QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 6

Appell Nru.18/2022

Cisim Real Estate Srl

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Cisim Real Estate Srl tas-6 ta' April 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Marzu 2022 li iddikjarat li l-appell tal-istess Cisim Real Estate sar fuori termine u iddikjaratu null. L-appell hu dwar revoka ta' permess PA6935/16;

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

Rat ir-risposta tat-terzi 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:
Din hija decizjoni preliminari fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari mressqa mit-terzi nteressati li kien ntavolaw it-talba ghal revoke tal-permess PA06935/16. Illi f'din is-sottomissjoni pprezentata fit-3 ta' Settembru tal-2021, t-terzi nterezzati qed jindikaw li llaqgha tal-Bord tal-Ippjanar saret fit-31 ta' Ottubru tal-2019 u l-appell odjern gie sottomess fl-20 ta' Dicembru tal-2019, u li dan imur ben oltre t-termini specifikati fl-Artikolu 80(3) tal-Kapitolu 552.

Illi b'risposta ghal din l-eccezzjonijiet preliminari, s-socjeta appellanta targumenta li l-kaz odjern ilu pendenti ghal aktar min sentejn u ma' jaghmilx sens li t-Tribunal jiddecidi biss fuq bazi preliminari minghajr ma' jigi kkunsidrat il-mertu. Tishaq ukoll li l-appell odjern gie sottomess fil-perjodu stipulat b'Artikolu 13 tal-Kapitolu 551.

Illi l-eccezzjonijiet preliminari surreferita giet ukoll trattata fis-seduta ta' dan it-Tribunal mizmuma fit-18 ta' Novembru tal-2021, fejn il-partijiet kkoncernati inghataw il-fakulta li jibghatu l-argumenti finali taghhom fir-rigward ta' din l-eccezzjoni.

Illi fin-noti ta' sottomissjonijiet finali, it-terzi nteressati jishqu li l-appell odjern gie ntavolat oltre t-termini specifikati fl-Artikolu 80(3) tal-Kapitolu 552, filwaqt li s-socjeta appellanta taghmel referenza ghal nota fid-decizjoni tar-revoka datata 25 ta' Novembru tal-2019 li fijha hemm indikat li appell jista jigi ntavolat fi zmien 30 gurnata mill-pubblikazzjoni tad-decizjoni. Is-socjeta appellanta tindika li d-decizjoni tar-revoka giet ppublikata fis-27 ta' Novembru tal-2019 u l-appell odjern gie sottomess fl-20 ta' Dicembru tal-2019, u dan huwa fil-parametri ta' dak stipulat fl-Artikolu 13 tal-Kapitolu 551.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat kontra decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar li rrevokat il-permess PA06935/16 u jerga jkun hemm pubblikazzjoni tal-applikazzjoni, dan kollu abbazi tal-provvedimenti fl-Artikolu 80 tal-Kapitlu 552.

Illi l-aggravji mressqa mis-socjeta appellanta fir-rikors promotur jindikaw hekk kif segwenti:
1. Id-decizjoni hija rregolari stante li din ma' tirriflettiex id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar;
2. Id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar kienet ibbazata fuq il-punt li minkejja li s-sit ghandu faccata fuq aktar min triq/spazju pubbliku, giet imwahhla site notice wahda biss;
3. Id-decizjoni mahruga mill-Awtorita tal-Ippjanar taghmel referenza ghal raguni ohra, ossia li l-pjanti tal-faccata fil-perjodu ta' raprezentazzjoni ma' jiccumbacawx mall-pjanti tal-floor plans;
4. Illi din ir-raguni kienet diskussa izda michud fir- rakkomandazzjoni ppreparata mic-Chairperson Ezekuttiv u l- Bord tal-Ippjanar qabel ma' din ir-rakkomandazzjoni;
5. Illi d-decizjoni tal-Awtorita fir-rigward tat-twahhil tas-site notice ukoll hija zbaljata ghaliex id-dar in kwistjoni ghandha faccata fuq zewg toroq mhux tlieta, u Triq E. Attard Bezzina hija

biss passagg pedonali, u l-girien kollha li ghandhom access ghal propjeta taghhom min dan il-passagg kienu jafu bl-applikazzjoni odjerna;
6. Illi Triq Santa Skolastika hija triq principali u l-giriien kien gew infurmati bl-izvilupp proposta sahansitra qabel giet imwahhla s-site notice;
7. Ir-rapprezentanti tas-socjeta appellanta ddiskutew id-dettalji tal-proposta mall-girien, filwaqt li jigi osservat li hafna mill-propjetajiet fl-inhawi huma mikrija ghal short stay lit-turisti;
8. Illi Triq E. Attard Bezzina kienet maghluqa jew parzjalment maghluqa mill-bidu tal-2016 sa nofs l-2018;
9. Illi t-twahhil ta' site notice fi Triq E. Attard Bezzina huma kompletament irrelevanti, u barra min hekk l-ebda wiehed mill-persuni li talbu r-revoka ma' jirrisjedi f'din it-triq;
10. Illi f'permessi ohra li jharsu fuq zewg toroq jew iktar, l-Awtorita ghandha biss record ta' site notice fuq naha wahda, u l-Avviz Legali 162 tal-2016 ma' jistipulax kemm ghandu jkun hemm site notices;
11. Hemm evidenza cara li twahhlet site notice, mentri m'hemmx evidenza li site notice/s ohra ma' twahhlux, u ssir referenza ghal sitwazzjoni simili fil-PA 259/13 fejn l-Awtorita ma' rrevokatx il-permess;
12. Il-Bord tal-Ippjanar kiser il-principji tal-ligi minhabba li terzi inghataw ic-cans li jaghmlu sottomissjonijiet fuq il-merti tal-kaz u mhux fuq bazi ta' procedura;

Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal jirreferi ghall-Artikolu 80(3) tal-Kapitlu 552 citat mit-terzi nteressati li jiddisponi hekk kif gej:
"L-applikant, jew il-persuna interessata li qed tagħmel talba taħt dan l-artikolu, jekk iħossu aggravate mid-deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Ippjanar, għandu d-dritt li jappella d-deċiżjoni tal-Bord tal-Ippjanar quddiem it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-seduta meta d-deċiżjoni tkun ittieħdet."

Illi ghaldaqstant skont l-Artikolu sufferit, appell min decizjoni ta' revoka jista jigi mressaq quddiem dan it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-seduta meta tkun ittiehdet id-decizjoni. Fil-kaz odjern huwa inkontestat bejn il-partijiet li s-seduta quddiem il-Bord tal-Ippjanar saret fit-31 ta' Ottubru tal-2019 u li l-appell odjern gie sottomess fl-20 ta' Dicembru tal-2019, ossia oltre l-perjodu ta' 30 gurnata mid-data tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar.

Illi madankollu, hekk kif gie ndikat mis-socjeta appellanta, in-notifika tad-decizjoni datata 25 ta' Novembru tal-2019 tindika li "Inline with Article 80 (3) you have a right to submit an appeal, against the Authority's decision, to the Environment and Planning Review Tribunal within 30 days from the publication of this revocation notice." [Skont dok a fol 152A fl-inkartament tal-PA00488/19]

Illi in vista tas-suespost, jirrizulta li kien hemm diskrepanza fil-perjodu li persuna tista tappella min din decizjoni ta' revoka, ghaliex il-perjodu specifikat fl-ittra ta' notifika tal-Awtorita huwa 30 gurnata mill-pubblikazzjoni tad-decizjoni, filwaqt li skont Artikolu 80(3) tal-Kapitolu 552 huwa mid-data tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar.

Illi oltre min hekk, l-Artikolu 13(1) tal-Kapitolu 551 li ghalieh jsir accenn mis-socjeta appellanta, jispecifika t-termini segwenti:
"(1) Sakemm ma jkunx previst mod ieħor taħt xi dispożizzjoni ta' dan l-Att, appell jista' jiġi ppreżentat quddiem it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tal-pubblikazzjoni tad-deċiżjoni fis-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar: Iżda appelli minn deċiżjonijiet li ma hemmx bżonn li jiġu pubblikati, għandhom jiġu ppreżentati quddiem it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika tad-deċiżjoni."

Illi skont l-Artikolu sufferit, it-terminu specifikat huwa tletin ġurnata mid-data tal-pubblikazzjoni tad-decizjoni, izda f'kaz li l-pubblikazzjoni tad-decizjoni mhiex necessarja, l-appell ghandu jsir fi zmien tletin ġurnata mid-data tan-notifika tad-decizjoni.

Illi madankollu, jibda l-punt fundamentali li l-procedura ad hoc fil-kaz ta' revoka hija specifikament regolata bl-Artikolu 80(3) tal-Kapitolu 552, u dan l-Artikolu jindika b'mod mill-aktar car li appell min decizjoni fuq revoka ghandu jigi pprezentat "quddiem it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-seduta meta d-deċiżjoni tkun ittieħdet.".

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa l-eccezzjoni preliminari mressqa mit-terzi nteressati u jiddikjara l-appell bhala wiehed null.

Ikkunsidrat

L-aggravu tal-appellant hu s-segwenti:

Ghalkemm l-artikolu 80 tal-Kap. 552 jghid li appell minn decizjoni dwar revoka ta' permess ghandha issir fi zmien tletin jum mid-data tas-seduta li fiha l-kaz ikun deciz, l-artikolu 11 tal-Kap. 551 li jitkellem dwar il-gurisdizzjoni tat-Tribunal tal-Appell ighid li t-Tribunal ghandu gurisdizzjoni jisma appelli minn decizjonijet skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552, u l-artiklu 13 ighid li t-termini kollha tal-appell jibdew jiddekorru mid-data tal-pubblikazzjoni sakemm l-istess Kap. 551 ma jipprovdix mod iehor. Id-decizjoni li irceva l-appellant mibghuta mill-Awtorita fil-25 ta' Novembru 2019 tindika li t-terminu tal-appell hu ta' tletin jum mid-data tal-pubblikazzjoni tad-decizjoni liema decizjoni giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-27 ta' Novembru 2019. Ghalhekk it-Tribunal ma kellux legalment jiddikjara l-appell fuori termine meta l-appell gie prezentat fl-20 ta' Dicembru 2019.

Din il-Qorti tibda biex tirreleva illi l-Bord tal-Awtorita iddecieda l-kaz fil-31 ta' Ottubru 2019, id-decizjoni giet kommunikata lill-appellant fil-25 ta' Novembru 2019 u pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-27 ta' Novembru 2019. Il-kwistjoni hi meta beda t-terminu tal-appell.

Jidher ghal Qorti illi l-artikolu 80 tal-Kap. 552 u l-artikoli 11 u 13 tal-Kap. 551 jaghtu data differenti minn meta jiskatta appell minn decizjonijiet taht l-artikolu 80 tal-Kap. 552. Il-Kap. 552 jirreferi ghad-data tad-decizjoni mill-Bord li minnha jiskatta t-terminu tal-appell u l-Kap. 551 jirreferi ghad-data tal-pubblikazzjoni tad-decizjoni li minnha jiskatta t-terminu ta' tletin jum ghall-appell.

Apparti li hemm lok ghal kjarifika legislattiva fuq dan il-punt u ghalkemm il-ligi specjali, cioe l-Kap. 552 tindika terminu preciz biex jiskatta l-appell maghmul in forza

ta' dak l-artikolu, hi l-fehma tal-Qorti illi l-Awtorita stess ghazlet li timxi ma' dak li jipprovdi l-Kap. 551 meta innotifikat lill-appellant bid-decizjoni tant li b'mod esplicitu informatu li kellu 30 jum mid-data tal-pubblikazzjoni biex hu jkun jista' jappella ghalkemm dan it-terminu japplika skont ma jipprovdi l-Kap. 551 mhux il-Kap. 552. L-appellant fetah l-appell fi zmien utli skont ma gie infurmat mill-istess Awtorita. Mhux gust u anqas korrett ghall-Awtorita li timxi ma' dak li jiddisponi l-Kap. 551 mal-istess appellant, biex meta jipprezenta l-appell iccahdu mid-dritt li hi stess infurmatu bih, ghax il-Kap. 552 jghid mod iehor u dan semplicement ghax artikolu 80 tal-Kap. 552 jistipula zmien differenti meta jiskatta t-terminu tal-appell. La darba l-Awtorita ghazlet li tadopera l-kejl li jiddisponi l-Kap. 551 kif l-istess ligi permezz tal-artikoli 11 u 13 ighidu, l-istess kejl kellu jintuza mill-appellant biex b'hekk jirrizulta 'a level playing field' ghaz-zewg partijiet u tkun qed issir gustizzja f'cirkostanza anomala u singolari.

Ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi eccezzjonali, il-Qorti tilqa' l-aggravju tal-appellant.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Cisim Real Estate Srl u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Marzu 2022, u fil-waqt li tiddikjara l-appell sar entro t-terminu kif previst mill-Kap. 551 u kif applikat mill-Awtorita, tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jisma l-appell fuq il-bqija tal-aggravji. Spejjez ghall-Awtorita.

Tordna komunika ta' din is-sentenza lil Ministru ghall-Ambjent, l-Energija u l-Intrapriza.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur