QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 29 ta' Novembru 2018

Numru 2

Appell Nru. 23/2018

Mary Rose Fenech u Dr John Felice

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joe Tabone tat-30 ta' April 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' April 2018 li biha hassar il-permess PA1307/07;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tat-terzi oggezzjonanti Mary Rose Fenech u Dr John Felice 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:
Illi dan it-Tribunal qieghed jintalab biex jikkunsidra mill-gdid l-aggravji mressqa f'dan l-appell li gie intavolat minn terzi fir-rigward ta' permess li inhareg minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghal 'Proposed additional floor to approved (PA6506/01 & PA936/05) and proposed alterations to approved floors' fuq sit f'zona maghrufa bhala tal-Fjuri f'San Pawl il-Bahar.

L-appell tat-terzi intlaqa' limitament mit-Tribunal diversament kompost skont decizjoni tat-2 ta' Gunju 2016, fejn it-Tribunal ikkonkluda illi l-applikazzjoni kif giet emendata fit-12 t'Ottubru 2010 kienet wahda nulla u ddecieda li jirremetti l-applikazzjoni lura lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tigi mibdula f'wahda full development li tinkludi l-izvilupp fl-intier tieghu u tigi kunsidrata u deciza mill-gdid mill-Awtorita' fuq il-bazi tal-policies tad-DC2007.

Id-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost giet annullata permezz ta' zewg decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell moghtija fit-23 ta' Novembru 2016, fejn il-Qorti ddecidiet illi tibghat lura l-atti lil dan it-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell mill-gdid.

Il-motivazzjoni tad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fuq l-appell li gie intavolat mill-permit holder [Appell nru 14/2016, bid-data 23 ta' Novembru 2016] kienet ibbazzata fuq is-segwenti:
'[…] d-decizjoni tat-Tribunal striehet principalment fuq argument legali li ma tqajimx 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.'

Sussegwenti ghal din id-decizjoni, u fil-mori tal-process quddiem dan it-Tribunal, il-partijiet trattaw il-kwistjoni sollevata, cioe' jekk l-Awtorita' kienetx korretta jew le illi tibdil fil-proposta ta' l-izvilupp u b'hekk li jizdied 'proposed alterations to approved floors' fl-applikazzjoni fiz-zmien meta giet prezentata tali emenda.

Illi l-permit holder spjega li kien hemm diskrepanzi fil-livelli ezistenti tas-sit, u li dawn sahansitra ikkonfermawhom ma' l-Awtorita', u b'hekk kien hemm il-bzonn illi l-applikazzjoni tinkludi emendi fuq l-izvilupp kif approvat fis-sulari sottostante.

L-appellanti sostnew illi l-kunsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal diversament kompost ghar-rigward l-applikazzjoni odjerna kienu korretti u konsegwentament il-proceduri kollha kienu invalidi u li l-permess huwa wiehed null.

Illi minn ezami tal-inkartament tal-PA1307/07, it-Tribunal jinnota illi originarjament l-applikazzjoni kienet taqra 'Proposed Additional Floor' [Referenza ghal dok 1 fl-inkartament tal-PA1307/07] filwaqt illi fit-12 t'Ottubru, 2010 gie ipprezentat bdil fl-izvilupp propost ghal 'Proposed additional floor to approved (PA6506/01 &

PA936/05) and proposed alterations to the approved floors' [Ibid. Dok 63 fl-istess applikazzjoni]. F'dan ir-rigward, filwaqt illi originarjament il-proposta kienet limitata ghal zieda ta' sular biss, l-izvilupp propost kif emendat jinkludi bdil fis-sulari kollha kif approvati fil-permessi precedenti bin-numru PA6506/01 u PA936/05.

It-Tribunal jinnota illi il-permess PA6506/01 inhareg fit-30 t'Awissu 2004, filwaqt li l-permess PA936/05 (alterazzjonijiet fil-livell sottoterran) kien hareg fit-2 t'Awissu 2005. F'dan ir-rigward, dawn il-peremssi skadew fil- 30 t'Awissu 2009 u it-2 t'Awissu 2010 rispettivament. Ghaldaqstant huwa evidenti li l-permessi precedenti kienu ga skaddw meta gie prezentat tibdil flapplikazzjoni odjerna sabiex isiru alterazzjonijiet fil-bini kif originarjament approvati f'dawn il-permessi.

Ghalhekk dan it-Tribunal qieghed jaqbel u jaghmel tieghu il-konkluzzjoni tat-Tribunal diversament kompost [Decizjoni ta' Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ta' 12 ta' Gunju 2016, Mary Rose Fenech u Dr John Felice kontra l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Joe Tabone ghan-nom ta' Access Ltd] li hija s-segwenti:
"Illi l-validita' ta' permessi ta' zvilupp sitratta fi 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-sahha taghhom f'dan il-permess odjern ghalhekk 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."

Madankollu, issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-Qorti fuq l-appell maghmul minn l-appellanti [Referenza gha-decizjoni tal-Qorti tal-Appell bin-numru 13/2016, bid-data 23 ta' Novembru 2016], fejn il-Qorti kienet cara illi 'la darba [it-Tribunal] hassar il-permess mahrug, dan jithassr fl-intier tieghu u ebda parti minnu ma hi salvabbli ex officio mit-Tribunal'.

Ghal dawn il-motivi it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell u jiddikjara d-decizjoni ta' l-Awtorita' favur il-hrug tal-permess PA1307/07 bhala nulla u bla effett u konsegwentament qieghed ihassar il-permess PA1307/07 tat-18 ta' Jannar 2011.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellanti isostni li kellu nuqqas ta' smigh xieraq meta naqas li jisma provi rigward il-validita o meno tal-permessi precedenti dak PA1307/07 nonostante dak li kien rikjest jaghmel mill-Qorti tal-Appell, cioe li jisma xiehda dwar il-validita tal-permessi aktar milli jistax isir dan it-tibdil fil-proposta tal-permess PA1307/07. Il-premessa tad-decizjoni tat-Tribunal bhalikieku kienet semplicement tirrigwarda zieda ta' sular hi zbaljata ghax din l-applikazzjoni kienet issegwi l-permess 937/05 li jinkludu corss section tas-sulari kollha inkluz pjanti u elevations. It-Tribunal strah fuq dak li stqarr it-Tribunal precedenti wara li sema sottomissjonijiet rigward setghetx jew

le l-Awtorita tippermetti tibdil fil-proposta ta' zvilupp meta l-punt qatt ma tqajjem. In oltre ma qies li kull aplikazzjoni li giet qabel il-permess 1307/07 segwiet lil ohra b'dan li l-applikazzjonijiet saru finali u mhux appellabbli;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi msejsa fuq konsiderazzjonijiet zbaljati fis-sens illi t-Tribunal naqas li jqis li l-permessi mahruga favur l-applikant kienu jibnu wiehed fuq l-iehor u sehhew fit-termini ta' validita ta' wiehed ghall-iehor u jikkonfermaw dak permess qabel filwaqt li jippermetti addizjonijiet. It-Tribunal naqas li jqis li l-bdil fil-proposal ghall-otteniment tal-PA1307/07 ma gab ebda bdil materjali b'dak li gia kien permess tant li l-bdil sar fuq struzzjonijiet tal-Awtorita nfisha u kienu kunsidrati minnu u ghalhekk l-enfasi tat-Tribunal fuq id-dati tal-emendi ma kienx jaghmel sens. Anki jekk il-bidliet kienu materali, il-permess 937/05 li ippreceda l-applikazzjoni in kwistjoni gie validat fit-28 ta' Frar 2005 mentri l-permess gie pubblikat fil-21 ta' Marzu 2007 u kien validu meta saru l-emendi ghal permess 1307/07. In oltre klawsola 3 tal-permess PA1307/07 kien qed jassimila l-permessi precedenti sabiex l-istess jigu konsolidati u fil-fatt il-permess specifika li dan il-permess kien qed jissupera l-premessi precedenti u dan kien rikonoxximent tal-applikazzjonijiet precedenti;

3. It-Tribunal naqas li jgis l-eccezzjoni preliminari mqajma fl-appell tal-applikant quddiem it-Tribunal li l-permessi precedenti PA6506/01, PA936/05 u PA937/05 kienu inappellabbli u erba' mill-aggravji tat-terzi appellanti illum appellati kellhom jigu sfilzati.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-appellant qed jilmenta minn nuqqas ta' smigh xieraq ghax it-Tribunal naqas li jisma provi rigward il-validita tal-permessi precedenti dak in kwistjoni kif kien mitlub jaghmel mill-Qorti tal-Appell. Jigi rilevat illi qari tal-atti tal-process quddiem it-Tribunal, il-partijiet qablu li l-processi kollha relatati ma' din l-applikazzjoni kellhom jiffurmaw prova f'din l-applikazzjoni. In oltre l-partijiet trattaw l-appell mertu ta' din l-applikazzjoni u l-appell gie differit ghad-decizjoni (ara verbal tat-Tribunal tal-15 ta' Marzu 2018). In oltre ma jirrizultax li l-appellant talab li jressaq xi provi ohra jew gie michud li jaghmel dan. Il-partijiet inghataw l-opportunita li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom u l-appell gie differit ghad-decizjoni. Il-Qorti ma tifhimx l-aggravju tal-appellant meta ma hemm ebda prova ta' dak allegat u lanqas giet sostanzjata f'dan l-appell quddiem il-Qorti. L-appellant izid li l-Qorti talbet lit-Tribunal

jisma xi prova. Is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru 2016 ma tghid xejn minn dan. Il-Qorti qalet biss li la darba tqajjem aggravju da parti tat-Tribunal, il-partijiet kellhom jinghataw l-opportunita li jiddefendu ruhhom. Il-mod kif dan kellu jsir zgur li ma kienx fil-poter tal-Qorti li tiddeterminah izda sta ghal parti li tressaq id-difiza li jidhrilha. Ma jidhirx li quddiem it-Tribunal l-appellant kellu xi ostakolu jaghmel dan.

It-tieni parti ta' dan l-aggravju aktar milli aggravju fuq punt ta' ligi hu apprezzament tal-konsiderazjonijiet tat-Tribunal mill-ottika tal-appellant. It-Tribunal rega' ikkonsidra l-pregudizjali mqajma mit-Tribunal precedenti u wasal ghal konkluzjoni illi permessi li skadew ma setghux jifformaw l-oggett ghal kwalsiasi tibdil jew konsiderazzjoni ghall-applikazzjoni sub iudice u illi l-Awtorita ma setghetx tippermetti l-uzu fi kwalsiasi forma ta' permessi skaduti biex tghaqqadhom ma tibdil ghall-applikazzjoni sub iudice. L-appellant jista' ma jaqbilx u jsostni li l-permessi precedenti kienu ghadhom vigenti permezz ta' dak awtorizzat mill-istess Tribunal u illi l-applikazzjoni sub iudice kienet qed torbot il-premessi precedenti ma' dan in kwistjoni, izda din hi biss interpretazzjoni tal-appellant li t-Tribunal skarta. Dan mhux applikazzjoni hazina mill-ligi izda interpretazzjoni diversa li josta lil din il-Qorti milli tiddisturba jekk mhux ghal ragunijiet serjissimi li mhux il-kaz.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli mal-ewwel wiehed. Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant il-fatt li permess isegwi iehor u wiehed hu relatat ma' iehor ma jfissirx b'daqshekk li permess sussegwenti jigbed mieghu dak ta' qablu jekk ikunu approvati separatament. Kull permess irid jottempera mal-kondizzjonijiet imposti senjatament il-perjodu ta' validita tieghu. F'dan il-perjodu hu permess ghall-Awtorita li tvarja dak li jkun gie permess qabel fuq talba tal-applikant u jekk il-ligijiet, pjanijiet u policies jippermettu tali tibdil. Pero l-Awotrita ma ghandhix jedd tigbed permessi anterjuri biex tissana jew tbiddel xi haga minnhom f'applikazzjoni pendenti jekk il-permessi antecedenti jkunu skadew bla ma gew prorogati. Dan hu l-kaz in kwistjoni. Li hu car hu illi meta inhareg il-permess mill-Awtorita f'din l-applikazzjoni cioe fit-18 ta' Jannar 2011, il-permessi precedenti kienu skadew bla tigdid. L-applikazzjoni PA1307/07 kif

emendata kienet tikkonsisti oltre 'additional floor, proposed alterations to approved floors'. Ma jistax ikollok approved floors soggetti ghal permessi precedenti li ma ghadhomx vigenti, hi kemm hi in buona fede l-Awtorita, jekk il-ligi ma tigix osservata. Il-proroga tal-permessi precedenti kellha issir u din ma saritx u ghalhekk it-Tribunal precedenti u dan mertu ta' dan l-appell kienu korretti mill-aspett legali li jqisu l-permess in kwistjoni invalidu ghax qed jistrieh fuq permessi antecedenti li ma issarfux fi zvilupp u ma intalbitx proroga kif kellu jsir skond il-ligi. Il-malintiz u nuqqas mhux intenzjonat da parti tal-applikant jew l-Awtorita fuq il-validita tal-permessi precedenti ma jistax jissana dak li l-ligi trid cioe li permess jekk mhux imsarraf irid jigi imgedded. L-inkluzjoni tieghu f'applikazzjoni pendenti ma tiddisponix minn dan ir-rekwizit impost bil-ligi.

Ghalhekk dan l-aggravju ukoll qed jigi michud billi it-Tribunal qies il-kwistjoni mill-ottika gusta legali taghha.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu billi l-aggravju tat-terzi li l-appellant qies li kellhom jigu sfilzati mit-Tribunal ma jimpingu bl-ebda mod fuq il-mertu legali deciz u ma jbiddlu xejn mid-decizjoni tat-Tribunal. In oltre l-kwistjoni tal-inappellabilita tal-permessi precedenti mhix il-pern tal-kwistjoni quddiem it-Tribunal. Ma hemmx kwistjoni dwar l-inappellabilita tal-permessi izda jekk dawk il-permessi ghadhomx in vigore u setghux jintuzaw f'applikazzjoni sussegwenti. Din kienet il-kwistjoni li giet kunsidrata u deciza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' April 2018. Spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur