QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum it-Tlieta, 1 ta' Awwissu, 2023

Numru 1

Appell Nru. 78/2022

Joseph Cassar ghan-nom ta' Gozo Prestige Holidays Limited

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Cassar f'isem Gozo Prestige Holidays Limited tal-21 ta' Novembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Novembru 2022 li cahdet l-applikazzjoni PA3798/02 'construction of a destination port comprising a hotel, a yacht marina and a tourist village' fil-Qala;

Rat ir-risposta tal-Kunsill Lokali tal-Qala li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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 dan l-appell jirrigwarda applikazzjoni tat-tip *outline development* ghal zvilupp ta' villagg turistiku li jinkludi lukanda ta' 110 sodod, 25 villa u 60 appartament *self-catering*, 200 akkomodazzjoni hekk imsejjha *multi-ownership*, parkegg sotterran ghal 1200 karozza, ammont estensiv ta' stabbilimenti kummercjali li jammonta ghal erja ta' madwar 4,000 m.k., *yacht marina, refurbishment* tal-moll ezistenti, u provisjoni ta' diversi facilitajiet pubblici inkluz parkegg ta' 90 spazju ghal pubbliku. L-izvilupp huwa proposta fuq sit ta' skala estensiva li jammonta ghal madwar 103,700 m.k. [Skont sezzjoni 4.2 fil-case officer report a fol 254 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02] fiz-zona maghrufa bhala Hondoq ir-Rummien, fil-limiti tal-lokalita' tal-Qala, Ghawdex.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' sitt (6) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-proposta tirrigwarda zvilupp urban dens f'zona denominata bhala *coastal rural area* u ghaldaqstant tmur kontra lprincipji tal-i*SPED*, kif ukoll kontra l-vizjoni tal-i*SPED* ghal gzira t'Ghawdex;
2. Illi l-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 4 tal-i*SPED* minhabba li l-izvilupp m'huwiex kunsidrat bhala wiehed legittimu f'zona rurali;
3. Illi n-natura, l-iskala u d-densita tal-izvilupp propost teccedi bil-bosta dak l-izvilupp li jista jigi kkunsidrat bhala accettabli f'termini tal-*Policies* GZ-Qala-3 u GZ-Qala-4 tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemuna. Jigi ndikat wkoll li l-marina proposta mhijiex kompatibli ma' l-intendiment tal-*Policy* GZ-TRAN-13 fil-Pjan Lokali;
4. Illi l-izvilupp m'huwiex kompatibli mal-karatteristici rurali taz-zona u l-uzu informali li prezentament jezistu fil-bajja ta' Hondoq ir-Rummien, u ghaldaqstant imur kontra *Coastal Objective* 3 tal-i*SPED*;
5. Illi saret oggezzjoni min-naha ta' *Transport Malta* minhabba l-generazzjoni ta' volum kbir ta' traffiku li jkollu impatt sinifikanti u inaccettabli fuq in-*network* ezistenti tat-toroq kif ukoll fuq ir-residenti u l-utenti tal-lokalita tal-Qala, b'dan imur konrta l-principji ta' ppjanar tajjeb ghat-trasport;
6. Illi l-izvilupp urban propost fi hdan din iz-zona tal-kosta rurali m'huwiex accettabli min lat ambjentali minhabba li ma' hemmx *overriding justification* f'termini ta' titjib ambjentali u beneficji simili;

Illi l-appellant dahhal appell kontra din id-decizjoni, u jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'sitt (6) aggravji, tnejn (2) hekk imsejjha mill-appellant bhala preliminari, fejn jigi ndikat:
1. Illi kien hemm nuqqas ta' smiegh xieraq minhabba li segwenti ghal talba ta' numru konsiderevoli ta' rapport, studji u evalwazzjonijiet (dak iz-zmien mitluba mill-MEPA) u l-eventwal hrug tar-rapport tal-*case officer*, il-perjodu moghti bejn in-notifika tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar u l-eventwali data tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar ma' kienx adegwat sabiex lapplikant ikun f'posizzjoni li jkollu l-ahjar difiza fil-laqgha tal-Bord;
2. Illi l-pjanti emendati sottomessi fl-2011 kellhom jigu kkunsidrati mill-Awtorita ghaliex ghalkemm l-Avviz Legali 514 tal2010 b'mod generali jipprojbixxi tali sottomissjonijiet, regolament (5) specifikament jezenta din il-projbizzjoni f'kaz ta' applikazzjonijiet sottomessi qabel gie fis-sehh dan l-Avviz. Issir referenza ghall-ittra tas-CEO li fijha gie ndikat li tali pjanti qed jigu michuda minhabba li jirrizultaw fi bdil materjali, d-decizjoni segwenti tat-Tribunal diversament kompost filkonfront ta' din ic-cahda, u s-smiegh quddiem il-Bord tat-30 ta' Gunju fejn tali kwistjoni giet injorata. Huwa jishaq li tali pjanti kellhom jigu kkunsidrati mill-Bord bhala ammissibli f'termini tar-regolament 5, u finalment jargumenta wkoll li lpjanti sottomessi

ma' jirrizultax fi bdil materjali tal-proposta ghaliex dawn jindikaw proposta ridotta sabiex jigu eliminati diversi elementi tal-proposta li gew oggezzjonati mill-Awtorita u l-*objectors*, liema tibdiliet huma prassi komuni.
3. Illi l-proposta emendata pprezentata fl-2011 ma' kienetx tinvoli tibdil materjali, u fi kwalunkue kaz kienu japplikaw iddizpozizzjonijiet trazatorji tal-Avviz Legali 514 tal-2010 applikabli ghal dawk l-applikazzjonijiet sottomessi qabel is-sena 2011. F'dan l-aggravju ssir referenza ghal smigh quddiem il-Bord tal-Ippjanar li fieh ic-*Chairman* tal-Awtorita indika li lpjanti pprezentati fl-2011 kien jikkostitwixxu tibdil materjali;
4. Illi kien hemm nuqqas ta' smiegh xieraq quddiem il-Bord tal-Ippjanar minhabba li l-argumenti legali pprezentati mirrapprezentant legali tal-appellant fir-rigward tan-nuqqas ta' perjodu adekwat sabiex l-appellant jirrispondi gew skartati, bi ksur tar-rule of law. L-appellant jargumenta li l-punti legali mqajjma waqt din is-seduta ma' setghawx jigu skartati;
5. Illi l-MEPA hadet diversi *commitments* fir-rigward tal-izvilupp propost, bl-appellant jelenka numru t'avvenimenti inkluz is-sottomissjoni tal-applikazzjoni odjerna abbazi tal-*Policy* GS-Qala-4 elenkata fl-abbozz tal-Pjan Lokali, decizjoni mehuda mill-Bord tal-MEPA waqt laqgha informali, l-approvazzjoni tal-Pjan Lokali li jidentifika l-barriera fuq is-sit odjern bhala zona ghal *Tourism and Marine related uses*, is-sottomissjoni ta' diversi studji mitluba fil-process li jinkludu studji ffukati fuq il-*breakwater* u l-marina, *Alternative Site Assessment* (ASA) u *Environment Impact Assessment* (EIA), kif ukoll numru ta' revisjonijiet tal-proposta intizi sabiex jirriducu l-iskala tal-izvilupp u jindirizzaw thassib imqajjem f'diversi istanti, bl-ahhar proposta emendata ma' gietx milqugha minhabba li c-CEO insista li tali tibdil jirrizulta fi bdil materjali talproposta;
6. Illi t-tielet raguni tar-rifjut inkluza fir-rapport tal-Awtorita datat 13 ta' Gunju tal-2016 jaghmel referenza ghal Policy GZQala-3 li l-appellant qed jifhem li tikkoncerna il-facilitajiet tal-bajja u parkegg sotterran taht il-*wharf, mentri r-raguni tar-rifjut ippublikata fl-*30 ta' Lulju tal-2016 tinkludi referenza ghal Policy GZ-Qala-4, u ghaldaqstant dan irendi ddecizjoni bhala wahda nulla.

Illi l-Awtorita baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u baghtet zewg risposti fir-rigward tal-aggravji elenkati fir-rikors promotur. Illi fl-ewwel risposta tal-5 t'Ottubru tal-2016, l-Awtorita tindika:
●Illi skont regolament 12(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, il-perjodu li fiha il-perit u l-applikant ghandhom cans li jaghmlu sottomissjonijiet taghhom dwar ir-rapport tal-Awtorita huwa ghaxart ijiem u fil-kaz odjern dan il-perjodu kien sahansitra jammonta ghal sbatax il-gurnata, ghaldaqstant huwa inkoncepibbli kif l-appellant qed jallega li kien hemm nuqqas ta' smiegh xieraq. Tosserva wkoll li l-applikant u l-perit inkarigat ghazlu li ma jressqu ebda sottomissjoni bil-miktub bhala risposta ghad-DPAR, filwaqt li jekk l-appellant irid jikkontesta l-validita' Kostituzzjonali tar-Regolament 12(5), it-Tribunal m'huwiex il-form idoneju fejn dan jista jsir;
●Illi r-rapporti pprezentati fl-applikazzjoni jikkostitwixxu sottomissjonijiet bil-miktub ampjament dettaljati illi l-Bord talIppjanar qies fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni, kif gew meqjusa wkoll is-sottomissjonijiet kollha li l-applikant u perit kellhom l-opportmnita' jressqu waqt is-smiegh pubbliku.
●Illi paragafu (b) tar-regolament 5(1) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 jindika b'mod car it-tibidliet li jistghu isiru waqt lipprocessar tal-applikazzjoni huma biss emendi zghar, u kif kkonferma ic-Chariperson Ezekuttiv, *"it was enough to consider only the substantial change in the external appearance of the development, to confirm the material change"*.
●Illi t-*Transitory Provision* tal-Avviz Legali 514 tal-2010 hija kompletament irrelevanti stante li r-regolamenti applikabbli huma dawk tal-Avviz Legali 162 tal-2016, li fil-fatt jirrevokaw ir-regolamenti tal-Avviz Legali 514 tal-2010.

Illi fis-sottomissjonijiet ulterjuri tal-appellant prezentati fl-4 ta' Jannar 2017 jitqajjmu l-punti segwenti fir-rigward tal-ewwel u t-tieni aggravji:
●Issir kronologinja tal-avvenimenti ewlenin inkluz dettalji tal-istudji u rapporti li ntalbu fil-process, inkluz *Project Description Statement* (PDS) u *Environment Impact Statement* (EIS)

li fijhom hemm migbura diversi rapporti, u segwenti ghal dan l-applikant kien infurmat li l-EIS kien accettabli, filwaqt li sussegwentament saret laqgha ta' konsultazzjoni pubblika dwar l-EIS u saret ir-risposta tal-EPD f'Ottubru tal-2011. Jinghad li dan ir-rapport gie diskuss waqt laqgha fis-17 t'Ottubru tal-2011, u li fit-18 t'Ottubru tal-2011 gew sottomessi sensiela ta' 23 disinn gdid li fijhom gew indirizzati l-*issues* kollha relevanti fir-rapport tal-EPD, izda tali sottomissjoni ma' gietx milqugha mic-CEO tal-MEPA;
●Illi l-ewwel data appuntata ghas-smiegh tal-applikazzjoni kienet inqas min ghaxart ijiem li huwa l-minimu ta' dak stipulat fl-
Avviz Legali 162 tal-2016, izda wara li l-perit inkarigat ghamel talba ghal aktar zmien, is-seduta giet appuntata mill-gdid fit-30 ta' Gunju, madankollu tali perjodu xorta wahda ma' kienx wiehed sufficjenti minhabba n-natura kumplessa u delikata ta' dan il-progett u minhabba li diversi konsultenti u esperti inkarigarti mir-rapporti tal-progett ma' kienux disponibli;
●Illi wiehed mill-membri tal-Bord tal-Ippjanar huwa l-vici-sindiku tal-Qala li fid-diskors tieghu kellu kritika dwar ir-rapporti redati, u li partecipanti ohra fid-diskussjoni pubblika sahansitra ddesktivew ir-rapporti bhala 'psewdo-rapporti', filwaqt li l-appellant kien ma' kellux is-sostenn idoneju minhabba l-indisponibbilta tal-persuni li rredigew dawn ir-rapporti, u dan kollu wassal ghal ksur tad-dritt fundamentali tieghu ghal smigh xieraq li huwa protett fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. F'dawn ir-rigward l-appellant jaghmel referenza ghal principju stabbilit fil-gurispudenza tal-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem, u jargumenta jekk il-Kunsill Lokali ghandux dritt li jkun membru mill-organu li jiddeciedi lapplikazzjoni;
●Illi d-decizjoni tac-CEO tal-MEPA li qies li l-pjanti emendati sottomessi fit-18 t'Ottubru u s-26 t'Ottubru tal-2011 kienu jikkostitwixxu tibdil materjali kienet giet appellata u fid-decizjoni moghtija fl-appell relattiv numru 815/11 kien gie deciz li lappell huwa intempestiv, u filwaqt li waqt il-laqgha tat-30 ta' Gunju tal-2016 il-Bord ikkunsidra li l- pjanti emendati jammontaw ghal bdil materjali, ma' ddecidix fuq l-applikabbilta tat-*Transitory Provisions* fl-Avviz Legali 514 tal-2010. L-appellant jishaq li l-imsemmija *Transitory Provisions* huma applikabli fil-kaz odjern, u li fi kwalunkwe kaz l-emendi proposti ma' jikkostitwixxux tibdil materjali kif definit fl-Avviz Legali 514 tal-2010, b'dan jaghmel osservazzjonijiet ghal kull wahda mill-materji elenkat f'din id-definizzjoni. Jargumenta wkoll li l-Awtorita kienet fl-obbligu li tindika bi precizjoni fhiex jikkonsisti dan it-tibdil materjali;

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll il-Kunsill Lokali tal-Qala li fir-risposta tieghu tal-31 ta' Jannar tal-2017 imqajjem il-punti segwenti fir-rigward tal-ewwel u t-tieni aggravji:
●Illi l-Vici Sindku tal-Kunsill Lokali gie nnominat u maghzul mill-Kunsill sabiex jifforma parti mill-Bord skont kif specifikat fl-Artikolu 63(1)(h) tal-Kapitolu 552, u l-appellant ma' ghamel l-ebda talba fl-istadju propizju ghar-rikuza tieghu, filwaqt li l-allegazzjonijiet tal-appellant fir-rigward t'attivitajiet li ppartecipa fihom huma rrelevanti ghaliex sehhew wara l-laqgha pubblika u huma totalment legali;
●Illi minkejja li inghata zmien adekwat l-appellant naqas milli jipprovdi s-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub fit-terminu moghti lilu skont il-ligi, u jekk dan qed jattakka din il-ligi, it-tribunal m'huwiex il-forum addattat, filwaqt li t-termini peremptorji sabiex jitressqu tali azzjonijiet skadew;
●Illi r-referenza ghat-*Transitory Provision* tal-Avviz Legali 514 tal-2010 hija kompletament irrelevanti ghaliex rregolamenti applikabli huma dawn kontenuti fl-Avviz Legali 162 tal-2016, filwaqt li d-dispozizzjonijiet tar-regolament 5 flAvviz Legali 514 tal-2010 japplikaw biss ghal applikazzjonijiet depozitati fl-1 ta' Jannar 2011 il-quddiem;
●Illi regolament (5)(1)(b) fl-Avviz Legali 162 tal-2016 jesigi li l-unika tidbiliet li jistghu isiru matul l-ipprocessar huma emendi zghar, u dan ma' kienx il-kaz fl-applikazzjoni in mertu hekk kif gie kkonfermat mic-*Chairperson* Ezekuttiv;

Illi fis-sottomissjoni tal-Awtorita tal-21 ta' Frar tal-2017 jigu mressqa l-punti segwenti fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' smiegh xieraq u l-ammessibilta tal-proposta emendata:

●Illi kull argument imressaq mill-appellant in sostenn ta' l-ilment taghha dwar l-allegat ksur tad-dritt ghal smiegh xieraq huwa wiehed superfluwu u infondat ghal ahhar ghaliex bir-ragunament ta' l-appellant, is-seduta tal-Planning Board, jew (i) ma setghet issir qatt, jew (ii) issir meta issir kienet dejjem ser tivvjola id-dritt ta' l-istess applikant ghal smiegh xieraq ghaliex xorta jista jaghti l-kaz li l-esperti inkarigati ikunu indisposti ghas-seduta;
●Illi r-rapporti fihom infmshom jikkostitwixxu sottomissjonijiet bil-miktub ampjament dettaljati illi l-Bord ta l-Ippjanar certament illi qies u ezamina fid-determinazzjoni ta' l-istess applikazzjoni, kif wara kollox, (l-istess Board) qies u ezamina ssottomissjonijiet kollha li l-applikant/perit tieghu nghata l-opportunita' shiha li jressaq waqt is-smiegh pubbliku tal-kaz;
●Illi l-Awtorita mxiet mal-procedura stabbilita bil-ligi ghaliex l-applikant inghata 17-il jum illi fihom seta' iressaq issottomissjonijiet bil-miktub b'reazzjoni ghad-DPAR, inghata d-dritt li jsemma' lehnu u jressaq is-sottomissjonijiet verbali tieghu fis-seduta ossia smiegh pubbliku, u skont regolament 13(4)(a) tal-Avviz Legal 162 tat-2016 l-Awtorita' ghandha tiddeciedi l-applikazzjoni li titressaq quddiemha waqt l-ewwel udjenza salv ghal dawk ic-cirkostanzi li fihom is-smiegh talapplikazzjoni ghandu jigi pospost ghal data ohra izda l-ebda mir-ragunijiet mghotija ghat-talba ghal posponiment talapplikazzjoni ma kienet tikkwalifika bhala wahda mic-cirkostanzi previsti mill-Ligi;
●Illi jekk l-appellant irid jikkontesta l-validita' Kostituzzjonali tar-Regolament 12(5) hu jista' dejjem jaghmel dan, pero billi jressaq l-ilment tieghu quddiem il-forum idoneju li certament illi m'huwiex it-Tribunal;
●Illi l-unika bidliet fl-applikazzjoni li jistghu isiru "wara id-data tal-validazzjoni u matul l-ipprocessar tal-applikazzjoni, izda qabel l-iffinalizzar tar-rapport" huma "emendi zghar" li mhux il-kaz, filwaqt li t-*Transitory Provision* tal-Avviz Legali 514 tal- 2010 huma kompletament irrelevanti billi r-regolamenti applikabbli huma dawk kontenuti fl-Avviz Legali 162 tal-2016 li fil-fatt jirrevokaw ir-regolamenti tal-2010; [Risposta tal-Awtorita datata 21 ta' Frar tal-2017]

Illi fit-tieni risposta tal-Kunsill Lokali tal-Qala datata 29 ta' Novembru tal-2017 jigi ndikat:
●Illi l-appellant kellu opportunita ampja li jipprezenta l-kaz tieghu, u ghaldaqstant l-ilment imqajjem fir-rigward ta' nuqqas ta' smiegh xieraq huwa kompletament infondat, irrelevanti u insostanzjat;
●Illi l-interpretazzjoni tal-Avviz Legali 514 tal-2010 hija kompletament zbaljata ghaliex it-*Transitory Provisions* japplikaw biss ghal dawk l-applikazzjonijiet li jkunu gew sottomessi mill-1 ta' Jannar tal-2011 il-quddiem, mentri l-applikazzjoni odjerna giet sottomessa fl-4 ta' Lulju tal-2002;
●Illi l-pjanti emendati sottomessi fit-18 t'Ottubru u s-26 t'Ottubru tal-2011 jikkostitwixxu tibdil materjali hekk kif indikat fid-dokument intitolat *In-Depth Analysis of Material Changes in New Proposal*, u ghalhekk dawn jirrikjedu diskussjoni, konsultazzjoni pubblika u evalwazzjoni adekwata;
●Illi l-perjodu sabiex l-applikant jibghat ir-risposta tieghu dwar ir-rapport tal-Awtorita huwa ghaxart ijiem kif stabbilit bl-
Avviz Legali 162 tal-2016, u fil-kaz odjern dan il-perjodu kien sahansitra jammonta ghal sbatax il-gurnata;
●Illi l-Awtorita tal-Ippjanar hija obligata li tiehu d-decizjoni taghha bbazata fuq pjanijiet u policies, u fil-kaz odjern ilproposta hija bi ksur ta' numru ta' policies inkluz GZ-TRAN-10, GZ-TRAN-12, GZ-TRAN-13, 14.8.4, GZ-Qala-2,
GZ-Qala-3 u GZ-Qala-4;
●Illi l-Bord tal-Ippjanar aggixxa bl-aktar mod trasparenti meta emenda t-tielet raguni tar-rifjut sabiex tinkludi referenza ghal *policy* GZ-Qala-4; [Risposta tal-Kunsill Lokali datata 29 ta' Novembru tal-2017]

Illi fit-tieni risposta l-Awtorita datata 30 ta' Novembru tal-2017 jigi ndikat:
●Illi l-kwistjoni dwar it-tibdil materjali kienet soggett ghal appell separat numru 814/11, u fid-decizjoni finali il-Bord talIppjanar ikkonferma l-pozizzjoni mehuda precedentament li hemm

tibdil materjali, filwaqt li kif gie ndikat waqt is-smiegh quddiem il-Bord, ghalkemm l-ahhar proposta ma' gietx ikkunsidrata fid-dettal, il-kwistjonijiet tal-proposta jibqaw l-istess;
●Illi l-fatt li saru diskussjonijiet u studji fuq il-progett ma' jobbligax lill-Awtorita li tapprova l-izvilupp propost, anzi dawn jiffurmaw parti ntegrali mill-evalwazzjoni u l-eventwali decizjoni;
●Illi l-Awtorita ghandu s-setgha li tbiddel raguni tar-rifjut waqt laqghat pubblici u mill-minuta tal-laqgha tal-Bord jirrizulta li l-Awtorita talbet li r-raguni tar-rifjut tigi emendata biex tinkludi referenza ghal policy GZ-Qala-4. Tosserva wkoll li skont lAvviz Legali 162 tal-2016 l-obbligu ta' differiment huwa biss f'kaz ta' *overturning* tar-rakkomandazzjoni;
●Illi fir-rigward tar-ragunijiet tar-rifjut, l-appellant jillimita d-diskussjoni tieghu fil-konfront tat-tielet raguni, u l-Awtorita talIppjanar tqis li l-progett li qed jigi propost jmur kontra *Policies* GZ-Qala-3 u GZ-Qala-4 minhabba n-natura densa ta' dan l-izvilupp urban li qed jigi propost f'zona rurali, b'dan jonqos milli jirrispetta l-pajsagg u l-ambjent taz-zona ta' Hondoq ir-Rummien. Dan barra mill-impatti waqt il-fazi ta' skavar u kostruzzjoni li jikkawzaw impatti negattivi sinifikanti kemm fuq il-komunita u fuq l-ambjent li ma jistghux jigu mmitigati b'mod adekwat. [Risposta tal-Awtorita datata 30 ta' Novembru tal-2017]

Illi fis-sottomissjonijiet tal-appellant prezentati fit-23 ta' Jannar 2018 bhala kontro-risposta ghar-risposti tal-Awtorita u tal-Kunsill Lokali jigi ndikat:
●Illi s-sottomissjonijiet tal-Kunsill Lokali fir-rigward tat-tieni aggravju huma kompletament infondati u intizi sabiex jikkrejaw konfuzjoni, ghaliex dawn jonqsu milli jaghmlu referenza ghal regolament (1) tal-Avviz Legali 514 tal-2010 fl-interita tieghu, u li kien regolament (5) f'dan l-istess avviz li gie introdott limitu ghal possibilta li jsir tibdil fil-pjanti;
●Illi s-sottomissjonijiet tal-Awtorita fir-rigward tal-merti tal-appell odjern f'dak li jirrigwarda l-pjanti emendati sottomessi fl2011 wkoll huma skoretti, u dan minhabba li fid-decizjonijiet rispettivi fl-appelli numri 814/11 u 815/11 kien gie deciz li lappelli kien intempestivi stante li d-decizjoni finali tal-Awtorita kienet ghada ma' gietx mehuda;
●Illi s-sottomissjonijiet tal-Awtorita fir-rigward tan-nuqqas t'applikabilta tal-Avviz Legali 514 tal-2010 huma skoretti ghaliex jonqsu milli jirrikonoxxu l-principju tar-retroattivita tal-ligijiet *lex non habet oculos retro*, bl-appellant jerga josserva li meta gew sottomessi l-pjanti emendati fl-2011 kien applikabli l-Avviz Legali 514 tal-2010 u li kien wara aktar min erba snin li gew sottomessi dawn il-pjanti li l- Avviz Legali 162 tal-2016 gie fis-sehh u giet pprocessata lapplikazzjoni. Jargumenta li gialadarba d-decizjoni dwar l-ammessibilta o meno tal-pjanti emendati gie deciz abbazi ta' limsemmi avviz legali tal-2010 ghandu jsegwi li din il-kwistjoni ghandha tigi deciza abbazi tal-istess qafas legislattiv;

Illi fin-nota ta' sottomisjonijiet tat-28 ta' Jannar tal-2018, l-Awtorita tishaq li skont ir-regolament 5(1) tal-Avviz Legali 162 tal2016 huma biss emendi zghar li jistghu isiru waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni, u li l-emendi tal-proposta li jaghmel referenza ghalijhom l-appellant ma' jinkwadrawx f'dak li tippermetti l-ligi. Taghmel ukoll referenza ghal digriet moghti fit-22 ta' Frar 2018 flappell 272/2016, u ghas-sentenza moghtija fit-30 ta' Novembru 2017 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet fl-ismijiet *Arthur Grech u Patricia Grech v. L-Awtorita` tal-Ippjanar*.

Illi dan l-appell kien originarjament gie milqugh b'mod limitat ghall-ewwel eccezzjoni [Decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost datata 3 ta' Mejju tal-2018], madankollu din id-decizjoni giet appellata mill-Awtorita tal-Ippjanar, u segwentament id-decizjoni tat-Tribunal giet annullata permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell flismijiet ta' *Joseph Cassar ghan-nom ta' Gozo Prestige Holdings Ltd vs L-Awtorita tal-Ippjanar* moghtija fl-24 ta' Ottubru tal-2018 (appell numru 24/2018). Illi f'din is-sentenza, il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet hekk kif gej:
"Hu principju ormai assodat fil-gurisprudenza illi t-Tribunal ta' Revizjoni ghandu l-funzjoni li jiddeciedi appelli mressqa quddiemu b'referenza ghall-aggravji maghmula u r-risposti prezentati. It-Tribunal mhux parti fil-proceduri u ghalhekk irid joqghod ferm attent li ma juzax poteri jew diskrezzjoni li l-ligi ma taghtihx. Il-qies u l-limitu tal-poteri tat-Tribunal huma

marbuta ma' dak mitlub fl-appell u l-parametri tal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal iridu jintrabtu ma' dak li bih l-appellant ihossu aggravat mid-decizjoni tal-Awtorita. Ma jfissirx b'daqshekk illi f'cirkostanzi eccezzjonali t-Tribunal ma jistax iqajjem kwistjonijiet ta' principji ta' ordni pubbliku fejn it-Tribunal ihoss li ma jistghux jigu skartati, injorati jew mhux osservati nonostante s-skiet tal-partijiet pero dan ghandu jsir b'cirkospezzjoni u b'rispett lejn id-dritt tal-partijiet li jissottomettu b'mod ampju u miftuh ghal kull kwezit jew pregudizjali mressaq mit-Tribunal.
Trattat il-kwistjoni mill-punto di vista ta' principju regolatur imiss li l-Qorti tikkunsidra x'sehh f'dan l-appell. L-applikant appella mir-rifjut tal-applikazzjoni da parti tal-Awtorita. L-appell tieghu mill-aspett legali preliminari kien ibbazat fuq zewg aggravji l-ewwel wiehed li ma kellux smigh xieraq. Dan l-aggravju gie sostanzjat bl-allegazzjoni li t-terminu moghti lilu skond l-Avviz Legali 162/2016 li kien jimponi terminu minimu ta' ghaxart ijiem bejn id-*DPA report* u s-smigh quddiem lAwtorita u dan ma kienx jaghti bizzejjed zmien lil applikant jipprepara ruhu biex jikkontrobatti l-istess rapport u jtella xxhieda quddiem it-Tribunal. It-tieni aggravju ta' appell kien rigward l-applikazzjoni o meno tal-Avviz Legali 514/2010 rigward is-sottomissjoni ta' pjanti godda. Dawn kienu l-unici aggravji mressqa.
Sorprendentament it-Tribunal ikkunsidra l-Avviz Legali 162/2016 u qies li skont ir-regolament 1(3)(c) ic-chairman ezekuttiv kellu jinforma b'ittra lil applikant skond ma hemm preskritt fl-istess artikolu. In oltre ghal applikazzjonijiet li gew validati qabel l-2011 kellhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tar-regolamenti tal-2010 dwar l-ippjanar tal-izvilupp u mhux dawk tas-sena 2016, u ghalhekk il-process li intuza ghad-decizjoni tal-applikazzjoni hi nulla.
Din il-kunsiderazzjoni maghmula mit-Tribunal ma issib riskontru f'ebda aggravju maghmul jew sottomissjoni li ingiebet minn xi parti. Lanqas jirrizulta li tali pregudizjali giet sottomessa mit-Tribunal waqt id-dibattitu fl-appell. Jidher anzi li lpartijiet iddibattew il-kwistjoni tas-smigh xieraq fuq dak li kien jipprovdi l-Avviz Legali 162/2016 minghajr ma xi parti qies jew issottometta li tali Avviz Legali ma kienx applikabbli ghal kaz. Il-konsiderazzjonijiet u konsegwenti konkluzjoni raggunta mit-Tribunal kienet ultra petita dak mitlub li jikkonsidra u dan iwassal ghal ezitu inevitabbli illi d-decizjoni tatTribunal hi nulla.
It-Tribunal imbaghad qies il-kwistoni ta' smigh xieraq mill-perspettiva tal-prezenza ta' membru tal-Kunsill Lokali tal-Qala fuq il-Bord tal-Ippjanar liema Kunsill kien oggezzjona ghall-izvilupp. Appati li t-Tribunal qies li dan ma kienx il-forum ideoneju biex wiehed jiddibatti kwistjonijiet civili jew ta' natura kostituzzjonali, hawn ukoll it-Tribunal ma indirizzax l-ilment ta' nuqqas ta' smigh xieraq kif maghmul mill-appellant u ghar-raguni msemmija minnu.
Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Mejju 2018 u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jisma u jiddeciedi l-appell in linea mal-ilmenti migjuba quddiemu meta sar l-appell."

Illi segwenti ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, it-Tribunal kif diversament kompost kien qajjem din il-kwistjoni ta' ordni pubblika fir-rigward ta' liema hija l-procedura addottata fl-ipprocessar u d-decizjoni tal-applikazzjoni odjerna [Skont il-verbal tad-29 ta' Jannar tal-2019]. Fuq din il-kwistjoni lAwtorita u l-appellant kienu baghtu r-risposti taghhom quddiem it-Tribunal kif diversament compost [Sottomissjoni tal-appellant datata 27 ta' Marzu tal-2019 u sottomissjoni tal-Awtorita datata 11 ta' Marzu tal-2019].

Illi fin-nota ta' sottomissjoni tal-Awtorita datata 11 ta' Marzu tal-2019, jigi ndikat:
●Illi huma l-ligijiet fis-sehh fil-mument tad-deċiżjoni li jghoddu, u skont regolament 7 fl-Avviż Legali 107 tal-2016 applikazzjonijiet decizi wara t-3 t'April 2019 japplikaw ghalihom il-provedimenti tal-Kapitoli 552;
●Illi regolament 22 fl-Avviż Legali 107 tal-2016 jabbroga l-Avviz Legali 514 tal-2010;
●Illi l-provedimenti tal-para (c) tar-regolament 1(3) ma' humiex relevanti ghaliex dawn jitkellem dwar l-istadju tas*submission requirements* u mhux l-istadju li fieh l-applikazzjoni tkun thalliet ghar-rapport finali mid-direttorat;

●Illi kemm l-Avviz Legali 514 tal-2010 kif ukoll ghal Avviz Legali 162 tal-2016 espressament jivvjetaw it-tressiq ta' pjanti li jikkostitwixxu bidliet mill-pjanti misthargha mid-Direttorat fl-istadju li fieh l-applikazzjoni tkun tressqet quddiem l-Board tal-Ippjanar.

Illi fis-sottomissjonijiet tal-appellant datata 25 ta' Marzu tal-2019 gie ndikat li hemm qbil bejn il-partijiet li l-applikazzjoni odjerna giet validata qabel l-2011, u jargumenta li regolament 1(3) jaghmilha cara li r-regolamenti tal-2010 (Avviz Legali 514 tal-2010) ghandhom japplikaw minghajr ebda forma ta' deroga ghal tali applikazzjonijiet validati qabel l-2011. Jindika wkoll li b'rejazzjoni ghall-pjanti godda sottomessi fit-18 t'Ottubru tal-2011, l-Awtorita ppruvat tichad tali pjanti permezz ta' ittra tas-CEO, b'din l-ittra tibbaza c-cahda abbazi tar-regolament 5 fl-Avviz Legali 514 tal-2010. Jargumenta li l-kontenut f'din l-ittra kien giet appellata flappell numru 818/11 u fid-decizjoni t-Tribunal kien iddecida li l-appell kien prematur stante li l-applikazzjoni kienet ghada mhux deciza, izda segwentament fid-decizjoni tal-Awtorita fit-13 ta' Lulju tal-2016, l-Awtorita rrifjutat li tiddecidi fuq din il-kwistjoni billi terga taghmel referenza ghall-ittra tas-CEO. Jishaq li din il-kwistjoni ghandha tigi regolata bid-dispozizzjonijiet legizlattivi fissehh meta tressqu l-pjanti u mhux bl-emendi legizlattivi li dahlu fis-sehh snin wara, u jitlob li tinghata direzzjoni sabiex l-Awtorita tapplika r-regolament 1(2) tal- Avviz Legali 514 tal-2010.

Illi gie sottomess ukoll affidavit tal-appellant li principarjament jirrigwarda l-kwisjonijiet rigwardanti l-ammissibilta tal-pjanti emendati pprezentati fl-2011 u l-partecipazzjoni tal-vici sindku tal-Kunsill Lokali fil-Bord tal-Ippjanar [Sottomissjoni datata 12 ta' Frar tal-2020].

Illi l-kwistjoni ta' procedura kienet giet trattata quddiem it-Tribunal kif diversament kompost u differita ghal decizjoni preliminari [Skont il-verbal tas-16 t'April u tad-9 ta' Mejju tal-2019], izda segwentament il-prolazzjoni ta' tali decizjoni giet sospiza permezz tad-digriet moghti mit-Tribunal kif diversament fil-11 ta' Lulju tal-2019.

Illi fis-sottomissjonijiet ulterjuri tal-Kunsill Lokali gew pprezentati kummenti sommarji fil-konfront tal-aggravji mressqa mill-appellant [Sottomissjoni tal-Kunsill tas-17 ta' Gunju tal-2020] u replika tal-punti mqajjma fit-tieni risposta [Sottomissjoni tal-Kunsill tas-21 t'Ottubru tal-2020].

Illi fil-fazi finali tressaq ukoll rikors mill-appellant [Rikors datat l-1 ta' Novembru tal-2021] sabiex tinghata decizjoni limitata ghall-kwistjoni imqajjma fl-ewwel aggravju preliminari, b'referenza ssir ghal Artikolu 9(2)(b) tal-Kapitolu 551, u permezz tad-digriet moghti min dan it-Tribunal fit-30 ta' Novembru tal-2021, gie deciz li din il-kwistjoni ser tigi kkunsidrata fid-decizjoni finali.

Illi dan it-Tribunal zamm ukoll access fuq is-sit in kwistjoni skont is-segwenti:
"Ghall-appellanti dehru L-Avukat Carmelo Galea u s-Sur Luke Attard.
Ghat-Terzi dehru l-Avukat Claire Bonello, s-Sur Paul Buttigieg, Sindku tal-Kunsill Lokali Qala, s-Sra.Valerie Cassar u s-Sur Karl Buttigieg zewg kunsilliera tal-Kunsill Lokali Qala.
Ghall-Awtorita' prezenti Vincent Grech u Ian Galea.
Aktar tard matul l-access, deher wkoll ghall-appellanti l-Perit Edward Bencini.
Il-partijiet jaqblu mat-Tribunal hekk diversament kompost.
Matul l-access kien hemm diversi membri tal-pubbliku prezenti li kienu qeghdin jipprotestaw b'mod pacifiku. Izzewg partijiet ghamlu spjegazzjoni tal-konfini tas-sit, fejn saret ukoll prezentazzjoni ta' x'jirrigwardja l-izvilupp min-naha tal-Perit Bencini.
Il-partijiet qablu sabiex tinghata seduta ghat-trattazjoni finali u kif ukoll kien hemm qbil li mhux ser ikun disponibbli transcript shih ta' dak kollu li ntqal illum waqt l-access."

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

It-Tieni Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni ta’ procedura bl-appellant qed jindika li pjanti emendati sottomessi fl-2011 kellhom jigu kkunsidrati mill-Awtorita stante li dawn huma ntizi jirriducu l-iskala tal-izvilupp u jindirizzaw diversi oggezzjonijiet li baqaw jigu mqajjma min-naha tal-EPD fi hdan il-MEPA, kif ukoll minhabba li japplikaw it-*Transitory Provisions* tal-Avviz Legali 514 tal-2010. Illi kif gie ndikat hawn supra, fil-mori tal-appell saret talba mill-appellant sabiex tinghata decizjoni limitata ghal din ilkwistjoni u kif deciz min dan it-Tribunal, din il-kwistjoni qed tigi kkunsidrata f’din id-decizjoni finali [Digriet moghti fit-30 ta’ Novembru tal-2021]. It-Tribunal f’dan l-istadju jikkjarifika li fir-rikors intavolat mill-appellant fl-1 ta’ Novembru tal-2011 hemm indikat li din il-kwistjoni ta’ procedura taqa taht lewwel aggravju, mentri jirrizulta li fir-rikors promotur tali ilment jaqa taht it-tieni aggravju, u it-Tribunal ghalhekk ser jikkonsidra tali kwistjoni taht dan it-tieni aggravju.

Illi l-appellant qed jindika li wara li ghaddew min ta’ lanqas erba (4) snin mis-sottomissjoni tal-ahhar rapport, l-applikazzjoni giet assenjata l-*case officer* u immedjatament wara l-promulgazzjoni tal-Avviz Legali 162 tal-2016 gie mahrug ir-rapport tal-Awtorita. Jindika li l-ewwel data appuntata ghas-smiegh tal-applikazzjoni kien ta’ inqas min 10 jiem li huwa l-minimu ta’ dak stipulat fl-Avviz Legali, izda wara li l-perit inkarigat ghamel talba ghal aktar zmien sabiex jibghat ir-risposta tieghu, is-seduta giet appuntata millgdid fit-30 ta’ Gunju. L-appellant madonkollu qed jargumenta li dan il-perjodu xorta wahda ma’ kienx wiehed sufficjenti minhabba li diversi konsultenti u esperti inkarigarti mir-rapporti tal-progett ma’ kienux disponibli sabiex jattendu ghas-seduta, u t-talba ghal differiment ma’ gietx milqugha. It-Tribunal f’dan l-istadju josserva li fl-ewwel aggravju l-appellant qed specifikament jilmenta fuq allegat nuqqas ta’ smiegh xieraq minhabba l-perjodu limitat bejn in-notifika tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar u l-eventwali laqgha tal-Bord tal-Ippjanar, u ghaldaqstant tali kwistjoni ser tigi kkunsidrata fl-imsemmi aggravju.

Illi fis-sottomessjonijiet tieghu l-appellant jaghmel referenza ghal ittra li kienet inbaghatet mic-*Chairperson* Ezekuttiv tal-Awtorita li fijha kien gie ndikat li l-pjanti sottomessi fit-18 t’Ottubru tal-2011 kienu jirrizultaw fi bdil materjali tal-proposta, u jargumenta li b’applikazzjoni tad-dispozizzjoni transitorja tal-Avviz Legali 514 tal-2010, ir-regola li ma’ jkunx hemm bdil materjali fil-proposta matul il-process tal-applikazzjoni ma’ kienetx applikabli ghall-applikazzjoni odjerna.

Illi fis-sottomissjoni tal-Awtorita relatata ma’ din il-kwistjoni ta’ procedura gie ndikat li l-provedimenti applikabbli huma dawk talAvviż Legali 162 tal-2016. L-Awtorita taghmel referenza ghal regolament 7 fl-Avviż Legali 107 tal-2016 li jindika li dawk lapplikazzjonijiet decizi wara t-3 t’April 2019 japplikaw ghalihom il-provedimenti tal-Kapitoli 552 u targumenta li ghalhekk rregolamenti tal-Avviż Legali 514 tal-2010 ma jistghu qatt jghoddu ghal dan il-kaz, ghaliex dan l-Avviz jitnissel mill-Kapitolu 504, li m’ghadux japplika. Tfakkar ukoll fil-prinċipju li huma l-ligijiet fis-sehh fil-mument tad-deċiżjoni li jghoddu ghal proposta, u tindika li regolament 22 jabroga l-Avviz Legali 514 tal-2010.

Illi fis-sottomissjoni tal-appellant relatata ma’ din il-kwistjoni ta’ procedura jigi argumentat li regolament 1(3) jaghmilha cara li rregolamenti tal-2010 (Avviz Legali 514 tal-2010) ghandhom japplikaw ghal applikazzjonijiet validati qabel l-2011. Jindika wkoll li b’rejazzjoni ghall-pjanti godda sottomessi fit-18 t’Ottubru tal-2011, l-Awtorita ppruvat tichad tali pjanti permezz ta’ ittra tasCEO, b’din giet appellata fl-appell numru 818/11 u fid-decizjoni t-Tribunal kien iddecida li l-appell kien prematur u li fid-decizjoni tal-Awtorita fit-13 ta’ Lulju tal-2016, l-Awtorita naqset milli tiddecidi fuq din il-kwistjoni billi terga taghmel referenza ghall-ittra tas-CEO. Jishaq li din il-kwistjoni ghandha tigi regolata bid-dispozizzjonijiet legizlattivi fis-sehh meta tressqu l-pjanti u mhux blemendi legizlattivi li dahlu fis-sehh snin wara, u jitlob li tinghata direzzjoni sabiex l-Awtorita tapplika r-regolament 1(2) tal- Avviz Legali 514 tal-2010.

It-Tribunal josserva li huwa inkontestat bejn il-partijiet li kemm l-Avviz Legali 514 tal-2010 kif ukoll l-Avviz Legali 162 tal-2016 espressament jivvjetaw it-tressiq ta’ pjanti li jikkostitwixxu bdil materjali fil-proposta, salv ghal eccezzjonijiet f’kaz fejn issir talba ghal dawn mill-Awtorita hekk kif elenkat fl-imsemmija regolamenti. Huwa inkontestat ukoll bejn il-partijiet li l-

applikazzjoni odjerna giet sottomessa qabel is-sena 2011, filwaqt li l-kontestazzjonijiet principali huma li skont l-appellant ma' kienx hemm tibdil materjali fil-proposta emendata, kif ukoll li japplikaw ir-regolamenti tal-Avviż Legali 514 tal-2010 li jinkludu dispozizzjonijiet tranzatorji, filwaqt li skont l-Awtorita u l-Kunsill Lokali kien hemm tibdil materjali u japplikaw il-provedimenti tal-Avviż Legali 162 tal-2016 li ma' jippermettux tali tibdiliet.
Illi l-appellant jargumenta li l-kaz odjern kien ezentat mid-dispozizzjonijiet tar-regolament 5(1) li jirrigwardaw tibdil materjali, u dan minhabba li fil-kaz odjern japplikaw id-dispozizzjonijiet tranzatorji tar-regolament 1(2) fl-istess Avviz Legali 514 tal-2010, li jiddisponi hekk kif gej:
"Dawn ir-regolamenti għandhom jidħlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2011:
Iżda d-dispożizzjonijiet tar-regolament 5, is-subregolament (2) tar-regolament 8, u is-subregolamenti (1), (2), (3) u (9) tar-regolament 9 għandhom japplikaw biss fir-rigward ta' applikazzjonijiet depożitati fl-1 ta' Jannar, 2011 jew wara:
Iżda ukoll id-dispożizzjonijiet tar-regolament 10 għandhom japplikaw biss fir-rigward ta' applikazzjonijiet li ddeċiżjoni tan-notifika tagħhom tkun inħarġet fl-1 ta' Jannar, 2011 jew wara."

It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat mill-appellant, il-pjanti godda gew sottomessi fit-18 ta' Ottubru tal-2011, u mis-suespost jirrizulta li f'dan il-perjodu il-ligi tal-ippjanar specifikament kienet tezenta applikazzjonijiet depozitati qabel l-1 ta' Jannar tal-2011 mid-dispozizzjonijiet tar-regolament (5) fl-Avviz Legali 514 tal-2010 li jirrigwardaw tibdil materjali.
Illi t-tieni argument ewlieni mressaq mill-appellant huwa li l-pjanti emendati sottomessi fit-18 t'Ottubru tal-2011 ma' jikkostitwux tibdil materjali, filwaqt li skont l-Awtorita u l-Kunsill Lokali terz interessat, dan it-tibdil jikkwalifika bhala bdil materjali talproposta. It-Tribunal hawnhekk josserva li t-tielet aggravu mressaq mill-appellant specifikament jirrigwarda l-kwistjoni li tirrigwarda n-natura tal-bidliet tal-proposta emendata pprezentata fl-2011, u ghaldaqstant a skans ta' ripetizzjoni, dan ser jigi kkunsidrat fl-imsemmi aggravju.
Illi fi kwalunkue kaz, l-Awtorita qed tishaq li l-argumenti mressaq mill-appellant fir-rigward tal-ammessibilta tal-pjanti ma' humiex fis-sew, b'din qed taghmel referenza ghal regolament 7 fl-Avviż Legali 107 tal-2016 u regolament 22 fl-Avviż Legali 162 tal-2016, u tindika wkoll li regolament 1(3)(c) tal-istess Avviz Legali 162 tal-2016 ma' huwiex relevanti ghaliex dan jitkellem dwar listadju tas-*submission requirements* u mhux l-istadju li fih l-applikazzjoni tkun thalliet ghar-rapport finali mid-direttorat.
It-Tribunal josserva li r-regolament li taghmel referenza ghalieh l-Awtorita, ossia 1(3)(c) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, jirrigwarda procedura ghal dawk l-applikazzjonijiet li gew validati qabel l-2011, u jirrizulta li l-appellant qatt ma' ressaq ilment fuq dan itthassib, kemm fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, kif ukoll fl-aggravji mressqa f'dan l-appell. Dan gie osservat ukoll fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 24/2018 li fir-rigward ta' din il-kwistjoni ta' procedura ndikat kif gej:
"Sorprendentament it-Tribunal ikkunsidra l-Avviz Legali 162/2016 u qies li skont ir-regolament 1(3)(c) ic-chairman ezekuttiv kellu jinforma b'ittra lil applikant skond ma hemm preskritt fl-istess artikolu. In oltre ghal applikazzjonijiet li gew validati qabel l-2011 kellhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tar-regolamenti tal-2010 dwar l-ippjanar tal-izvilupp u mhux dawk tas-sena 2016, u ghalhekk il-process li intuza ghad-decizjoni tal-applikazzjoni hi nulla.
Din il-kunsiderazzjoni maghmula mit-Tribunal ma issib riskontru f'ebda aggravju maghmul jew sottomissjoni li ingiebet minn xi parti. Lanqas jirrizulta li tali pregudizjali giet sottomessa mit-Tribunal waqt id-dibattitu fl-appell."

Illi gialadarba ma' tressaq l-ebda aggravju fir-rigward tal-procedura addottata mill-Awtorita abbazi tar-regolament 1(3)(c) talAvviz Legali 162 tal-2016, dan it-Tribunal ma' ghandux x'jiddecidi fuq tali kwistjoni.
It-Tribunal ikompli josserva li regolament 7 tal-Avviż Legali 107 tal-2016 li ghalieh taghmel referenza l-Awtorita jistipola hekk kif gej:

"Id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 69, 78, 81, 82, 86 sa 90, 93 sa 96 ta, u tal-Iskedi 1, 2, 6 u 7 li jinsabu ma', l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp għandhom jibqgħu fis-seħħ u jkunu applikabbli sakemm għandhom x'jaqsmu ma':
(a) proċeduri u litigazzjoni attwalment pendenti, u
(b) proċeduri u litigazzjoni mid-deċiżjonijiet kollha tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar mogħtija sa u inkluż it-3 ta' April 2016, quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li assuma l-funzjonijiet tat-Tribunal skont l-Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjonita l-Ambjent u l-Ippjanar, u quddiem kull Qorti, Tribunal, arbitraġġ jew awtorità ġudikanti oħra."

Illi mis-suespost jirrizulta li d-dispożizzjonijiet tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kap. 504 ma' giex imhassar fl-inter tieghu b'dan l-Avviż Legali 107 tal-2016, u hawnhekk it-Tribunal josserva li fis-sottomissjonijiet taghha l-Awtorita tonqos milli tindika kif dan ir-regolament 7 jinfluenza l-appikablita o meno tal-Avviz Legali 514 tal-2010. It-Tribunal josserva wkoll li l-ebda wiehed mill-artikoli tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta li hemm msemmija fir-regolament 7 tal-Avviż Legali 107 tal-2016 ma' jirregolaw il-procedura ta' sottomississjoniet. Tali procedura kienet regolata bl-Avviz Legali 514 tal-2010 u li ssussegwentament giet sostitwita fl-Avviz Legali 162 tal-2016. Illi jirrizulta li hekk kif gie ndikat mill-Awtorita, huwa propju r-regolament 22 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li abbroga l-Avviz Legali 514 tal-2010, u dan kif segwenti:
"Ir-Regolamenti tal-2010 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp(Proċedura ta' Applikazzjonijiet u d-Deċiżjoni Relattiva) huma b'dan revokati mingħajr preġudizzju għal dak kollu li sar jew li naqas milli jsir taħthom."

Illi ghaldaqstant jirrizulta li bir-regolament 22 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, ir-Regolamenti tal-2010 dwar l-Ippjanar tallżvilupp (ossia l-Avviz Legali 514 tal-2010) gew revokati, u ghaldaqstant l-Awtorita hija korretta li tindika li fil-mumenti taddecizjoni, il-provedimenti tal-Avviz Legali 514 tal-2010, inkluz id-dispozizzjonijiet tranzatorji, m'humiex applikabli ghal kaz odjern.
Illi punt iehor imqajjem mill-appellant huwa li gialadarba d-decizjoni dwar l-ammessibilta o meno tal-pjanti emendati gie deciz waqt li kien fis-sehh l-Avviz Legali 514 tal-2010 (hawnhekk l-appellant qed jaghmel referenza ghall-ittra tac-CEO tal-24 t'Ottubru tal-2011), tali kwistjoni ghandha tigi meqjusa mit-Tribunal abbazi tal-istess qafas legislattiv.
Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal josserva li l-appell numru 815/11 huwa ta' relevanza, Dan huwa l-appell li jaghmel referenza ghalieh l-istess appellant, liema appell kien fil-konfront tal-ittra mibghuta fl-24 t' Ottubru tal-2011 mic-CEO tal-Awtorita'. Jirrizulta li fl-imsemmi appell l-Awtorita kienet qajjmet eccezzjoni preliminari fuq l-ammessibilta tal-appell minhabba li appell jista jsir biss minn decizjoni tal-Awortita', u fid-decizjoni tieghu it-Tribunal kif diversament kompost laqa din l-eccezzjoni billi kkunsidra li *"l-appell sar intempestivament billi l-appellant seta' jappella mid-decizjoni dwar l-ammissibbilita' o meno ta' pjanti godda meta din tigi deciza mill-Board tal-Awtorita' u tigi ppublikata u dan kif intqal hawn fuq ghar-raguni li l-ligi tistabbilixxi termini perentorji ghall-presentata tal-appell, tispecifika id-data minn meta dan jibda jiddekorri billi skond il-ligi mid-decizjoni tal-Awtorita jista jappella kemm l-applikant kif ukoll terz interessat."* Illi ghaldaqstant jirrizulta li dak li kien gie ndikat fl-ittra tac-CEO mibghuta fl-24 t'Ottubru tal-2011 ma' jammontax ghal decizjoni finali, u ghaldaqstant dan irendi fix-xejn l-argument pprezentat mill-appellant li l-kwistjoni ta' pjanti emendata ghand tigi deciza fl-ambitu tal-Avviz Legali 514 tal2010. Kif kkunsidrat aktar kmieni, id-decizjoni finali mehuda mill-Awtorita hija ttiehdet meta kien fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal2016, u ghaldaqstant huwa f'dan l-ambitu li l-kwistjoni fuq it-tibdil tal-pjanti kellha tigi deciza.
Illi argument iehor imressaq mill-appellant huwa li fid-decizjoni tal-Awtorita tat-13 ta' Lulju tal-2016, l-Awtorita naqset milli tiddecidi fuq il-kwistjoni tat-tibdil tal-pjanti. It-Tribunal josserva li d-decizjoni tat-13 ta' Lulju tal-2016 hija propju n-notifika tarrifjut tal-applikazzjoni odjerna li telenka s-sit ragunijiet tar-rifjut [Skont dok a fol 312A], liema decizjoni ttiehdet mill-Bord tal-Ippjanar fit-30 ta' Gunju tal-2016, fejn mill-minuti ta' din il-laqgha jirrizulta s-segwenti:

"0807. Mr Johann Buttigieg confirmed that the plans presented in 2011 constitute a material change and even so, the applicant should have requested the MEPA Board to consider and decide on these plans at a much earlier date rather than leaving this to this late moment. Mr Buttigieg added that the position of the Planning Directorate and that of Dr Stafrace, the previous CEO, was consistent in confirming that the plans constituted a material change.
0808. A discussion ensued on whether the plans presented in 2011 constituted a material change on the application.
[…]
0809. Mr Ivan Fava, for the Planning Directorate presented the block plan of the original plans and the plans submitted in 2011.
On a challenge made by Perit Bencini to the fact that 2011 plans do not constitute a material change, Mr Johann Buttigieg noted that it was enough to consider only the substantial change in the external appearance of the development, to confirm the material change.
[…]
0811. The Chairman put to the vote whether the plans presented in 2011, which constituted a material change, were to be considered at this point:
In Favour
None
Against
Perit Vincent Cassar, Chairman
Perit Elizabeth Ellul, Deputy Chairperson
Ms Annick Bonello
Mr Joseph Brincat
Mr Ryan Callus MP
Ms Simone Mousu
Mr Matthew Pace
Dr Joseph Sammut MP
Mr Paul Buttigieg Not Present
Prof Victor Axiak
Dr Desiree Cassar
Dr Timmy Gambin
Dr Ivan Tabone
Ms Jacqueline Gili
0812. The plans submitted in 2011 are not to be considered in this application." [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a ol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-kwistjoni ta' tibdil fil-pjanti giet kkunsidrata u diskussa b'mod ampju waqt il-laqgha tal-Bord talIppjanar, u sahansitra, qabel ma' ttiehed il-vot finali fuq l-applikazzjoni, gie mehud vot sabiex il-Bord jiddecidi jekk il-proposta emendata tal-2011 tigiex meqjusa ulterjorment jew le, u f'dan ir-rigward il-membri prezenti tal-Bord vvotaw b'mod unanimu sabiex tali proposta emendata ma' tigiex meqjusa.
It-Tribunal josserva ulterjorment li ghalkemm l-appellant jaghmel enfasi qawwija fuq id-dispozizzjonijiet tranzatorji tal-Avviz Legali 514 tal-2010 li jezentawh mir-regoli li jipprojbixxu tibdil materjali, jonqos milli jindika kif tali tibdil kien jinkwadra fl-ambitu tarregoli precendenti li kienu fis-sehh qabel l-Avviz Legali 514 tal-2010. It-Tribunal josserva li tali tibdil ma' jirruzultax li kien kontemplat fir-regoli precedenti, u dan kif jirrizulta mill-*Planning Circular* 9 tal-1993, ghaliex fil-paragrafi 5.1 u 5.2 kien hemm indikat li *"It is often necessary for the Planning Directorate to change some aspect of a proposal to make it more acceptable, to improve the design or to ensure that it complies with the appropriate policies […] The Directorate will therefore write to you indicating the nature of the changes required and the reasons for them, and requesting the submission of revised plans, showing the amendments."*
Illi mis-suespost jirrizulta li fil-perjodu bikri meta kienet qed tigi pprocessata fl-applikazzjoni odjerna, it-talbiet ghal tibdiliet kienu jsiru mill-Awtorita bil-ghan li jigi ndirizzati thassib fuq il-

proposta, u mhux *vice-versa*. It-Tribunal josserva li din ic-Cirkolari ma' titkellimx dwar tibdiliet materjali, madankollu l-mod kif inhi miktuba din il-procedura jaghti wiehed x'jifhem li fl-imsemmi perjodu kien biss tibdiliet zghar sabiex jindirizzaw kwistjonijiet partikolari li kienu jigu kkunsidrati, u ghaldaqstant tibdil materjali filproposta minghajr talbiet mill-Awtorita ma' jinkwadrax fir-regolamenti ta' dak iz-zmien.
Illi kwistjoni ohra mqajjma mill-appellant hija fir-rigward tad-dewmien ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni min-naha tal-Awtorita. It-Tribunal hawnhekk josserva li l-iprocessar ta' applikazzjoni li jirrigwardaw zvilupp magguri inbidel fil-perjodu bejn meta gew sottomessi l-pjanti emendati u meta giet konkluza l-evalwazzjoni u r-rrifjutata l-applikazzjoni odjerna. Illi fil-perjodu meta gew sottomessi l-pjanti emendati kien fis-sehh l-Avviz Legali 514 tal-2010, b'regolament 9 ta' dan l-avviz kien jirregola l-perjodu li fieh ghandha tigi deciza applikazzjoni, u s-sub-regolament 1(a) kien jistipola li:
"fi żmien tnejn u ħamsin ġimgħa mid-data ta' validazzjoni ***fil-każ ta' żvilupp li ma jaqax taħt id-dispożizzjonijiet ta' Skedi 1 u 2*** *jekk dak l-iżvilupp ikun jaqa' barra mill-konfini ta' l-iżvilupp kif stabbilit fi pjan lokali jew f'xi pjan ieħor;"*[ENFASI MIZJUDA]

Illi applikazzjonijiet ghal zvilupp magguri fl-imsemmi perjodu kienu jaqaw taht l-iskeda 1 tal-Avviz Legali 514 tal-2010, u ghaldaqstant mis-suespost jirrizulta li l-applikazzjoni odjerna kienet eskluza mill-perjodu ta' 52 gimgha mid-data ta' validazzjoni. Illi b'kuntrastt ghal dan, fil-perjodu meta giet konkluza l-evalwazzjoni tal-proposta odjerna kien (u ghadu) in vigore l-Avviz Legali 162 tal-2016, bir-regolament 13(1) jistipola li:
"13.(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-Att u ta' dawn ir-regolamenti, il-Bord tal-Ippjanar għandu jappunta lewwel seduta li matulha għandha tiġi diskussa l-applikazzjoni għal żvilupp mill-Bord tal-Ippjanar fi żmien mitt ġurnata mid-data ta' validazzjoni:Iżda ż-żmien fuq imsemmi ma japplikax għall-applikazzjonijiet għal żvilupp li jaqgħu taħt id-dispożizzjoinijiettal-iSkeda 2:"

Illi applikazzjonijiet ghal zviluppi magguri llum jaqaw taht l-iskeda 3 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, u ghaldaqstant mis-suespost jirrizulta li l-applikazzjoni odjerna ma' kienetx eskluza mill-perjodu ta' 100 gurnata mid-data ta' validazzjoni.
Illi fl-isfond ta' dan, ma' jirrizultax li fil-perjodu meta l-Avviz Legali 514 tal-2010 kien in vigore kien hemm perjodu stipulat li fieh lapplikazzjoni odjerna ghandha tigi pprocessata, filwaqt li bil-promongulazzjoni tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li gie fis-sehh fid-9 ta'Mejju tal-2016, tali obbligu ghall-ipprocessar tal-applikazzjonujiet dahal fis-sehh.
It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghall-ittra mibughta mic-CEO bhala rejazzjoni ghal proposta reveduta sottomessa fit-18 t'Ottubru tal-2011 li fiha kien gie ndikat is-segwenti:
"These submissions materially change the nature of the above quoted applications. Furthermore, your recent submissions covers a site area that goes beyond the site area of the current applications and are not in line with the proposal of the said applications.
Moreover, the process of PA 3798/02 has been finalised and the EIA report has been published and the case officer report is being drawn up.
At this stage, further submissions that materially change the nature of a pending application should be done through a separate application." [Skont dok a fol 234 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Awtorita kienet ndikat b'mod mill-aktar skjetta li r-rapport tal-EIA kien gie ffinalizzat u li l-proposta emendata tinvolvi tibdil materjali, u ghaldaqstant tali tibdiliet ghandhom jigu pprezentati f'applikazzjoni separata. Din kienet indikazzjoni cara li r-rapporti, studji u evalwazzjonijiet mitluba fil-process kienu jirriflettu l-proposta originali sottomessa qabel ilproposta emendata tal-2011, u li t-tibdil fil-proposta emendata pprezentata fl-2011 kien wiehed sostanzjali. Kif gie ndikat aktar kmieni, kunsiderazzjonijiet dwar in-natura tat-tibdiliet fil-proposta emendata tal-2011 ser jigi diskussi aktar il-quddiem fit-tielet aggravju, madankollu f'dan l-istadji it-Tribunal josserva biss li l-proposta emendata tal-2011 rrizultat f'zieda tal-estent tas-sit kif delinjat fis-*site plan* a fol 1A, u tali zieda certament hija wahda

sinifikanti li kellha tigi riflessa fuq *site plan* emendata u fl-ambitu tal-istudji maghmula fil-process tal-EIA, stante li kwalunkwe zvilupp huwa marbut mas-sit li fuq ssir l-applikazzjoni.
It-Tribunal josserva ulterjorment li l-appellant m'ghamel l-ebda talba sabiex sabiex jigu aggornati l-istudji relattivi, tant li fil-process huwa sahaq li *"The 24 drawings referred to above are a revised package produced to take account of the EIA findings in a proactive response to the expectations of the Qala Local Council and persons and entities expressed at the EIA public hearing."* [Skont dok a fol 238 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02] It-Tribunal josserva b'mod specifiku li kif indikat mill-appellant, ir-rapport finali tal-EPD kien gie diskuss waqt laqgha fis-17 t'Ottubru tal-2011 u gurnata wara biss, ossia fit-18 t'Ottubru tal-2011, gew sottomessi sensiela ta' 23 disinn gdid li fijhom l-appellant jindika li gew indirizzati l-*issues* kollha relevanti fir-rapport tal-EPD. It-Tribunal josserva li ma' huwiex car kif lappellant qed jasal ghal konkluzzjoni daqstant skjetta, dan ghaliex f'kaz meqjus daqstant kumpless mill-appellant, huwa pprezentata proposta emendata gurnata biss wara li saret il-laqgha fir-rigward tar-rapport tal-EPD, u ma' gie pprezentat l-ebda studju xjentifiku jew rapport tekniku sabiex b'xi mod jindika kif dawn it-tibdiliet jindirizzaw l-oggezzjonijiet elenkati fir-rapport talEPD.
In konkluzzjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma li gialadarba ma' giet mehuda l-ebda decizjoni finali fl-2011 dwar l-ammissibilta talpjanti emendati, u d-decizjoni finali tal-Awtorita giet mehuda meta kien fis-sehh l-Avviz Legali 162 tal-2016, l-Awtorita kienet korretta li tikkonsidra dawn l-emendi bhala inamissibli minhabba tibdil materjali bl-ambitu ta' dan l-avviz tal-2016 li specificament jinkludi regolament 22 li jabbroga l-Avviz Legali 514 tal-2010. In oltre l-appellant naqqas mill-jindika kif it-tibdil fil-proposta emendata kien jinkwadra fl-ambitu tar-regoli precendenti ghal Avviz Legali 514 tal-2010, u jirrizulta li *Planning Circular* 9 tal1993, li kienet tirregola proceduri, titkellem dwar tibdiliet segwenti ghal talba mill-Awtorita u mhux *vice-versa*.
Dan filwaqt li l-kwistjoni ta' tibdil materjali hija soggetta ghat-tielet aggravju, u ghalhekk ser tigi kkunsidrata mit-Tribunal flimsemmi aggravju.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

L-Ewwel u r-Raba Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw allegat nuqqas ta' smiegh xieraq. Fl-ewwel aggravju l-appellant jargumenta li l-perjodu moghti bejn in-notifika tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar u l-eventwali data tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar ma' kienx adegwat sabiex lapplikant ikun f'pozizzjoni li jkollu l-ahjar difiza fil-laqgha tal-Bord. Fir-raba aggravju l-appellant jaghmel referenza specifika ghallaqgha mizmum quddiem il-Bord tal-Ippjanar u jargumenta li ghalkemm ir-rapprezentant legali tieghu ressaq argumenti legali firrigward tan-nuqqas ta' perjodu adekwat sabiex l-appellant jirrispondi, dawn gew skartati.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li hija kienet marbuta bil-perjodi stabbiliti fir-regolament 12(5) tal-Avviz Legali 162 tal2016, u li fil-kaz odjern l-appellant kellu perjodu ta' 17-il gurnata sabiex jibghat ir-risposti tieghu bil-miktub u jipprepara ghassmiegh tal-applikazzjoni, b'dan il-perjodu huwa sahansitra aktar mill-perjodu ta' ghaxat ijiem specifikat fl-imsemmi regolament. ItTribunal josserva li r-regolament 12(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 jipprovdi kif segwenti:
"Iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jara li kopja tar-rappor tikkompilat fir-rigward tal-iżvilupp propost jiġi komunikat lill-perit u lill-applikant. Il-perit u l-applikant għandhom jitħallew jagħmlu sottomissjonijiet dwar dak ir-rapport fi żmien għaxart ijiem mid-data meta jiġi ikkomunikat ir-rapport."

Illi kif gie ndikat mill-Awtorita il-*case officer report* gie konkluz fit-13 ta' Gunju tal-2016, bil-perit inkarigat infurmat fl-istess gurnata bil-konkluzzjoni ta' dan ir-rapport u bis-smiegh quddiem il-Bord tal-Ippjanar li originarjament kien appuntat ghat-23 ta' Gunju tal-2016 [Skont dok a fol 255 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]. Illi segwenti ghal talba mill-perit inkarigat sabiex jinghata aktar zmien ghas-smiegh [Skont dok a fol 272 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02], il-laqgha quddiem il-Bord talIppjanar giet appuntata ghat-30 ta' Gunju tal-2016 [Skont dok a fol 277A fl-inkartament digitali tal-PA03798/02].

Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-perjodu bejn meta gie konkluz il-*case officer report* u meta eventwalment sar is-smiegh quddiem ilBord tal-Ippjanar kien jammonta ghal 17-il gurnata, u konsegwentament jirrizulta li l-Awtorita hija korreta meta tindika li lappellant kellu l-opportunita u zmien adekwat hekk kif specifikat fir-regolament 12(5) sabiex jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu dwar ir-rapport tal-Awtorita.

It-Tribunal josserva ulterjorment li ghalkemm l-appellant qed jipprezenta l-argumenta li kellu bzonn aktar zmien sabiex jipprepara d-difisa tieghu ghal dan il-progett minhabba li l-kumplessita tal-istudji, jirrizulta li l-*Environment Impact Statement* (EIS) ghal dan il-progett kien gie konkluz u ccertifikat min-naha tal-EPD fi hdan il-MEPA, u kien anke soggett ghal konsultazzjoni pubblika dwar l-EIS, b'dan kollu gie segwit bir-rapport finali tal-EPD datat 12 ta' Mejju tal-2011 li fiha kien hemm l-oggezzjoni ta' dan idDirettorat fi hdan il-MEPA ibbazata fuq l-istudji sottomessi [Skont dok a fol 228 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]. Dan ifisser li l-appellant kien ben konsapevoli bil-konkluzzjonijiet tal-EIS u l-kwistjonijiet ambjentali tal-progett sa mill-2011. Barra min hekk, jirrizulta li hija biss il-hames raguni tar-rifjut li direttament tirrigwarda thassib fuq il-proposta ibbazat direttament fuq l-istudji kkompilati, bil-bqija tar-ragunijiet tar-rifjut huma bbazati fuq nuqqas ta' konformita mal-*policies* relattivi primarjament minhabba l-iskala esagerata ta' dak li qed jigi propost li jissupera dak lizvilupp li huwa kontemplat fil-*policies* rispettivi. Fir-rigward tal-hames raguni tar-rifjut, din tirrigwarda thassib l-impatti tal-progett fuq l-infrastruttura tat-toroq u hija riflessjoni tat-thassib li kien gie mqajjem fil-process min-naha ta' *Transport Malta* filkorrispondenza taghhom datata 29 t'Awwissu tal-2011 [Skont dok a fol 230A fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]. It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghal dak li gie ndikat fl-aggravju precedenti fir-rigward tal-pprezentazzjoni tal-proposta emendata gurnata biss wara li saret il-laqgha fir-rigward tar-rapport talEPD, u dan minghajr ebda spjegazzjoni teknika u xjentifika ta' kif it-thassib fuq l-impatti ser jigi ndirizzat.

Illi fi kwalunkue kaz, kif stabbilit bir-regolament 12(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, it-terminu stabbilit sabiex tkun tista tintbghat risposta ghar-rapport tal-Awtorita huwa perjodu ta' ghaxart ijiem, u gialadarba huwa ben stabbilit li l-perjodu ghar-risposta pprovdut fl-applikazzjoni odjerna kien in konformita ma' dan ir-regolament, jirrizulta li l-Awtorita kienet proceduralment korretta li tappunta d-data tas-smiegh ghat-30 ta' Gunju tal-2016.

Illi fir-raba aggravju jigi lmentat li gew skartati l-argumenti legali mressqa mir-rapprezentant legali tieghu waqt il-laqgha tal-Bord fir-rigward tan-nuqqas ta' perjodu adekwat sabiex l-appellant jirrispondi. It-Tribunal josserva li mill-minuti tal-laqgha tal-Bord jirrizulta li hekk kif gie ndikat mill-appellant, waqt din il-laqgha kienet giet mqajjma kwistjoni fir-rigward ta' nuqqas ta' smigh xieraq, hekk kif gej:

"0800. Dr Carmelo Galea for the applicant stated that after the application had been pending for 14 years and that the ten day period allowed to submit comments on the DPAR was denying applicant of a fair hearing. Dr Galea added that this runs counter to Article 2(2) of the European Convention of Human Rights and proceeded to cite various cases to this effect.

The applicant had too short a time period to summon the experts he had engaged on this project and this was also tantamount to an unfair hearing.

0801. The Chairman stated that it was not the role of the Board to interpret the various decisions of other entities. The applicant was allowed 17 days to make submissions, which was in fact more than the stipulated 10 days stipulated in Legal Notice 162 of 2016. If the applicant feels aggrieved he may seek the necessary means of redress.

0802. Dr Galea stated that the Legal Notice was unconstitutional and depending on today's proceedings the applicant may consider to seek legal action." [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a fol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Illi mis-suespost jirrizulta li waqt din il-laqgha, r-rapprezentat legali tal-appellant inghata l-opportunita jqajjem il-kwistjoni li tirrigwarda l-perjodu t'ghaxat ijiem specifika fl-Avviz Legali 162 tal-2016 sabiex l-applikant jipprovdi r-risposta tieghu gharrapport tal-Awtorita, bic-*Chairperson* tal-Bord tal-Ippjanar in segwentu josserva li l-appellant kellu z-zmien necessarju

sabiex jipprovdi l-kummenti tieghu hekk kif pprovdut f'dan l-imsemmi regolament. It-Tribunal josserva li hekk kif indikat aktar kmien, lAwtorita hija obbligata li timxi mal-procedura stabbilita, f'dan il-kaz ir-regolament 12(5) fl-Avviz Legali 162 tal-2016, u jirrizulta li dan sar u mhux jigi kontestat mill-appellant. Kwalunkwe lment iehor fir-rigward tal-validita' kostituzzjonali tar-regolament 12(5) jista jigi mressaq quddiem il-forum relattiv, pero certament imur oltre l-kompetenza ta' dan it-Tribunal.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju wkoll jirrigwarda allegat nuqqas ta' smiegh xieraq, bl-appellant jattribwixxi dan minhabba li l-proposta emendata tal-2011 ma' gietx ikkunsidrata mill-Awtorita. Illi l-appellant ghal darb'ohra jaghmel referenza ghad-dizpozizzjonijiet trazatorji talAvviz Legali 514 tal-2010 kif ukoll jargumenta li din il-propsta emendata ma' tinkludix tibdil materjali.
It-Tribunal jibda billi josserva li l-kwistjoni rigwardanti l-applikabilta o meno tad-dispozizzjonijiet trazatorji tal-Avviz Legali 514 tal-2010 giet ikkunsidrata fit-tieni aggravju, u ghaldaqstant fuq din il-kwistjoni it-Tribunal qed jistrieh fuq dan indikat hawn supra.
It-Tribunal ikompli josserva li fl-*In-Depth Analysis of Material Changes in New Proposal* pprezentata mill-Kunsill Lokali terz interessat gie ndikat li l-istudji u l-konsultazzjoni pubblika jkopru biss il-pjanti originali, u li proposta emendata tal-2011 tinkludi tibdil sostanzjali li jinkludi tlett differenzi ewlenin:
i. Is-sostituzzjoni tal-marina bis-*swimming lagoon* ghaliex dan ifisser aktar *footprint* disponibli ghal zvilupp (88,375 m² versus 67,128 m²);
ii. Tibdil fit-tqassim u l-uzu tal-izvilupp residenzjali li qed jizdied bi 3% (min 45,115 m² ghal 46,538 m²), filwaqt li l-pozizzjoni u l-uzu tal-ispazji qed jinbidel b'mod sinifikanti minhabba li:
●l-lukanda giet spustjata min-naha tal-grigal tas-sit ghac-centru tas-sit thares fuq il-bajja u l-lagoon
●filwaqt li l-*floor area* tipika tar-residenzi, appartamenti u l-vilel kienet indikata fil-proposta qadima, din mhux qed tigi ndikata fil-proposta emendata;
●hemm differenza fid-daqs u l-ammont ta' appartamenti u vilel proposti, bid-daqs akbar ta' dawn iqajjem suspett li aktar il-quddiem dawn jigu maqsuma;
iii. iz-zona tal-parkegg ser tigi mizjuda b'15.8% (min 42,996 m² ghal 49,779 m²);

It-Tribunal josserva li l-appellant naqas milli b'xi mod jirribatti r-rapport pprezentata mill-Kunsill Lokali, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-*master plan* u l-pjanti skematici elenkati mal-evalwazzjoni tal-Awtorita, u dawk sottomessi fit-18 t'Ottubru tal-2011, jikkonferma li dawn juru proposta konsiderevolment diversa. B'mod specifiku it-Tribunal josserva li l-*master plan* talproposat emendata tal-2011 (li l-appellant talab li tigi kkunsidrata) jindika t-twaqqiegh tad-*desalination plant* ezistenti li ma' jiffurmax parti mis-sit odjern u qieghda barra mid-delinjazzjoni tas-sit kif indikat fuq is-*site plan* a fol 1A, kif ukoll bidla filpozizzjoni tal-bini propost li gie mressaq aktar vicin il-kosta, b'tali tibdiliet jaffetwa b'mod sinifikanti kif ser jidher l-izvilupp.
It-Tribunal josserva li kwalunkue zvilupp huwa marbut mas-sit li qed jigi ndikat, u ghaldaqstant tibdil fl-estent tas-sit bla ebda dubju ikollu bzonn li jigi refless fuq *site plan* emendata sabiex isiru pubblikazzjoni u konsultazzjoni mill-gdid, u dan huwa necessarju kemm fl-ambitu tal-ligijiet prezenti, kif ukoll dawk precedenti ghal avvizi legali tal-2016 u tal-2010. Jigi osservat ukoll li l-inkluzzjoni tat-twaqqiegh tad-*desalination plant* giet indikata wkoll fl-intervent li ghamel il-vici sindku tal-Kunsill Lokali waqt illaqgha tal-Bord hekk kif gej:
"0846. Mr Paul Buttigieg (member of the Board as representative of Qala Local Council) stated that the plans submitted in 2011 required the demolition of the distillation plant which is now government property." [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a fol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Illi fil-fehma tat-Tribunal l-imsemmija tibdiliet fil-proposat emendata tal-2011 jikkwalifikaw bhala tibdil materjali kif definit fl-Avvizi Legali tal-2010 u tal-2016 ghaliex kif gie gia ndikat, l-inkluzzjoni tat-twaqqiegh tad-*desalination plant* fil-proposta emendata jirrikjedi pubblikazzjoni mill-gdid tal-proposta stante li dan ma' jiffurmax parti mis-sit indikat fuq is-*site plan* a fol 1A. Dawn filwaqt li l-bdil fil-pozizzjoni tal-bini jirrizulta wkoll f'bidla sostanzjali fl-apparenza esterna tal-progett, u dan ukoll jikkwalifika bhala bdil materjali hekk kif specifikat f'dawn iz-zewg avvizi.
Ghaldaqstant, l-aggravju qed jigi michud.

Il-Hames Aggravju
Dan l-aggravju huwa msejjes fuq *commitments* mehuda mill-MEPA fir-rigward tal-izvilupp propost, bl-appellan qed jindika:
●Illi l-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni PA03797/02 gew sottomessi fl-4 ta' Lulju tal-2002, b'dawn kien bbazati fuq interpretazzjoni tal-*Policy* GS-Qala-4 inkluza fl-abbozz tal-Pjan Lokali;
●Illi fil-perjodu bejn l-2002 u l-2004 saru diversi studji magguri ffukati fuq il-*breakwater* u kif l-impatt fuq il-bahar ghadhom jigu mmitigati, u f'dan il-process il-MEPA kienet kkonsultata u aggornata b'mod kontinwu dwar il-progess f'dawn l-istudji, filwaqt li l-MEPA simultanjament kienet talbet lill-applikant jikkonsidra proposta alternattiva minghajr il*yacht marina*;
●Illi segwenti ghal konkluzzjoni tal-istudji dwar l-impatt fuq il-bahar f'Settembru tal-2003, il-MEPA talbet li tigi ridotta liskala tal-proposta u saru diversi revizjonijiet fil-proposta li rrizultaw fi proposta li rriduciet il-bini b'mod drastiku, u tali proposta kienet giet pprezentata b'mod informali quddiem il-MEPA Bord fit-3 ta' Novembru tal-2005 li fiha giet mehuda decizjoni;
●Illi fl-2006 gie approvat il-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemuna, b'dan jinkludi *Policy* GS-QALA-4, filwaqt li mappa
14.8E tidentifika s-sit tal-barriera bhala zona ghal *Tourism and Marine related uses GZ-Qala-3 and GZ-Qala-4*;
●Illi segwenti ghall-ittra mahruga mill-MEPA fl-1 ta' Dicembru tal-2005, l-applikant ipproceda bi studji ohrajn li jinkludu
Alternative Site Assessment (ASA) u *Environment Impact Statement* (EIS) skont it-*terms of reference* mahruga mill*Environment Protection Directorate* (EPD) fi hdan il-MEPA, u f'dan il-process il-progett gie kontinwament modifikat sabiex jindirizza thassib imqajjem;
●Illi minhabba diversi oggezzjonijiet li baqaw jigu mqajjma min-naha tal-EPD saret proposta emendata li fiha l-*yacht marina* giet sostitwita bi *swimming lagoon*, izda tali proposta ma' gietx milqugha minhabba li c-CEO insista li tali tibdil jirrizulta fi bdil materjali tal-proposta;

It-Tribunal jibda billi josserva illi l-appellant huwa skorett meta jindika li kien hemm xi tip ta' *commitment* mill-Awtorita minhabba l-inkluzzjoni tal-*Policy* GS-Qala-4 fl-abbozz tal-Pjan Lokali, propju ghaliex in-natura ta' dan il-pjan kien wiehed konsultattiv u certament mhux finali. Tant huwa hekk li fis-sottomissjonijiet tieghu il-Kunsill Lokali terz interessat fl-appell qed anke jikkontesta limsemmija *Policy* GS-Qala-4 minhabba li din kien gie emendata mill-abbozz tal-Pjan Lokali u l-Pjan Lokali approvat fl-2006. ItTribunal josserva li hekk kif specifikat fl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, kemm l-Awtorita kif ukoll dan it-Tribunal ghandhom iqisu l-pjanijiet u *policies* applikabli sabiex jiddecidu fuq applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp, u f'dan is-sens, l-approvazzjoni tal-Pjan Lokali tal-2006 tista titqies bhala *commitment* ghal dak l-izvilupp li huwa meqjus accettabli skont il-*policies* relevanti. Pero xorta wahda sabiex isir zvilupp jehtieg li ssir applikazzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar sabiex tali zvilupp jigi kkunsidrat fl-ambitu tal-imsemmija pjanijiet u *policies*, u fil-kaz odjern minhabba l-iskala u n-natura tal-progett kien jehtieg li jsiru l-istudji necessarji skont kif mitlub fir-regolamenti u ligijiet rispettivi.
Illi fir-risposta tal-Awtorita gie ndikat li dan il-progett imur kontra l-*Policies* GZ-Qala-3 u GZ-Qala-4 minhabba n-natura densa tal-izvilupp urban li qed jigi propost f'din iz-zona b'nuqqas li rrispett lejn l-pajsagg u l-ambjent naturali. It-Tribunal josserva li waqt il-laqgha tal-Bord tal-

Ippjanar saru nterventi min membri tal-bord fir-rigward tan-natura densa tal-izvilupp propost kif segwenti:
"Mr Buttigieg reiterated the comments made on the social impact assessment by the Qala Local Council ViceMayor. The proposed development would have the population of Qala doubled and thus cannot be considered to be low density as is stipulated in the Local Plan policy. Comments were made on the adverse impact the development would have on the vehicular movement and road network of the area. Mr Buttigieg concluded by referring to the speculative thrust of the proposal.
0847. Mr Callus noted that though the Local Plan provides a window of opportunity for the development of the site, it does not provide a free hand for the development for the area. The policy stipulates a low density development that respects the area. The proposal under consideration is neither low density nor is it respecting the context. The comments by EPD indicating that the site selection exercise was biased are of great concern." [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a fol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Barra min hekk, il-Kunsill Lokali terz interesat mhux biss qed jaqbel mal-Awtorita fir-rifjut tal-applikazzjoni, izda sahansitra jelenka diversi *policies* ohra li allegatament il-progett odjern imur kontra taghhom. Illi b'kuntrast ma' dan, fl-aggravji mressqa lappellant jonqos milli jindirizza jaghti spjega ta' kif il-proposta odjerna tinkwadra mal-*policies* applikabli li hemm indikati firragunijiet tar-rifjut imposti. Fil-fatt, hekk kif gie osservat fir-risposta tal-Awtorita, l-unika aggravju li jitratta b'mod dirett irragunijiet tar-rifjut huwa s-sitt aggravju li huwa fil-konfront tat-tielet raguni tar-rifjut, u anke fl-imsemmi aggravju, l-ilment imressaq mill-appellant huwa wiehed ta' procedura li ser jigi kkunsidrat fl-aggravju segwenti.
Illi l-appellant jargumenta wkoll li l-Awtorita hadet *commitment* meta saru diskussjonijiet, revizjonijiet, studji u rapporti ghal din ilproposta, filwaqt li jindika wkoll li din il-proposta kienet giet pprezentata b'mod informali quddiem il-MEPA Bord fit-3 ta' Novembru tal-2005 li fiha giet mehuda decizjoni. Illi fil-konfront ta' dawn l-ilmenti, l-Awtorita targumenta li l-fatt li saru diskussjonijiet u studji fuq il-progett ma' jobbligax lill-Awtorita li tapprova l-izvilupp propost, anzi tosserva li dawn jiffurmaw parti ntegrali mill-evalwazzjoni u l-eventwali decizjoni.
Illi fir-rigward tal-allegat decizjoni mehuda mill-MEPA Bord, it-Tribunal josserva li l-appellant naqas milli jipprezenta prova ta' dan, filwaqt li mill-evalwazzjoni tal-proposta odjerna [Skont il-case officer report a fol 254 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02] u mill-minuti tal-laqgha pubblika quddiem il-Bord tal-Ippjanar [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a fol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02], ma' jirrizultax li l-Awtorita kienet marbuta b'xi decizjoni precedenti.
Illi fir-rigward tal-istudji maghmula, it-Tribunal josserva li l-fatt li jsiru l-istudji ma' jwassalx b'mod awtomatiku ghal hrug ta' permess. Illi mill-atti ta' dan l-appell ma' jirrizultax li l-appellant kkontesta l-istudji mitluba ghal dan il-progett, u kif gie ndikat millAwtorita u mill-Kunsill Lokali terz interessat, dawn l-istudji jifformaw parti integrali mill-applikazzjoni. It-Tribunal josserva li tali studji min esperti imparzjali huma intizi li janalizzaw fid-dettal l-aspetti diversi tal-progett u l-impatti ta' dawn, u anke jipprovdu rakkomandazzjonijiet f'kaz ta' impatti sinifikanti. Ghaldaqstant certament li t-talba ghal dawn l-istudji kienet bla pregudizzju ghal lezitu finali tal-applikazzjoni, u konsegwentament f'dan ir-rigward ma' sar l-ebda tip ta' *commitment* mill-Awtorita
It-Tribunal josserva li d-decizjoni moghtiija fl-appell numru 815/11 (intavolat mill-istess appellant fil-konfront tal-ittra tac-CEO) hija wkoll ta' relevanza ghall-argumenti mqajjma mill-appellant li gie mehud xi tip ta' *commitment* mill-Awtorita meta saru diskussjonijiet, revizjonijiet, studji u rapporti fir-rigward tal-progett propost. Illi fl-imsemmija decizjoni it-Tribunal kif diversament kompost kien ikkonkluda li *"ghalkemm l-ittra kontestata tista tigi meqjusa bhala li tammonta ghall decizjoni billi tincidi fuq l-izvilupp propost, l-appell sar intempestivament billi* ***l-appellant seta' jappella mid-decizjoni dwar l-ammissibbilita' o meno ta' pjanti godda meta din tigi deciza mill-Board tal-Awtorita'*** *u tigi ppublikata u dan kif intqal hawn fuq ghar-raguni li l-ligi tistabbilixxi termini perentorji ghall-presentata tal-*

appell, tispecifika id-data minn meta dan jibda jiddekorri billi skond il-ligi mid-decizjoni tal-Awtorita jista jappella kemm l-applikant kif ukoll terz interessat." [enfasi mizjuda] Din hija konferma ohra li kwalunkwe diskussjonijiet, revizjonijiet, studji u rapporti ma' jikkwalifikawx bhala decizjoni finali, jew hekk kif imsejha mill-appellant *commitments*.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Sitt Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tal-inkluzzjoni ghar-referenza ta' *Policy* GZ-Qala-4 fir-raguni tar-rifjut ippublikata fl-30 ta' Lulju tal-2016, liema *policy* ma' kienetx riflessa fit-tielet raguni tar-rifjut inkluza fir-rapport tal-Awtorita datat 13 ta' Gunju tal-2016.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li ghandu s-setgha li tbiddel raguni tar-rifjut waqt laqghat pubblici u li mill-minuta tal-laqgha tal-Bord jirrizultax li l-Awtorita talbet li r-raguni tar-rifjut tigi emendata biex tinkludi referenza ghal *policy* GZ-Qala-4. Il-Kunsill Lokali terzi interessat jargumenta wkoll li l-Bord tal-Ippjanar aggixxa bl-aktar mod trasparenti meta emenda t-tielet raguni tarrifjut sabiex tinkludi referenza ghal *policy* GZ-Qala-4.
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-minuta tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar fejn seta josserva s-segwenti:
"0833. The Planning Directorate is recommending a refusal to this application. Recommended reason for refusal 3 is to be amended to refer also to Local Plan policy GZ-Qala-4." [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a fol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Illi mis-suespost jirrizulta li waqt il-laqgha tal-Bord gie ndikat b'mod trasparenti li t-tielet raguni tar-rifjut ghandha tinkludi referenza ghal *policy* GZ-Qala-4. It-Tribunal josserva wkoll li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna l-Awtorita ndikat hekk kif gej firrigward tal-imsemmija policy:
"…according to Policy GZ-Qala-4, the exploitation of mineral reserves as a consequence of a development project may be favourably considered subject to several conditions […] However the same policy also clarifies that development in the area is to focus on sensitively designed, high quality and low density buildings that blend into the landscape.
In such a context and to be in line with the direction set by the Local Plan, a more acceptable alternative would be that the development would not involve the extensive excavation being proposed, thus reducing drastically the developable volume and sterilising the mineral resource for the lifetime of the project." [Skont il-case officer report a fol 254 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-inkluzzjoni tal-*policy* GZ-Qala-4 fit-tielet raguni tar-rifjut hija riflessjoni ta' dak li gie ndikat fir-rapport tal-Awtorita datat 13 ta' Gunju tal-2016. Barra min hekk, kif gie ndikat tajjeb mill-Awtorita, l-obbligu li jsir differiment kif kontemplat fl-Avviz Legali 162 tal-2016 huwa biss f'kaz ta' *overturning* tar-rakkomandazzjoni, u fil-kaz odjern il-membri kollha prezenti waqt il-laqgha tal-Bord qablu mar-rakkomandazzjoni ghar-rifjut maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA013-16/17 mizmuma fit-30 ta' Gunju tal-2016 – kopja f'dok a fol 309 fl-inkartament digitali tal-PA03798/02].
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide*:*
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA03798/02.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin il-ligi applikabbli rigward pjanti sottomessi mill-perit tal-applikant f'Ottubru 2011. It-Tribunal sostna li l-ligi applikabbli kellha tkun dik fis-sehh fil-mument tad-decizjoni cioe Avviz Legali 162/2016 mentri l-appellant isostni li trid tigi applikata l-ligi fis-sehh fil-mument li gew prezentati l-pjanti. Id-differenza materjali hi li bl-applikazzjoni tal-Avviz Legali 162/2016 ma setghux jigu prezentati pjanti li jikkostitwixxu tibdil materjali (ghalkemm l-appellant isostni li ma kienx hemm tali tibdil) mentri kif kienet il-pozizzjoni legali fi zmien li gew prezentati l-pjanti fl-2011 kien peremss li jigu prezentati pjanti fil-mori tal-proceduri;
2. L-appellant talab riferenza kostituzzjonali peress illi skont l-artikolu 63 tal-Kap. 552 fi progetti kbar irid ikun hemm membru maghzul mill-Kunsill Lokali fuq il-Bord tal-Awtorita li tiddeciedi applikazzjoni ta' zvilupp. F'dan il-kaz l-istess Kunsill hu terz oggezzjonant u r-rapprezentant tieghu fuq il-Bord hu vociferu kontra l-progett ta' zvilupp. Dan jilledi d-dritt tal-appellant ghal smigh xieraq.

L-ewwel aggravju

Ghandu ragun l-appellant li fi kwistjonijiet ta' natura procedurali l-ligi applikabbli hi dik fis-sehh fid-data li ghalih jirreferi l-fatt kompjut u dan sakemm dik il-ligi ma turix hsieb kuntrarju. F'dan il-kaz il-fatt kompjut hu l-pjanti li gew sottomessi mill-applikant f'Ottubru u Novembru 2011. F'dak iz-zmien kien hemm l-Avviz Legali 514/2010 li pero skont id-dispozizzjonijiet transitorji tieghu ma kienx japplika ghal applikazzjonijiet depozitati qabel l-1 ta' Jannar 2011. Hu pacifiku li l-applikazzjoni saret qabel din id-data u ghalhekk l-Avviz Legali 514/2010 ma kienx applikabbli, u kwindi anki l-Avviz Legali 162/2016 ma kienx rilevanti billi dahal fis-sehh hafna wara u ma jistax jkun applikabbli. Il-Qorti pero ma taqbilx mal-appellant illi t-Tribunal applika hazin il-provvediment ezistenti fiz-zmien li gew prezentati l-pjanti cioe Planning Circular 9 tal-1993 li wkoll isemmi l-appellant. L-appellant isostni li avolja fil-paragrafi 5.1 u 5.2 hemm indikazzjoni li d-direttorat tal-ippjanar jista' jitlob lill-applikant biex iressaq tibdil fil-pjanti, dan ma jfissirx li applikant ma jistax jaghmel l-istess minn rajh. Il-Qorti ma tqis li dan hu applikazzjoni hazina ta' provvediment f'cirkolari izda interpretazzjoni tal-provvediment mahrug mill-istess Awtorita. Din il-Qorti tosserva li t-Tribunal interpreta dan ir-regolament b'mod strett fl-isfond tar-regoli tal-ippjanar kif inhi fid-diskrezzjoni tal-istess Tribunal u din il-Qorti ma ghandhiex is-setgha li tintrometti ruhha sakemm tali interpretazzjoni tmur kontra l-kelma espressa

tal-legislatur, li mhux il-kaz, jew li hi talment assurda li ragonevolment ma treggix, li mhux il-kaz lanqas. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx mal-interpretazzjoni stretta jew wiesa tal-provvedimenti pero dan mhux bizzejjed biex il-Qorti tinsindaka dan l-operat bis-setgha cara moghtija bil-ligi lil Qorti tal-Appell.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Din il-Qorti tqis li t-talba ghal referenza kostituzzjonali hi fiergha u vessatorja. Fl-ewwel lok fi kwistjonijiet ta' ippjanar generalment ma hemmx determinazzjoni ta' drittijiet civili kif irid l-artikolu 6 tal-Kap. 319 u l-artiklu 39(2) tal-Kostituzzjoni Ara **Joseph Difesa et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et**, (Kost 30/06/2021). B'zieda ma' dan il-fatt li jkollok firxa ta' membri fuq Bord amministrattiv aggudikattiv minnu innifsu mhux ksur ta' dritt ta' smigh xieraq. Kif qalet is-sentenza tal-ECHR, **AB Kurt Kellermann vs L-Izvezja**, deciza fis-26 ta' Ottubru 2004:

> The decisive issue is whether the balance of interests would result in the court failing to satisfy the requirement of impartiality in the determinaiton of the particular dispute before it.

F'dan il-kaz il-fatt li fuq il-Bord tal-Awtorita jpoggu membri minn ghaqdiet jew rapprezentanti ohra kemm tal-Gvern u ghaqdiet ohra anki non governattivi li ghandhom interess specifiku fuq l-ippjanar u l-ambjent, jassigura li kull min jista' jkollu interess f'sens wiesa u mhux purament personali jkun jista' jiehu decizjoni infurmata u ragunata fuq zvilupp propost. Ma hemm xejn li ma jassigurax smigh xieraq f'tali artikolu tal-ligi kif ma hemm xejn hazin li rapprezentant tal-Kunsill Lokali jippartecipa attivament fi zvilupp li ser jimpatta l-lokalita tieghu kemm favur jew kontra l-izvilupp. Wara kollox dan hu l-iskop li jkollok firxa wiesa ta' nies li jkunu f'pozizzjoni li jikkonsidraw zvilupp f'dettall.

Ghalhekk it-talba ghal referenza f'dawn ic-cirkostanzi hi frivola u vessatorja.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Cassar nomine u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Novembru 2022. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur