QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 21 ta' Mejju, 2018

Numru 3

Appell Nru. 13/2018

Joseph Galea ghan-nom ta' Wied Ghomor Quarry Limited

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant tal-20 ta' Marzu 2018 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2018 rigward PA 5333/07 'rehabilitation of Wied Ghomor Quarry (No. 11) and proposed after use into retirement home and ancillary facilities, including public garden and belvedere' f'Wied Ghomor, Swieqi;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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:
Illi l-aggravji huma s-segwenti:
1. Illi l-applikazzjoni odjerna giet prezentata a bazi ta’ kondizzjoni numru 12 fil-permess PA 6163/97 li tirrigwardja ‘rehabilitation plan’ tal-barriera inkwisjoni kif gie approvat qabel il-hrug ta’ dan il-permess, u f’dan ir-rigward tali permess jikkostitwixxi vested right favur l-appellant;
2. Illi r-rijabitalazzjoni tal-barriera inezami hija ukoll konformi mal-Policy NHSW06 tal-Pjan Lokali;
3. Illi ghalhekk l-ewwel raguni ta’ rifjut mhux applikabbli hekk kif l-uzu ta’ nursing home kien gja meqjus bhala uzu alternattiv ala parti mill-rehabilitaion plan tal-barriera, filwaqt li l-istess SPED permezz ta’ TO7 jindika ‘after uses for disused quarries particulary the development of solar farms as a support to Energy policy’. Fil-fehma tal-appellant dan lobjettiv li jirrigwardja specifikament after uses tal-barriera gie njorat mill-Awtorita’.
4. Illi t-tieni raguni ta’ rifjut ma jirriflettiex il-proposta in mertu meta hija ntiza propju sabiex jigi rijabbilitat il-barriera billi jigi pprestitnat din il-parti ta’ Wied Ghomor, fejn parti mis-sit ser jinghata lura ghall-uzu pubbliku, u parti zghira biss tas-sit li jammonta ghal madwar 8% li ser jigi okkupat bi zvilupp.

Illi l-appellant kompla sahaq illi l-uzu ta’ old people’s home fuq dan is-sit kien gja stabbilit fil-permess precedent PA 6163/97 u ghaldaqstant ma jistax issa l-Awtorita’ tikkunsidra mill-gdid tali proposta. Zied ukoll illi l-istess Awtorita’ approvat zvilupp simili ta’ nursing home barrra z-zona tal-izvilupp tal-lokalita’ tan-Naxxar skont il-permess PA 3592/16 u ghaldaqstant l-istess konsiderazzjonijiet kellhom japplikaw ghal kaz odjern [Sottomissjoni tal-24 ta’ Ottubru 2017].

L-ewwel aggravju:
Illi dan huwa l-perm tas-sitwazzjoni in mertu meta l-proposta ta’ old people’s home fil-barriera in kwistjoni kienet originat filpermess precedenti PA 6163/97 bhala parti mill-permess ta’ sanzjonar ghall-estrazzjoni ta’ materjal u zieda fl-eskavazzjoni talbarriera tal-qawwi indezamina li tinsab f’Wied Ghomor, bejn il-lokalita’ ta’ San Gwann (mal-konfini tan-Nofsinhar tal-barriera) u l-lokalita’ tas-Swieqi (mal-konfini tat-Tramuntana, ghalkemm bhala stat ta’ fatt il-barriera tinsab gewwa l-konfini tal-Kunsill Lokali tas-Swieqi).

Illi fid-determinajzzjoni tal-applikazzjoni PA 6163/97, l-Awtorita’ tal-Ippjanar [Decizjoni tas-17 ta’ Mejju 2001, minuti a fol 92 fl-inkartament tal-PA 6163/97] imponiet li l-hrug tal-permess ikun suggett ghal ‘acceptable rehabilitation plan’. Fil-fatt il-permess finali gie mahrug fl-20 ta’ Settembru 2007 wara li l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar approvat ir-‘rehibilation scheme’ waqt il-laqgha tat-12 ta’ Jannar 2006, billi qieset ukoll irrakomandazzjoni tal-Environment Protection Directorate fejn espremiet qbil ‘with the scheme as proposed and recommends its implementation since the rehabilitation of the site in question is in line with the Local Plan recommendations’ [Ibid. Minuti tal-laqgha a fol 118].

Illi tali rehabilitation plan hija s-suggett ta' kondizzjoni numru 12 fil-permess PA 6163/97 li hija s-segwenti:
"The restoration scheme (ref. file PA 6163/97, red 111, DRG 1 and 2) approved in principle as part of this permit does not constitute a development permit to undertake works related to the said scheme. Resumption of works related to the said scheme is subject to a separate permit for which the applicant is required to submit a full development application.

Failure to comply with the requirements of this condition will lead to the revocation of this permit."

Illi dan it-Tribunal jifhem illi l-applikazzjoni odjerna giet prezentata in konsegwenza ta' tali kondizzjonijiet sucitata.

Hawnhekk tohrog il-mistoqsija krucjali: tali kondizzjoni fejn hemm indikat 'approved in principle' hija tali li tikkostitwixxi dritt kwezit favur l-appellant?

M'hemmx dubju illi l-appellant esegwixxa l-kondizzjoni numru 12 tal-permess billi pprezenta applikazzjoni gdida rigward irrijabilitazzjoni tal-barriera gjaladarba l-estrazzjoni tal-materjali jigi ezawrit fi zmien sena mill-hrug tal-permess PA 6163/97 li kien ghadu wiehed validu.

Minn naha l-ohra l-prezentazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp tirrikjedi konsiderazzjoni u determinazzjoni mill-gdid a bazi ta' policies vigenti fil-mument tad-decizjoni tal-applikazzjoni ta' zvilupp.

Illi minn naha l-ohra l-permess precedenti ma kienx qed jippermetti xi zvilupp ulterjuri fuq is-sit minn dak approvat – tenut illi lpermess PA 6163/97 kien biss limitat ghal zvilupp relatat mal-operat tal-barriera.

Il-kondizzjoni numru 12 hija relatata ma rehabilition scheme imam ma hemm ebda forma ta' dettal jew skema ta' zvilupp specifiku jew tal-inqas xi forma ta' gwida jew reserved matters li normalment huma mposti f'permess outline development. Ilkondizzjoni inezami qed tobbliga l-applikant sabiex jipprezenta applikazzjoni gdida.

Madankollu l-kondizzjoni f'permess li jirrizulta fil-kaz odjern ma tistax titqies bhala xi forma simili ta' permess outline - u li f'tali kaz wiehed jista' jsostni dritt kwezi - billi tali qeghda biss tindika skema ta' rijabilitazzjoni li tinsab fl-inkartament tal-PA 6163/97 IMMA ma gie approvat ebda dettal ta' xi skema ta' rijibalitazzjoni bhal ma huma approved plans jew documents fil-permess de quo, pero gie ndikat biss li tali skema trid tkun suggett ghall-applikazzjoni ta' zvilupp gdida.

Irid jinghad ukoll illi l-approvazzjoni tar-rehabilitation plan minn naha tal-Awtorita' qabel il-hrug tal-permess li kien jinkludi after use ta' old people's home fost ohrajn, ma kienx suggett ghal skrutinju ta' pubblikazzjoni, konsultazzjoni u process miftuh u kien ghalhekk il-bzonn li tali skema tkun suggett ghal applikazzjoni separata kif impost fl-istess kondizzjoni.

Ta' minn izied ukoll, li l-principju dwar dritt kwezit illum huwa ukoll sanciz fil-Kap 552, anke f'kaz li jkun hemm tibdil fil-pjannijiet u policies sussidjarji, kif provdut fil-proviso tal-Artikolu 72(2) hekk kif gej:

"(2) In its determination upon an application for development permission, the Planning Board shall have regard to:

(a) plans;

(b) policies:

Provided that subsidiary plans and policies shall not be applied retroactively so as to adversely affect vested rights arising from a valid development permission, or a valid police or trading licence issued prior to 1994;

(c) regulations made under this Act:

Provided that the Planning Board shall only refer to plans, policies or regulations that have been finalised and approved by the Minister or the House of Representatives, as the case may be, and published;

(d) any other material consideration, including surrounding legal commitments, environmental, aesthetic and sanitary considerations, which the Planning Board may deem relevant;

(e) representations made in response to the publication of the development proposal; and

(f) representations and recommendations made by boards, committees and consultees in response to notifications of applications."

Madankollu, dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' kienet korretta li tiddetermina l-applikazzjoni in mertu fid-dawl talobjettivi tal-iSPED indipendentamnet mill-kondizzjoni tal-permess precedenti, dan billi l-ligi tipprovdi b'mod car illi l-iSPED jissupera ukoll kull dritt kwezit naxxenti minn permessi precedenti, hekk kif drittijiet akkwiziti huma biss salvagradjati f'kaz ta' bdil fil-pjannijiet u policies sussidjarji li ma jinludux l-Istrategija Spazjali dwar l-Ambjent u l-Ippjnar (SPED).

Illi ghalhekk dan it-Tribunal mhux qed jaqbel mal-appellant illi l-permess PA 6163/97 kien jikkonsistitiwxxi xi dritt kwezit favur ilhrug tal-permess odjern hekk kif tali permess ma kienx qed jippermetti xi zvilupp relatat mar-rijibalitazzjoni tal-barriera, filwaqt li l-konsiderazzjoni tal-iSPED fid-determinazzjoni finali tal-Awtorita' jissupera kull dritt kwezit naxxenti li seta' kien hemm minn xi permess tal-izvilupp skont id-dispost tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552.

F'dan ir-rigward, l-oggettivi tal-iSPED bhala bazi ta' ragunijiet ta' rifjut iridu jigu mistharrga, u f'dan ir-rigward dan it-Tribunal ser jikkunsidra l-kumplament tal-aggravji mressqa fl-appell.

It-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji:

Illi l-appellant qed jishaqq illi l-iSPED Thematic Objective numru 2, kif ukoll ir-Rural Objectives numru 4 u 5 rispettivament ma japplikawx ghal kaz odjern, peress kif gja spjegat supra, l-izvilupp kien gja mahsub bhala parti mill-pjan ta' rijabilitazzjoni talbarriera fil-permess PA 6163/97, u dan b'konformita mal-Policy NHSW06 fil-pjan lokali [North Harbour Local Plan (2006] li tikkunsidra zvilupp bhala parti millrijabilitazzjoni tal-barriera fejn jinsab is-sit, kif ukoll l-objettiv tal-iSPED kif indikat fit-Thematic Objective numru 7 li propju jirrigwardja r-rijabilitazzjoni u after use tal-barrieri.

Illi l-Policy NHSW06 tipprovdi dan li gej ghar-rigward il-barriera indezamina li tinsab f'Wied Ghomor:
"Existing Quarry
MEPA will favourably consider the rehabilitation of the Wied Ghomor quarry provided all the conditions of the current planning permit for this site are satisfied. The detailed rehabilitation scheme for the entire site to be submitted by the developer is to include:
i. the intended after-use of the site ensuring that the proposed use does not run counter to the policies of the Structure Plan, this Local Plan, the Minerals Subject Plan and any other relevant development control provisions for the adjacent land uses;
ii. provision for new building development that is to occupy only a minimal part of the site area to the satisfaction of MEPA;
iii. the sequence and phasing of restoration including the demolishing and removal from the site of all existing buildings, structures and plant machinery;
iv. the final levels of the restored land;
v. a timetable for the completion of all works to restore the site; and
vi. a landscaping scheme to the satisfaction of MEPA."

Illi paragrafu spjegattiv numru 18.4.18 fl-istess pjan jipprovdi s-segwenti gwida:
"The Planning Permit PA6163/97, as approved in May 2001, sanctioned the illegal excavation together with over-excavation (depth) within the licensed boundaries and further excavation in other parts of the site. Any new further excavations will be subject to the conditions contained in PA6163/97. This permit includes a number of conditions in order to secure a reduction in the impact of the quarrying operations upon nearby residential areas and other provisions for landscaping and restoration schemes. Through this Policy and the conditions as set out in PA6163/97, MEPA will favourably consider the rehabilitation of the quarry preferably to include horticultural uses. Developments will be considered by MEPA provided all precautions are taken to protect the ecological value of the site and the scheduling status, and therefore such proposals may be subject to an Environmental Impact Assessment. It is stressed that building development in the quarry is to occupy only a minimal part of the total site area. The major part of the site will be heavily landscaped in order to ensure that views particularly as seen from the opposite side of the valley are enhanced."

Illi dan it-Tribunal seta' jinnota minnufih illi tali Policy fil-pjan lokali ma tipprovdiex b'mod esplicitu favur rijabilitazzjoni tal-barriera li tinkudi zvilupp ta' 'old people's home'. Ta' min izied illi fil-paragrafu spjegattiv sussegwenti ghal din il-policy, filwaqt li jaghmel referenza ampja ghal permess PA 6163/97, il-pjan qed jahseb ghal 'horticultural uses' bhala after use principali u certament mhux zviulpp ta' certu entita bhal ma huwa dak ta' old people's home kif propost fl-applikazzjoni odjerna. F'dan ir-rigward, ilhsieb li jigi permess new building development skont il-kriterji tal-Policy NHSW06 irid jitqies fil-kuntest tal-hsieb dwar irrijabilitazzjoni tal-barriera kif mahsub fil-Pjan Lokali stess.

Illi certament l-istess Pjan huwa indikattiv li kull zvilupp ghandu jigi kunsidrat sabiex jigi protett the ecological value of the site and the scheduling status. Dan fil-fatt huwa ukoll sostnut permezz tal-Policy NHCV01 u Mappa CV5 tal-istess Pjan Lokali fejn is-

sit inezami jaghmel parti minn zona identifikata bhala 'Protected Valleys' kif ukoll 'Area of High Landscape Sensitivity'.

Illi f'dan ir-rigward l-Pjan Lokali jispjega permezz ta' paragrafu 8.4.2 sussegwenti l-Policy NHCV01 dan li gej:
"A general presumption against development will apply on sites designated within the Local Plan as SACs, AEIs, SSIs and AHLS's, particularly on crests and sides of faults, of valleys and the edges of the coast. In this respect, unacceptable development also includes conflicting agricultural development and reclamation, roads and public utility services. A general presumption also exists against any activities likely to introduce pollution and damage risks to SACs, AEIs, SSIs and AHLSs. In these areas and sites, MEPA would favourably promote the removal of intrusive elements and the eventual rehabilitation of damaged areas and habitats. These listed sites also include buffer zones to further regulate developments near and adjacent to SACs, AEIs, SSIs and AHLSs. Development that affects AHLSs will be considered by MEPA following the requirements set by the Draft Landscape Assessment Study of the Maltese Islands (2004) and relative Structure Plan Policies. AHLSs are indicated on MAP CV5 and include all major North Harbour valleys."

Illi fid-dawl ta' dan ix-xenarju li t-TO2 tal-iSPED huwa applikabbli ghall-izvilupp odjern. Illi s-sit indezamina huwa ta' valur xenografiju u jaghmel parti minn sistema ta' widien protetti skont il-policies tal-Pjan Lokali sucitati. Illi fil-kaz odjern, tali policies huma rijaffermati bl-objettivi tal-iSPED fir-rigward ta' zvilupp gewwa zoni rurali, ossia RO 4 u RO 5 li huma ntizi li jipprotegu u jizvalgwardjaw il-pajsagg rurali, billi jigi ukoll rijabilitati zoni rurali fi stat ta' degredazzjoni. Illi f'dan il-kuntest li l-Awtorita' qieset ukoll li l-izvilupp ta' old people's home mhux idoneju f'dan is-sit u ghaldaqstant ma giex meqjus bhala 'appropriate location in Rural Area' kif jesigi t-TO2 tal-iSPED.

Illi dan it-Tribunal jinnota ukoll illi tali oggezzjoni tal-izvilupp propost bhala pjan ta' rijabilitazzjoni tal-barriera huwa ukoll sostnut bit-TO7 tal-iSPED, u ma jistax jaqbel mal-appellant li tali objettiv huwa applikabbli jew jissaportja l-proposta fl-applikazzjoni odjerna. Illi tali objettiv huwa ntiz li jhares ir-rizorsi minerali, b'dan illi jahseb ukoll ghall-'appropriate after uses for disused quarries' u fil-fatt jinkoraggixxi 'the development of solar farms as a support to Energy policy.' F'dan il-kaz l-Awtorita' mhux qieghed tqis ir-rijabilitazzjoni tal-barriera bl-izvilupp ta' old people's home bhala appropriate use u wisq inqas li tali rijabilitazzjoni huwa ntiz ghal xi solar farm kif qieghed jigi nkoraggit b'dan l-oggettiv fl-iSPED.

Illi minn naha l-ohra, kif tajjeb osservat mill-appellant, it-TO2 tal-iSPED ma teskludiex b'mod kategoriku zvilupp ta' old people's home miz-zona rurali, b'dan illi saret referenza ghal permess PA 3592/16 rigward zvilupp simili li jinsab barra l-konfini tal-izvilupp tan-Naxxar.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-applikazzjoni in mertu tirrigwardja rijabilitazzjoni ta' barriera numru 11 f'Wied Ghomor, u li bhala after use qieghed jinkludi ukoll old people's home, ghalkemm b'diferrenza ghall-permess PA 3592/16, is-sit jinsab f'Wied Ghomor li huwa protett b'policies specifici fil-Pjan Lokali u ghaldaqstant ma jistax jitqies similjanti ghal permess citat. Fil-kaz odjern kienet flokha l-konkluzzjoni tal-Bord tal-Awtorita' tal-Ippjanar li jqis tali zvilupp mhux wiehed idoneju f'din iz-zona partikolari ta' Wied Ghomor a bazi tal-objettivi tal-iSPED TO2, RO4 u RO5.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 5333/07.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi nulla stante li l-okkju ma jirrispekkjax il-partijiet kollha fil-process u senjatament it-terzi oggezzjonanti Light Pollution Awareness Group u l-external consultee Kunsill Lokali Swieqi;
2. It-Tribunal zbalja meta iddecieda li l-applikant ma kellux dritt kwezit ghal zvilupp ta' retirement home u dan billi tali uzu kien gia gie approvat fil-principju fl-istess permess sucitat. It-Tribunal ma kellux jedd jiskarta dan id-dritt;
3. It-Tribunal ta' Revizjoni interpreta hazin il-policy NHSW06 tan-North Harbour Local Plan billi sahaq li ma jahsibx ghal old people's home izda biss ghal 'horticultural purposes' bhala after use ghal barriera. Dan mhux minnu ghax il-policy ma teskludix uzi ohra ghalkemm issemmi 'horticultural use' bhala uzu favorevoli qua zvilupp.

Il-Qorti halliet dan l-appell ghad-decizjoni fuq l-ewwel aggravju.

L-ewwel aggravju

L-appellant qed isostni illi d-decizjoni tat-Tribunal hi nulla ghax l-okkju ma jirrispekkjax il-partijiet kollha li hadu sehem fil-proceduri quddiemu. Din mhix l-ewwel darba li din il-kwistjoni tqajmet u din il-Qorti esprimiet ruhha fis-sens illi l-okkju ma setghax jigi korrett minn din il-Qorti anqas b'applikazzjoni tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 billi r-referenza f'dak l-artikolu jirreferi ghal zbalji tal-ewwel Qorti u fil-fehma ta' din il-Qorti l-kelma 'Qorti' ma tinkludiex 'Tribunal' meta l-kliem tal-ligi hu car. Madankollu din il-Qorti kellha ripensament wara hsieb aktar approfondit ta' din il-kwistjoni. Hu maghruf illi l-Kapitolu 12 hu intiz biex jirregola proceduri quddiem Qorti. Tant hu hekk illi ligijiet li jirreferu ghal Tribunal jew entitajiet ohra kwazi gudizjarji huma migbura f'ligijiet ad hoc. Ghalhekk l-artikolu 175(2) jitkellem fuq zball ta' 'Qorti' ghax il-Kap. 12 jirregola proceduri quddiem Qorti. Madankollu l-Qorti thoss li la darba l-iskop wara l-artikolu 175(2) hu li issir gustizzja fis-sustanza u mhux ikun hemm telf ta' hin u spejjez bi kwistjonijiet procedurali li jistghu jigu korretti bla ma jsir ebda pregudizzju lil partijiet, il-kuncett ta' analogija jista jigi applikat f'dan il-kaz biex l-artikolu 175(2) jigi

applikabbli anki ghal zbalji tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Fis-sentenza rigward il-principju tal-analogija, il-Qorti fil-kawza **The General Soft Driks Company Limited vs Korporazzjoni Enemalta**, App Inf 17/04/2009 qalet:

> L-applikazzjoni ta' dan il-process kellu, di regola, jimporta illi wiehed ifittex kif ghal kaz simili prevvist mill-artikolu predett il-materja kienet dixxiplinata f'xi wiehed jew aktar tad-disposizzjonijiet l-ohra tal-ligi. Tali hu bazat fuq il-principju generali ta' dik il-gustizzja li trid u tesigi li sitwazzjonijiet ekwivalenti jkunu trattati bl-istess mod ugwali;

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Grech vs Claire Calleja et**, deciza fid-29 ta' Frar 2018 imsemmija mill-appellant li sostniet li l-kelma 'Qorti' ma kinitx tinkludi Tribunal. Pero dik is-sentenza inghatat fl-isfond ta' dak li tipprovdi l-Kostituzzjoni u senjatament ghal vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani u ghalhekk mhix rilevanti ghal vertenza in kwistjoni.

Il-Qorti ghalhekk bhala punt ta' tluq tqis li korrezzjoni ta' okkju jista' jsir a bazi tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12. Pero l-Qorti ser tmur oltre minn hekk. Il-kwistjoni fl-ambitu tal-ligi tal-ippjanar, fil-fehma tal-Qorti ghandha tigi indirizzata mil-lenti dwar min hu 'parti' fi proceduri quddiem l-Awtorita, it-Tribunal u l-Qorti tal-Appell u konsegwentement x'ghandu jirrispekkja okkju.

Il-Qorti tqis il-proceduri quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar u t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar bhala sui generis u ma jsegwux strettament id-dettami tal-ligi tal-procedura dwar dak li hu msejjah 'parti' f'kawza. Strettament meta wiehed jifli l-ligijiet tal-ippjanar isib illi l-partijiet proprja fil-proceduri huma l-applikant u l-Awtorita tal-Ippjanar. Dawn huma l-partijiet direttament interessati fil-vertenza billi hu l-applikant li jitlob permess ta' zvilupp u hi l-Awtorita l-enti regolatrici li tilqa' jew tichad it-talba. L-okkju quddiem it-Tribunal ghandu ghalhekk jirrispekkja ezattament dawn il-partijiet. Il-ligi tal-ippjanar pero issemmi persuni jew entitajiet ohra li jista' jkollhom interess fi zvilupp propost. Essendo l-ippjanar u l-izvilupp huma essenzjalment materja ta' interess pubbliku, il-ligi taghti dritt lil terzi, whud minnhom ex lege bhal Avukat Generali f'certi cirkostanzi li jippartecipaw b'mod attiv fil-vertenza. Il-Qorti ma tistax tekwipara lil dawn il-persuni bhala partijiet li huma direttament milquta bl-ezitu ta' talba ta' zvilupp imma jista jkollhom interess kemm personali jew f'isem is-socjeta in generali li jippartecipaw u jsostnu l-fehma taghhom dwar l-izvilupp.

Kwindi l-Qorti minn dan l-aspett ma tistax tqis tali persuni bhala partijiet strettament involuti direttament fil-vertenza izda biss bhala partecipanti f'ezercizzju ta' natura ta' ippjanar li s-sehem taghhom ghandu jkun ta' ghajnuna ghall-Awtorita fit-tehid tad-decizjoni taghha.

Il-lligi tipprovdi b'mod car ghal procedura li ghandha tigi addottata sabiex dawn il-persuni interessati jkunu mgharfa biex jippartecipaw u jinghataw l-opportunita u d-dritt li jsemmghu lehinhom u jaghtu l-veduti taghhom dwar l-izvilupp. Dan pero ma jfissirx li huma l-partijiet involuti fil-vertenza izda partecipanti li ghalkemm il-ligi tipprovdi drittijiet ghalihom waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni tal-izvilupp u dan sakemm huma jottemperaw ruhhom mal-ligi ghal fini ta' ammissibilita taghhom biex jippartecipaw fil-vertenza.

Dan id-dritt tat-terzi jibqa' jisusisti anki fi stadju ta' appell quddiem din il-Qorti bi dritt ta' appell ukoll basta jkunu ippartecipaw kif trid il-ligi quddiem l-Awtorita u t-Tribunal. L-inkluzjoni taghhom fl-okkju, fil-fehma tal-Qorti mhix ghalhekk mandatarja sakemm jigi pruvat li huma qua terzi interessati gew notifikati bl-atti biex jekk ma jkunux appellaw xorta jkunu jistghu jippartecipaw u jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom quddiem it-Tribunal u l-Qorti. Hu biss jekk ma jigux sodisfatti dawn l-elementi li jista' jinghad li hemm pregudizzju jew biza ta' pregudizzju li ma jkunx sar smigh xieraq u mhux ghax mhux inkluzi fl-okkju.

Fil-kaz quddiem din il-Qorti jirrizulta illi l-partijiet tal-vertenza gew indikati sew fl-okkju, u t-terzi interessati, li setghu pero ma appellawx mid-decizjoni tat-Tribunal, gew notifikati bl-atti u attendew ghas-seduta tal-Qorti u din il-Qorti tathom l-opportunita li jaghmlu s-sottomissjonijiet dwar l-ewwel eccezzjoni mqajma. It-terzi fl-ebda waqt ma ghamlu xi lment bin-nuqqas ta' inkluzjoni taghhom fl-okkju. Ir-raguni fil-fehma tal-Qorti hi li d-dmir u dritt principali ta' terzi fi process ta' ippjanar hu li jissenjalaw, jissottomettu u jghinu lil entita li f'idejha hu mholli process ta' zvilupp sabiex tasal ghal decizjoni konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies ta' zvilupp. Dan id-dritt u dmir, ladarba t-terzi interessati jkunu urew dan l-interess kif trid il-ligi, jibqa' jissusisti f'kull stadju sal-Qorti tal-Appell. Finalment pero d-decizjoni finali hi indirizzata lejn l-

applikant li jaghmel applikazzjoni ta' zvilupp u l-Awtorita li f'idejha hi fdata d-decizjoni ghal cahda jew akkoljiment ta' applikazzjoni ta' zvilupp.

Il-Qorti tqis li t-terzi interessati ma wrew li qed igarbu ebda pregudizju bil-proceduri kif mexjin u bl-okkju kif inhu u l-appellant ghalhekk ma ghandux interess biex iqajjem kwistjoni ta' nullita li lilu ma hix ser tippregudikah, meta l-ilment tieghu kontra d-decizjoni tal-Awtorita tirrigwarda l-mertu u dan hu li ser jigi kunsidrat u deciz, sorvolata din l-eccezzjoni, u fejn il-partijiet inkluz it-terzi interessati ser ikollhom l-opportunita kollha ilissnu l-fehma taghhom, dejjem marbutin mal-aggravji mressqa mill-appellant jew appellanti skond il-kaz.

Decide

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant rigward in-nullita tad-decizjoni ghax l-okkju ma jirrispekkjax il-partijiet mhix fondata u qed tigi michuda. Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur