QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 24 ta', Mejju 2017

Numru 4

Appell Nru. 11/2016

GO plc

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
Edmund Gatt Baldacchino

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Malta Properties Company plc successur fit-titolu ta' GO plc u GO plc ghal kull interess li jista' jkollha tad-19 ta' April 2016 wara d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2016 li biha cahdet l-appell tat-terz interessat GO plc u kkonferma l-permess PA 6042/08;

Rat ir-risposta ta' Edmund Gatt Baldacchino li fost affarijiet ohra ghamel eccezzjonijiet ta' natura preliminari ghall-appell kif ukoll risposta fil-mertu bla pregudizzju ghal dawk preliminari;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li filwaqt li qablet mal-eccezzjonijiet procedurali interposti mill-appellat Gatt Baldacchino, ssottomettiet li l-appell tal-appellanti ghandu jigi michud fil-mertu;

Rat l-atti kollha u semghet lil partijiet fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari maghmula mill-appellat Gatt Baldacchino;

Rat li l-appell thall ghas-sentenza fuq dawn l-eccezzjonijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

> Ikkunsidra:
>
> Kif gja inghad dan huwa appell mill-hrug tal-Permess 6042/08. Ir-ragunijiet moghtija fl-Appell kienu s-segwenti:
> i. Decision taken during a public meeting held later than 30 days from previous meeting
> ii. MEPA acted ultra vires its powers - l-ilment tal-appellanti huwa li l-permess inhareg nonostante l-fatt li kien hemm illegalitajiet fuq is-sit u dana jmur kontra l-artikolu 14 ta' LN 514.
> iii. Material changes from Development Brief – l-aggravju hawn huwa li f'din l-applikazzjoni hemm diversi kambjamenti materjali minn kontenut tad-Development Brief u ghalhekk l-applikazzjoni ma setghetx tigi accettata.
> iv. Divergencies from Outline Development Permit - l-appellanti jikkontendi li Development Brief ma jistax jinbidel permezz ta' Permess sussegwenti.
>
> Ghal dawn l-aggravji l-Awtorita' rrispondiet:
> i. Iz-zminijiet necessarji skond il-ligi gew osservati billi it-tletin gurnata relattiva waqghu f'gurnata li kienet fest u l-Bord tal-Awtorita' zamm is-smiegh tal-applikazzjoni fl-ewwel laqgha li saret immedjatament wara l-imsemmija festa pubblika u l-appellant inghat kull opportunita' li jippartecita' fid-diskussjoni dwar l-applikazzjoni.
> ii. Dwar dan l-aggravju l-Awtorita' sostniet li ma kien hemm ebda illegalita' fuq is-sit.
> iii. L-Awtorita' tikkontendi li d-Development Brief gie rispettat.
> iv. L-Outline Permit huwa permess li ma ghandux natura limitattiva. Anzi, dak li jkun approvat permess ta' outline permit jaghti biss baseline fis-sens li xejn ma jwaqqaf lill-applikant milli japplika ghal aktar minn dak deskritt fl-outline permit.
>
> Il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal dwar dawn l-aggravji huma s-segwenti:
> i. Dwar l-ewwel aggravju ndipendentement mir-rispett jew le taz-zminijiet stipulati skond il-ligi (li fi kwalunkwe kaz jidhru li gew rispettati) irrizulta mill-Atti li l-Appellanti ippartecipa bis-shih fil-kors ta' diskuzzjoni tal-Applikazzjoni quddiem il-Bord tal-Awtorita'. Fl-opinjoni tat-Tribunal dan l-aggravju ma jistax jigi sostnut billi l-appellanti ma gie mcahhad minn ebda dritt li kellu li jittratta u

jissottometti l-kaz tieghu quddiem il-Bord. Gjaladarba ippartecipa b'mod shih dan l-aggravju huwa bla mertu. Ghalkemm huwa importanti r-rispett lejn il-Procedura, l-aktar haga importanti ghal kull procedura hija illi twassal kull parti li taghti sehem ssih fid-diskussjoni ta' Applikazzjoni. L-appellanti kien partecipi fil-kors kollu ta' din l-Applikazzjoni u kif gja ntqal f'ebda mument ma gew lilu negati xi drittijiet.
ii. Dwar it-tieni aggravju relatat ma' allegati illegalitajiet, mix-xhieda moghtija fil-kors tal-Appell ma rrizulta ebda illegalita' fl-uzu tas-site office in mertu bhala sales office – senjatament Dok OM email presentat mill-Awtorita' li tikkjarifika dan il-fatt. Ghalhekk dan l-aggravju ma jregix.
iii. Dan l-aggravju huwa relatat direttament mad-dicitura tad-Development Brief u r-rabta li din ghandha ma' permess susseggwenti. Minghajr ma wiehed jidhol necessarjament fid-dettal irid jigi stabbilit sa fejn id-Development Brief hija rabta ghal min japplika fuq l-istess Development Brief. Huwa pacifiku li Development Brief huwa tali li ghandu intenzjoni sabiex zona partikolari tigi markata ghal uzu partikolari. Huwa solitu li tali development briefs ikun ghal rigward ta' siti ta' certu entita' u sensitivita'.

Il-kontezjoni tal-Appellanti li d-development brief in mertu ma jistax jigi amended piecemeal through individual applications but may only be changed following further public consultation and Ministerial endorsement hija inkorretta – fis-sens li d-Development Brief hu li hu, u, necessarjament, iridu jsiru applikazzjonjiet fis-sit tad-Development Brief sabiex jighata skop lill-istess Development Brief. Anzi, t-Tribunal huwa tal-fehma li huwa proprju permezz ta' applikazzjonijiet individwali li jsiru wara li d-Development Brief jigi jaghmel sens.

Il-ligi applikabbli (Artikolu 26A) tal-Ligi tal-Ippjanar ticcara li l-Brief ghandu jzervi ta' gwida ghall-izvilupp tas-sit. Ghandu certament jaghti stampa cara ta' dak li ghandu jsir fuq is-sit izda zgur mhuwhiex xi forma ta' Permess ghal Zvilupp. Dan infatti jaqbel dwaru sahansitra l-appellanti. Dan ifisser li kull tibdil li seta sar mid-Development Brief qatt ma kien tibdil illegali jew irregolari. Huwa (in tema legali u bhala ipotezi) tibdil li jista jsir.

Dak li dwaru qed jilmenta l-appellanti huwa mhux biss li sar tibdil izda li t-tibdil huwa wisq u materjali. It-Tribunal jiccara punt li gja ghamel – tibdil jista jsir u dan ma jmurx kontra r-regolamenti applikabbli ghal Development Brief basta li: fl-ewwel nett issir applikazzjoni ut sic sabiex jigi stabilit dak li huwa permissibbli u: t-tieni, jekk dak li ghalih gie applikat jirrispetta d-Development Brief. Tenet kont dejjem li d-Development Brief huwa gwida ghal zvilupp in situ.

Ezami bir-reqqa tal-punti kollha mqajjma mill-appellanti u l-Awtorita', kif ukoll tal-pjanti ta' dan il-Permess jaghtu ragun lill-Awtorita'. Si tratta ta' zvilupp ta' certu entita' li kien jirrikjedi applikazzjoni bhal din in ezami li hija wkoll ta' certu entita'. It-Tribunal ma ra xejn fl-Applikazzjoni de quo li b'xi mod tmur kontra l-ispirtu, in-natura u l-kontenut tad-Development Brief. Il-Permess jirrispetta d-Development Brief.

Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

iv. L-ahhar aggravju jirrigwarda l-Outline Development li hareg qabel il-Permess in mertu. Kull Outline Development iwassal naturalment bhala konsegwenza ghal Applikazzjoni Full, kif gara fil-kaz odjern. It-Tribunal jaqbel mas-sottomissjoni tal-Awtorita'. Outline Development Permit tisbilixxa parametri ta' zvilupp, b'mod partikolari f'dan il-kaz permezz tal-approvazzjoni ta' Master Plan (PA 5804/05/76) kif ukoll diversi reserved matters elenkati fl-istess permess, li huma rabta ghall-Awtorita' u ghal Applikant ai finijiet ta' restrizzjonijiet ta' entita' ta' zvilupp fuq is-sit.

Permess Outline jistablixxi in generali dak li jista jsir u ma jistax isir fi sit partikolari. Huwa l-full development li jaghti d-dettal skont ir-reserved matters li gew identifikati fil-permess Outline. F'dan il-kaz huwa necessarju li l-Full development application issegwei u tirrispetta l-permess Outline. F'dan is-sens l-appellanti ghandu ragun li jghid li l-Full application ma tistax tmur lil hinn iz-zejjed mill-Outline. Din pero' hija kwistjoni marbuta mad-dettalji fil-pjanti li jkun hemm fil-Full Application.

Fil-kaz in mertu ezami tal-pjanti tal-Full Application mertu ta' dan l-Appell jaghtu indikazzjoni cara li l-Outline Permit huwa rispettat salv ghal dettalji marbuta ma design u accessibilita' fil-kumpless bejn Pender u Mercury house skont kif gie indikat fix-xiehda tal-officcjali tal-Awtorita' li kienu responsabbli mill-ipprocessar, kemm tal-outline application PA 5804/05 u l-applikazzjoni full odjerna. Ghalhekk dan l-aggravju ma fihx mertu.

It-Tribunal jikkonkludi ghalhekk li l-Appell ghandu jigi michud.

Ikkunsidrat

Rat senjatament l-eccezzjonijiet preliminari maghmula minn Gatt Baldacchino mertu ta' din is-sentenza li huma f'dan is-sens:

1. L-appell ta' GO plc hu inammissibbli stante karenza ta' interess guridiku da parti tal-istess f'dan l-appell;

2. L-appell ta' Malta Properties Company plc hu inammissibbli, irritu u null peress li ma kellhiex locus standi biex tappella mid-decizjoni appellata;

3. L-appell hu irritu u null ai termini tal-artikolu 41(1)(c)(iii) tal-Kap. 504 billi dan l-izvilupp kien wiehed specifikament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp.

Il-Qorti tirreleva illi l-ewwel u tielet eccezzjonijiet inghataw ukoll quddiem it-Tribunal izda dawn ma gewx kunsidrati mit-Tribunal izda ikkunsidra l-aggravji tal-appellant GO fil-mertu taghhom. In oltre jigi rilevat illi Malta Properties Company plc ma kinitx parti fil-proceduri mertu ta' dan l-appell.

Stabbilit dan jigi rilevat ukoll illi l-ligi applikabbli li ghandha tiddetermina dan il-kaz hu l-Kap. 504 u mhix il-ligi gdida tal-ippjanar permezz tal-Kap. 552 (ara Avviz Legali 107/2011 Ligi Sussidjara 552.17).

L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet

Hu pacifiku illi l-appellant quddiem it-Tribunal kien GO plc li kien l-oggezzjonant ghall-zvilupp propost minn Gatt Baldacchino.

Is-socjeta GO tirrileva fl-appell quddiem il-Qorti illi:
1. hi trasferiet lil Malta Properties Company plc l-proprjeta kollha li kellha fl-inhawi tal-izvilupp u kull dritt litigjuz li kellha f'dawn il-proceduri, u
2. ghad ghandha interess qua 'objector' originali u stante li fadlilha titolu fuq proprjeta fl-istess inhawi.

Hu pacifiku minn qari tat-tieni pagna tal-appell tal-appellanti illi skond l-appellanti, fi zmien l-applikazzjoni cioe fl-2008, Mobisle Communications Limited kienet kumpanija sussidjarja tal-GO u fl-ahhar tal-2015 giet amalgamata maghha. Mobisle Communications Limited kienet il-proprjetarja tal-GO Exchange Building kontigwa ghas-sit mertu tal-izvilupp. Fl-ewwel pagna tar-rikors tal-appell jinghad pero illi s-socjeta Malta Properties Company akkwistat il-proprjeta li GO kellha fl-inhawi tal-izvilupp inkluz id-drittijiet litigjuzi ta' GO.

Il-Qorti tirreferi ghas-segwenti artikoli fil-Kap. 504:

L-artikolu 68(4) tal-Kap. 504 ighid hekk:

> Kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi żvilupp u, abbażi ta' raġunijiet li jkunu rilevanti għall-ippjanar, tagħmel ilmenti dwar dak l-iżvilupp. Dik id-dikjarazzjoni ta' interess flimkien mal-ilmenti għandha ssir bil-miktub u tasal għand l-Awtorità fiż-żmien kif stabbilit mill-Awtorità.

L-artikolu 41(1)(c)(i) tal-Kap. 504 ighid hekk:

> dak l-appell [cioe quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni – kliem mizjud mill-Qorti] jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun għamlet xi kummenti bil-miktub skont l-artikolu 68(4) meta tiġi pubblikata l-applikazzjoni għall-għemil ta' żvilupp,

Il-paragrafu 7 tat- Tieni Skeda tal-Kap. 504 ighid hekk:

> Jekk l-appellant jew l-Awtorità ma jaqblux ma' xi punt ta' liġi deċiż mit-Tribunal, huma jistgħu jappellaw lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) b'rikors ippreżentat kif provdut fl-artikolu 41

Il-Qorti trid tqis ghalhekk jekk l-appell intavolat mill-GO skond in-normi procedurali fuq esposti jissodisfax l-element kontez tal-interess li ssemmi l-ligi cioe interess da parti ta' min jilmenta a bazi ta' ragunijiet rilevanti ghall-ippjanar. Il-ligi tesigi biss interess da parti tal-oggezzjonant. L-interess guridiku kif maghruf fil-ligi procedurali civili mhux applikabbli fir-rigidita tieghu ghal kwistjonijiet ta' natura ta' ippjanar u dan ghaliex il-ligi tal-ippjanar stess tikkwalifika li l-interess rikjest jista' ikun wiehed patrimonali jew xort ohra li jolqot lil persuna li qed tilmenta, marbut dejjem ma' ragunijiet rilevanti ghall-ippjanar fl-isfond tal-izvilupp propost safejn potenzjalment jista jolqot lil oggezzjonant. Dan ifisser li l-ilment irid ikun konness mal-izvilupp u darba li jsir jigi kunsidrat l-ilment. L-interess tal-oggezzjonant marbut ma' dak l-ilment ghandu jibqa' jissusisti t-tul kollu tal-process, u dan sabiex jigi salvagwardat l-interessi tal-partijiet kollha koncernati u ma jsirx abbuz mill-process bid-dilungar bla raguni valida tal-process shih tal-valutazzjoni u determinazzjoni tal-applikazzjoni ta' zvillupp jekk fil-konfront tal-oggezzjonant jonqos l-interess fl-ilment maghmul.

F'dan il-kaz jirrizulta illi s-socjeta GO ex admissis tissottometti illi l-proprjeta li hi kellha fl-inhawi tal-izvilupp propost, gie trasferit lis-socjeta Malta Properties Company plc bid-dritt litigjuz konness mieghu. Jekk dan hu il-kaz allura zgur li Malta Properties Company plc dahlet fiz-zarbun ta' GO.

Il-Qorti tirreleva illi l-appellat Gatt Baldacchino esebixxa kuntratt datat 29 ta' Settembru 2015 atti Nutar Pierre Attard, cioe qabel gie intavolat l-appell fejn Mobisle Communications Limited bieghet is-St George's Exchange bl-art u gonna ta' madwarha lil SGE Property Company Limited bid-drittijiet litigjuzi li l-istess socjeta venditrici kellha in konnessjoni mal-applikazzjoni 6042/08 (ara fol. 105 et seq. tal-process). Skond ix-xiehda ta' Oliver Magro, rapprezentant tal-Awtorita tal-Ippjanar, l-uniku oggezzjonant f'din l-applikazzjoni kienet GO plc (ara fol. 126 tal-process).

Apparti l-kwistjoni dwar il-locus standi ta' GO plc fi zmien l-oggezzjoni originali meta jidher li l-proprjeta tal-exchange kienet ta' Mobisle Communications Limited u mhux ta' GO plc li kienet biss l-azzjonista maggoritarja u li z-zewg kumpaniji saru haga wahda f'Dicembru 2015 (Dok. MPC4 u MPC5) dak li jispikka f'dan l-appell hu l-fatt illi Malta Properties Company plc C15272, l-appellant principali f'dan l-appell ma jidhirx li hu l-aventi causa ta' Mobisle Communications Limited permezz tal-kuntratt ta' bejgh tad-29 ta' Settembru 2015 billi l-aventi causa hu SGE Property Company Limited C51494.

Is-socjeta GO esebiet Dok. MPC1 estratt mid-dokumenti fis-sit tar-registru tal-kumpaniji li juri illi Malta Properties Company plc hi biss azzjonista ghalkemm maggoritarja fis-socjeta SGE Property Company Limited. Hi l-fehma tal-Qorti illi azzjonist mhux il-proprjetarju izda biss membru f'socjeta li ghandha personalita guridika indipendenti u awtonoma mill-membri taghha. Id-dritt litigjuz mibjugh min Mobilse Communications Limited fuq il-mertu ta' dan l-appell ma sarx lil azzjonist izda lil kumpratur SGE Property Company Limited u semmai din is-socjeta kellha d-dritt li tappella.

Dan ifisser illi l-appell ta' Malta Properties Company Limited hu irritu u null ghax ma tgawdi minn ebda locus standi la dirett jew derivattiv f'dawn il-proceduri.

L-istess argument japplika wkoll ghal GO plc fis-sens illi ma ntwera ebda interess f'dan l-istadju tal-proceduri ghaliex ghandha tithalla tappella meta s-socjeta li taghha kienet azzjonista biss svestiet ruhha mid-drittijiet kollha li hi kellha fuq l-exchange u l-art ta' madwarha li kienet il-fonti primarju tal-interess guridiku biex issir oggezzjoni ghall-izvilupp. L-appellant GO pero esebixxa ftehim ta' kiri tal-istess binja u art minghand is-socjeta GO datat 13 ta' Ottubru 2015. Hi l-fehma tal-Qorti li l-iskrittura ta' kera ma tirradikax interess tali fl-inkwilin li jzomm dan l-appell haj. Id-drittijiet u obbligi tal-inkwilin huma relatati mal-uzu tal-binja b'kera u kondizzjonijiet ohra miftehma. L-appell quddiem il-Qorti jirrigwardaw kwistjonijiet ta' ippjanar u zvilupp fl-inhawi tal-madwar liema kwistjonijet huma pertinenti ghall-interess tas-sid mhux l-inkwilin li r-rimedju tieghu hu kontra s-sid jekk ghal raguni jew ohra ma jistax juza l-kirja bil-mod miftiehem.

Decide

Ghalhekk il-Qorti issib illi l-lanjanzi preliminari tal-appellat Gatt Baldacchino huma gustifikati fis-sens li l-appell ta' Malta Properties Company plc hu inammissibbli u null billi ma ghandu ebeda locus standi jinterponi dan l-appell, u l-appell ta' GO plc hu inammissibbli ghax ma ghandu ebda interess guridiku f'dan l-appell. In vista ta' dan mhux lok li l-Qorti tiddeciedi fuq it-tielet lanjanza tal-appellat li l-appell hu irritu u null ghax l-izvilupp kien wiehed specifikatament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp. Spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur