ordni pubblika u certament dan ma setax jigi njorat mill-Awtorita' u tipprocedi b'alterazzjoni ta' permessi ta' zvilupp daqs li kieku dawn ghadhom validi u effettivi. Il-permessi originali ma baqghux aktar fis-sehh u dak li sar bis-saħħa taghhom f'dan il-permess odjern għalhekk hu null u bla effett. F'dan ir-rigward, l-unika rimedju ghall-applikant f'dan l-istadju kien li japplika mill-gdid ghall-izvilupp fl-intier tieghu.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal qed jikkonkludi illi d-decizjoni tal-Kummissjoni fir-rigward din l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell kif amendata hija wahda monka u konsegwentament nulla u bla effett. Minn ezami tal-process tal-applikazzjoni odjerna jidher illi l-applikant kien zgwidad mill-Awtorita' li seta' jibqa' ghaddej bl-applikazzjoni tal-izvilupp kif amendata, minghajr ma gie mitlub sabiex jipprezenta applikazzjoni gdida ghall-izvilupp, ghall-inqas mill-livell sotterran sar-raba' sular tenut kont illi l-permessi originali li fuqhom kien ibbazat il-proposta fl-applikazzjoni odjerna lahqu skadew.

F'dan ir-rigward dan it-Tribunal, filwaqt li qed jilqa' limitatament dan l-appell skont kif gie hawn fuq deciz, u konsegwentament qed ihassar il-permess tal-izvilupp, qieghed jannula l-process tal-applikazzjoni PA 1307/07 sad-data ta' qabel l-ittra tal-applikant tat-12 t'Ottubru 2010 sabiex l-applikant jerga jissottometti mill-gdid din l-istess applikazzjoni f'wahda full development li tinkludi l-izvilupp kollu, cioe is-sulari kollha inkluz l-ahhar sular li originarjament kienet intiza din l-applikazzjoni indezamina, u terga tigi kunsidrata u deciza mill-gdid skont il-policies applikabbli ta' dak iz-zmien,

ossia Development Control Policy and Design Guidance tal-2007 wara li l-istess applikazzjoni terga tigi pubbilikata ghal-konsultazzjoni skont il-ligi.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda ultra petita fuq kwistjoni li ma tqajmitx cioe l-validita tal-peremessi originali PA 6506/01 u PA 936/05;

2. It-Tribunal ma kkunsidrax l-aggravji tal-appellant cioe l-isfilz ta' whud mill-aggravji mressqa minn terzi peress illi kienu qed jattakkaw permessi gia validament mahruga.

Tajjeb li qabel xejn din il-Qorti tqis l-iter li wassal lit-Tribunal ghal din id-decizjoni. L-applikazzjoni in kwistjoni kienet 'proposed additional floor to approved PA 6501/01 u PA 936/05 and proposed alterations to approved floors'. Jidher li l-ahhar parti ta' din l-applikazzjoni saret mill-applikant fuq talba tal-Awtorita fil-21 ta' Gunju 2010 waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni, liema zieda fl-applikazzjoni cioe 'proposed alterations to approved floors' saret b'formola ta' applikazzjoni datata 12 ta' Ottubru 2010. Skond it-Tribunal tali emenda giet xprunata minn difetti li originaw mill-permess originali PA 6506/01 kif emendat fil-permess PA 936/05 (li kien jirrigwarda l-pjan sotterran biss) u l-Awtorita ordnat il-korrezzjoni flok ipprosegwiet fuq talba li saret mit-terzi interessati ghar-revoka tal-premess originali.

Spjegat dan, it-Tribunal ikkonsidra illi l-permess originali kien jiskadi f'Awwissu 2009 u billi ma kienx ghadu nbeda l-izvilupp u l-applikant ma talabx proroga tal-permess, tali permess kien skada. L-istess jinghad ghal-permess 936/05 li skada fit-2 ta' Awwissu 2010 cioe qabel dahlet l-applikazzjoni emendata ghal PA 1307/07 fl-2010 kif fuq spjegat. Darba stabbilit dan, it-Tribunal qies li din l-applikazzjoni ma setghetx tigi approvata kif maghmula u ghalhekk annullat il-process billi rrevokat il-permess mahrug PA 1307/07.

L-ewwel aggravju

Il-kwistjoni li tinsorgi mill-ewwel aggravju hu jekk il-konsiderazzjoni ewlenija tat-Tribunal li waslet ghat-thassir tal-permess sub iudice kinitx tifforma parti mill-

kontestazzjoni bejn il-partijiet. Ir-risposta hi kjarament fin-negattiv. Ebda parti ma qajmet aggravju fuq il-validita tal-permessi ghalkemm t-terzi interessati kienu qed isostnu li tali permessi kellhom jigu revokati u dan ghamluh anki b'rapprezentazzjoni mal-Awtorita nfisha fl-ipprocessar tal-applikazzjoni. L-argument legali mqajjem mit-Tribunal kien jikkoncerna l-ezistenza u l-effikacja tal-permessi antecedenti li fuqhom kienet tiddependi l-applikazzjoni odjerna.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal kellu kull dritt, anzi l-obbligu li jqajjem kwistjoni simili li tmur ghall-gherq tal-applikazzjoni odjerna u hi fl-ahhar mill-ahhar kwistjoni ta' ordni u interess pubbliku jekk permess ghadux vigenti jew tilef kull effett u effikacja. Tali pronuncjament jista' u seta' jsir mit-Tribunal minghajr il-htiega li jirrikorri ghall-Awtorita. Pero dak li fil-fehma tal-Qorti t-Tribunal naqas li jaghmel u dan bi pregudizzju serju ghal partijiet hu li ma jaghtix avviz lil partijiet tal-hsieb jew preokkupazzjoni tieghu fuq din il-kwisjtoni qabel jikkunsidraha fid-decizjoni tieghu. Il-partijiet kellhom id-dritt li jigu avzati b'dan l-intopp jew skoll ravvizat mit-Tribunal biex kull parti tinghata l-opportunita li tiddefendi ruhha jew tissottometti l-opinjoni taghha. Dan wara kollox ma hu xejn hlief id-dritt ta' smigh xieraq mehud fis-sens prattiku tieghu.

Il-partijiet gew sorprizi b'decizjoni fejn gew dikjarati bla effett jew effikacja zewg permessi li sad-decizjoni tat-Tribunal kienu ghadhom validi ghalkemm kien hemm lanjzanzi dwar ir-regolarita taghhom li fuq tali lanjanzi l-partijiet kellhom l-argumenti taghhom.

Il-Qorti hi tal-fehma illi d-decizjoni tat-Tribunal striehet principalment fuq argument legali li ma tqajjimx fil-mori tal-proceduri u li tali argument wassal ghat-thassir tal-permess. Dan ghandu jwassal ghall akkoljiment tal-aggravju tal-appellant mhux ghax iddecieda ultra petita izda ghax il-partijiet ma nghatawx l-opportunita jiddefendu ruhhom u jilqghu ghal pregudizjali mressqa mit-Tribunal, bazi tad-decizjoni tieghu.

It-tieni aggravju

Dan il-Qorti ma tqis li dan l-aggravju ghandu jigi deciz peress li ntlaqa' l-ewwel aggravju fil-kuntest spjegat mill-Qorti. B'danakollu din il-Qorti tqis illi kemm-il darba (wara li l-partijiet jinghataw l-opportunita li jesprimu ruhhom fuq il-kwisjtoni tal-validita

o meno tal-permessi li fuqhom tistrieh din l-applikazzjoni) it-Tribunal jibqa' jsostni li l-permessi originali tilfu l-hajja taghhom, allura aggravju simili ghandu jigi kunsidrat fil-limiti u fid-dawl tad-decizjoni mehuda mit-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-applikant fit-terminu deciz u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Gunju 2016, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell mill-gdid. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur