



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 4

Appell Nru. 24/2023

Joseph Borg

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Stephan Tabone**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Joseph Borg tad-19 ta' April 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2023 li biha cahad l-appell u ikkonferma l-permess PA9535/18 'construction of dwelling with underlying basement garage for private cars, with a different layout from that approved in permission PA3116/16 (which had amended permit PA1003/14) and to sanction minor internal variation in the layout at basement level', f'Kercem Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 gie ntavolat minn terz fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar ghac-cahda tat-talba ta' revoka tal-permess PA09535/18, liema permess jirrigwarda konstruzzjoni ta' residenza bi tqassim differenti min dak approvat fil-permess PA03116/16. Is-sit in mertu jinsab fi Triq ix-Xlendi, Kercem Ghawdex.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant ressaq tlett (3) aggravji li jinkludu s-segwenti:

1. Illi d-decizjoni tal-Bord hija vizjata ghaliex hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet irrelevanti u b'nuqqas ragjonevolezza, u dan ghaliex il-permess odjern kien dipendenti fuq l-ewwel permess PA01003/14, liema permess gie revokat mit-Tribunal u tali revoka giet konfermata mill-Qorti tal-Appell. Jargumenta li kwalunkwe haga ancillari ghall-ewwel permess tmud b'mod awtomatiku, u li ghalkemm il-parir legali moghti mill-*legal office* tal-Awtorita indika li dawn iz-zewg applikazzjonijiet huma distinti, dawn xorta wahda huma dipendenti min xulxin, u ghalhekk kien gie proponut li qabel tittiehed decizjoni jigi mistenni l-ezitu tal-kaz quddiem il-Qorti li jirrigwarda l-ewwel permess PA01003/14. Jindika li pero l-parir legali moghti gie nrorat mill-Kummissjoni, filwaqt li huwa l-applikant stess li pprezenta l-provi li l-ewwel permess PA01003/14 u l-permess odjern huma dipendenti min xulxin;

2. Illi d-decizjoni tal-Bord hija msejsa fuq dikjarazzjonijiet u fatti kunfliggenti minhabba li filwaqt li fid-decizjoni tat-Tribunal u tal-Qorti gie ndikat li l-izvilupp ma jikkwalifikax bhala *Category 2 Rural Settlement ODZ*, fil-kaz odjern il-Kummissjoni hasset li s-sit jikkwalifika minghajr ma ngabet prova, konsegwentament il-permess hareg fuq premessa zbaljata. Jindika li kif indikat fil-parir legali u mid-Direttorat tal-Ippjanar, it-tlett permessi mahruqa huma direttament dipendenti fuq xulxin, u l-r-raguni ghaliex l-Awtorita ma qablitx li l-permess odjern ghandu jigi revokat huwa ghaliex il-permess odjern jiddependi fuq il-PA03116/16 li kien ghadu validu, u mhux fuq il-PA01003/14 li kien gie revokat. Jargumenta li pero tali konkluzjoni hija zbaljata ghal diversi ragunijiet, senjatament:

i. Illi d-deskrizzjoni tal-proposta odjerna taghmel referenza ghall-permess PA01003/14 li gie revokat;

ii. Illi l-pjanti principali huma dawk tal-permess PA01003/14;

iii. Illi l-permess PA03116/16 sempliciment jikkonsisti fi zvilupp ta' domestic store u gibjun tal-ilma;

iv. Illi kemm fil-PA03116/16 u fil-permess odjern ma nhassx il-htiega li jigu pprezentati mill-gdid provi residenzjali;

v. Illi fix-xhieda guramentata moghtija min rapprezentant tal-Awtorita, il-PA03116/16 gie ddikjarat null;

vi. Illi tista' tintalab revoka tal-PA03116/16.

3. Illi l-Bord tal-Ippjanar ma osservax il-principju tal-gustizzja naturali *audi alteram partem* minhabba li s-sottomissjonijiet tieghu ma gewx riprodotti fl-intier taghhom fil-prezentazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar, u b'hekk huwa ma kellux opportunita simili. Aktar min hekk, l-

appellant jindika li deliberazzjoni u decizjoni tal-Bord hija vizjata stante li kien hemm kunflitt ta' interess, b'tali qed jigi ndikat minhabba *partnership* kummercjali li hemm bejn l-avukat tal-Awtorita u l-avukat tal-applikant.

Illi fir-risposta tal-applikant (illum *permit holder*) jigi ndikat:

- Illi l-permess odjern inhareg mill-Kummissjoni fit-12 ta' Marzu 2019, u m'huwiex indisputat li dakinhar il-Kummissjoni kellha quddiemha ir-rekords kollha tal-permess PA3116/16;
- Illi mill-atti tal-process jirrizulta li, dakinhar tad-decizjoni, ma kien hemm ebda *information, declaration or plan*, inkluz dawk li jirrigwardjaw il-PA03111/16, li kienu meqjusa bhala *false* jew *erroneous or mistaken*, u ghalhekk ma jistax jinghad li l-Kummissjoni ghamlet xi zball;
- Illi s-sitwazzjoni kienet tkun totalment different kieku dakinhar tat-12 ta' Marzu 2019, il-permess PA03111/16 ma kienx validu, u f'tali kaz l-appellant kien ikollu ragun isostni li l-permess odjern ghandu jigi revokat *ai termini* tal-Artikolu 80;
- Illi filwaqt li jidher car li l-appellant ma jaqbilx li l-PA03116/16 kellu jinhareg, l-appellant ma jistax jinqeda b'dawn il-proceduri biex jistharreg l-imsemmi permess, u ladarba l-appell odjern jirrigwarda revoka ta' permess, it-Tribunal ghandu jara biss jekk il-Kummissjoni strahitx fuq informazzjoni li kienet skorretta jew zbaljata, jew li l-Kummissjoni ghamlitx xi zball fid-decizjoni mehuda, u fil-kaz odjern dan ma jirrizultax li kien il-kaz;
- Illi l-*partnership* kummercjali indikata fit-tielet aggravju ma tezistix, u fi kwalsiasi kaz il-kodici tal-etika li jirregola limgieba tal-avukati jippermetti sitwazzjoni fejn zewg avukati fl-istess socjeta' jistghu jaccettaw *briefs* minghand klijenti differenti anki jekk il-mertu jista' jaghti lok ghal *possible or real conflict of interest*.
- Illi r-rapprezentant legali bl-ebda mod ma jibbenefika mir-relazzjoni professjonali li ghandha Dr Schembri mal-Awtorita ghaliex tali relazzjoni dejjem kienet b'mod individwali [Sottomissjoni datata 5 t'Ottubru, 2020].

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s- segwenti punti:

- Illi wara l-hrug tal-permess PA01003/1 4 giet sottomessa applikazzjoni ohra ghal tibdil fl-izvilupp b'referenza PA03116/16, liema applikazzjoni giet approvata, u sussegwentament saret l-applikazzjoni odjerna li tolgot il-konfini tassit kif approvati fl-imsemmija permessi u testendi oltre;
- Illi kif gie rilevati mill-Bord tal-Ippjanar dakinhar li giet diskussa t-talba ghar-revoka mertu tal-appell odjern, l-ahhar permess mahrug fuq is-sit huwa dak validu u ghaldaqstant il-permess jissupersjedi fuq kull permess iehor li jkun inhareg qabel fuq l-istess sit, filwaqt li l-applikazzjoni odjerna tissupersjedi t-tnejn l-ohra, ghalhekk kull pretensjoni mressqa limitament fuq il-permessi precedenti hija rrelevanti;
- Illi kif gie maghdud mill-Bord tal-Ippjanar meta giet diskussa t-talba ghar-revoka, ma hemmx lok ghal zball f'dokument ghaliex meta giet deciza l-PA03116/16 il-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet konxja li kien hemm proceduri pendenti gharrevoka tal-permess PA01003/14, ghalhekk ma jistax jinghad li hemm lok li jigi nvokat l-Artikolu 80;
- Illi l-appellant m'ghandux jinqeda bl-Artikolu 80 sabiex jittanta jappella fuq il-mertu tal-applikazzjoni odjerna, liema Artikolu ghandu jigi nvokat biss fil-parametri moghtija fl-istess ligi;
- Illi l-proposta tal-applikazzjoni odjerna tirrifletti li dan il-permess kien jissupersjedi fuq il-permessi precedenti, inkluz PA03116/16, b'dan l-ahhar permess jinkludi tibdil u varjazzjonijiet kemm esterni u anke nterni;
- Illi applikazzjoni odjerna hija gdida ghaliex il-konfini tas-sit huwa akbar minn dak tal-PA01003/14 u tinkludi proposta u tibdiliet differenti minn dik ta' qabilha;
- Illi l-aggravju fuq il-mertu tal-applikazzjonijiet qatt ma setghu jitressqu fl-ambitu ta' talba ghar-revoka ta' permess ai termini tal-Artikolu 80 ghaliex imkien ma jidher li wiehed mill-estremi ta' dan l-artikolu gew sodisfatti.
- Illi ma hemm l-ebda prova li turi li kien hemm kunflitt ta' interess, u tali prova qatt ma tista' tinghata ghaliex huwa l-Bord tal-Ippjanar li jiehu d-decizjoni fuq it-talba ta' revoka u dan il-

Bord m'huwiex marbut li jsegwi pariri moghtija lilu, u meta giet deciza t-talba tar-revoka odjerna, il-Bord tal-Ippjanar ta' r-ragunijiet fuqieg huwa sejjes id-decizjoni tieghu. Sostni wkoll li meta tigi deciza talba tar-revoka ta' permess, kull persuna tinghata c-cans li tippartecipa u ssemmi l-pretensjonijiet taghha [Sottomissjoni datata 2 ta' Novembru, 2020].

Illi fl-affidavit tal-appellant gie ndikat:

- Illi l-Awtorita rat kif ixxejjen dak li gie deciz mit-Tribunal kif konfermat mill-Qorti tal-Appell;
- Illi mhux minnu li l-Awtorita tevalwa b'mod indipendenti dak li jitressaq quddiemha;
- Illi l-istrategija adottata mill-applikant kienet li jipprezenta tlett permessi wara xulxin li progressivament jestendu l-area tal-izvilupp;
- Illi l-ewwel applikazzjoni PA01003/14 kienet giet oggezzjonata min-*Natural Heritage Advisory Committee* (NHAC) u l-*Environmental Protection Directorate* (EPD), filwaqt li *Cultural Heritage Advisory Committee* (CHAC) ma kienx sab oggezzjoni bil-kundizzjoni li l-hajt tas-sejjeigh qadim li jaghti faccata tal-wied jigi nkorporat fl-izvilupp [Sottomissjoni datata 14 ta' Gunju, 2021];
- Illi fl-applikazzjoni odjerna dan il-hajt tas-sejjeigh gie miftuh berah, u r-rakkomandazzjoni tac-CHAC moghtija fil-PA01003/14 giet skartata minghajr ma saret l-ebda konsultazzjoni mal-kumitat;
- Illi t-tieni applikazzjoni PA03116/16 giet ipprezentata qabel gew decizi l-kawzi tal-appell fuq l-ewwel applikazzjoni, b'din ma kienetx tinkludi pjanti u site plan gdida, u fiha ma sarux rapporti tal-kumitati msemmija, u ma tinkuldi ebda hjiel ta' diskussjoni li saret fil-Bord biex ittiehdet id-decizjoni;
- Illi ghalkemm il-minuti tal-laqgħa tal-Bord kienu xotti, huwa ma kienx inkwetat bil-hrug ta' dan il-permess minhabba li dan kien jibni fuq il-permess li kien qed jigi kkontestat;
- Illi fl-appell numru 12/16 l-ewwel permess PA01003/14 gie mhassar u rinvjat lura quddiem il-Kummissjoni, u wara hafna diskussjonijiet il-permess rega gie approvat fit-18 t'April, 2017;
- Illi gie ntavolat appell numru 204/17 fil-konfront tal-ewwel applikazzjoni, u l-Bord ta' l-Appell ha d-decizjoni tieghu;
- Illi t-tielet applikazzjoni PA09535/18 (ossia dik odjerna) giet prezentata wara li twaqqa l-hajt tal-intrata principali tal-post tieghu, bl-applikazzjoni tinkludi tkabbir ta' dak approvat, zieda ta' drive way li ffrakk il-hajt tas-sejjeigh, u l-membri tal-Bord marru kontra kull parir moghti lilhom u approvaw il-permess;
- Illi b'referenza għall-appell numru 204/17, jigi mistoqsi gietx mehuda xi azzjoni dwar dak li gie kien gie deciz mit-Tribunal, u kif fid-decizjoni mehuda l-Awtorita nrorat dak li gie ndikat mit-Tribunal u dak li gie ndikat fil-parir legali moghti millufficju legali tal-Awtorita sabiex ma tigi moghtija decizjoni dwar il-permess odjern qabel ma tinghata decizjoni mill-Qorti tal-Appell;
- Illi kuntrarju għal dak li gie ndikat fil-*powerpoint presentation*, fl-20 ta' Marzu 2019 giet moghtija decizjoni mill-Qorti tal-Appell li fiha l-permess PA01003/14 gie kkonfermat bhala null, u ghalkemm saret talba ufficjali mill-avukat tieghu sabiex il-permessi segwenti għandhom jigu awtomatikament nulli, ma giet moghtija l-ebda risposta;
- Illi fil-*powerpoint presentation* l-Awtorita sostniet li l-permess odjern huwa direttament dipendenti fuq il-permess PA03116/16 u li t-Tribunal u l-Qorti rrevokaw biss il-PA01003/14, izda waqt ix-xhieda ta' rapprezentant tal-Awtorita flatti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 16/2020 gie ndikat li l-permess PA03116/16 kien korrezzjoni tal-PA01003/14, u għalhekk waqa` mal-permess PA01003/14;
- Illi hemm numru ta' fatturi li juru li l-permess PA03116/16 kif ukoll il-permess odjern waqaw mar-revoka tal-permess originali PA01003/14, senjatament li:
 - i. Ma nhassitx il-htiega li jigu pprezentati mill-gdid provi residenzjali;
 - ii. Id-deskrizzjoni tal-proposta odjerna tagħmel referenza għall-permessi PA01003/14 u PA03116/16;
 - iii. Il-pjanti fit-tlett applikazzjonijiet juru bic-car li l-pjanti principali huma dawk tal-permess PA01003/14;

- Illi l-permess odjern gie deciz meta t-Tribunal kien annulla u rrevoka l-permess PA01003/14 ghal darbtejn, u ladarba lapplikazzjoni odjerna hija emenda ta' permess li gie revokat, japplika il-principju legali *Quod nullum est nullum producit effectum* li abbazi tieghu it-Tribunal kien irrevoka l-permess;
- Illi fil-punt li gie deciz il-permess odjern is-sit ma kienx fornit b'permess u ghalhekk saret decizjoni abbazi ta' zball u informazzjoni li ma tirriflettix sew is-sitwazzjoni fuq is-sit;
- Illi l-Bord ma tax widen bizzejjed ghal dawn l-argumenti u konsiderazzjonijiet, u naqas milli jimmotiva d-decizjoni tieghu, filwaqt li l-avukat li kienet qed tiggwida l-Bord kienet siehba f'*partnership* mal-perit u avukat tal-applikant [Sottomissjoni datata 14 ta' Gunju, 2021];

Illi fil-mori tal-appell gew prodotti s-segwenti xhieda :

- Fix-xhieda moghtija min Dr Claudette Fenech, rapprezentanta tal-*Business Registry*, gie ndikat li l-*partnership 'RD Legal'* bejn Robert Musumeci u Deborah Schembri giet registrata fit-3 ta' Jannar 2018, u meta mistoqsija jekk gewx sottomessi xi *accounts* f'dan il-*partnership* wiegbet "*Accounts ma kellux bzonn jibghat skond il-ligi. Effettivament, imbaghad inghalaq fit wara as at 25th October 2019 kif iddecidew iz-zewg partners bejniethom.*" [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-11 ta' Mejju, 2021]

- Fix-xhieda moghtija mill-appellant gie ndikat li l-ewwel appell gie deciz fuq il-*Policy 6.2C tal-ODZ guidelines* li giet abuzata, li l-ewwel darba li kellu *issue* mal-applikant kien meta saret l-ewwel applikazzjoni fl-2013, li huwa joqghod fi propjeta fl-ODZ li kienet giet mixtrija fl-1997, li huwa ma tkellem mal-ebda politiku sabiex jaqa' l-permess odjern u dejjem tkellem bil-korrispondenza. Stqarr ukoll li huwa ma jhossux komdu bil-pozizzjoni tal-avukat Schembri minhabba l-partneship mal-avukat tal-applikant, u finalment gie mitlub jipprezent evidenza li l-avukat tal-applikant gie mhallas ghal pariri moghtija lill-Awtorita tal-Ippjanar [Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu, 2020].

- Fix-xhieda moghtija min Dr. Deborah Schembri gie ndikat:

- Illi hija kienet tat parir legali fuq l-Artiklu 80 fis-27 ta' Lulju tal-2020, u wara li aktar tard indunat li l-*partner* legali taghha kien rapprezentant tal-applikant, infurmat lic-CEO tal-Awtorita tal-Ippjanar. Tippreciza li dan kienet taghmlu ghal fini ta' trasparenza, u li ma hemm l-ebda kunflitt ta' nteress ghaliex il-*partnership* mal-avukat u perit tal-applikant hija fuq suggett kompletament differenti, ossia relatata ma' pariri ghall-Awtorita tal-Artijiet;

- Illi apparti x-xoghol legali li jirrigwarda l-Awtorita tal-Artijiet, l-avukat u perit rapprezentant tal-applikant qatt ma kien involut fix-xoghol legali taghha li jirrigwarda l-Awtorita tal-Ippjanar, u li f'dak li ghandu x'jaqsam mal-kazijiet tal-Awtorita tal-Artijiet, huma jkollom kazijiet separati taghhom;

- Illi hija l-unika siehba fil-*partnership* kummercjali '*RD Legal*' li kienet saret sabiex jiehd u hsieb tax-xoghol taghhom li jirrigwarda l-Awtorita tal-Artijiet, u li tali *partnership* kienet necessarja sabiex ikun hemm ktieb tal-VAT wiehed. Indikat li huma ma kellhom xejn kummercjali fil-verita, u li wara ghajnuna mill-kamra tal-avukati, huma rriverrew ghal *partnership* civili fuq ix-xoghol tal-Awtorita tal-Artijiet [Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-22 ta' Settembru, 2022].

Illi gew sottomessi diversi provi ohra li jinkludu s-segwenti:

- Kopja ta' risposta ghal talba tal-FAA taht l-Att dwar *Freedom of Information* mis-Segretarju Parlamentari ghall-Ippjanar u s-Suq tal-Propjeta li fiha gie ndikat li l-avukat u perit rapprezentant tal-applikant pprova servizzi konsultattivi mill-1 ta' Gunju tal-2013 sad-data tar-risposta fl-ambitu tat-TORs provduti. Jigi specifikat li f'dan il-perjodu Dr Musumeci ma pprova l-ebda servizz konsultattiv lill-MEPA jew ic-CEO taghha, u lanqas lill-Awtorita ta' l-Artijiet, f'dak li jirrigwarda legislazzjoni jew *policy*, u li l-*policies* individwali tal-ippjanar jigu mhejjija min *teams* teknici li l-avukat u perit ma jiffurmax parti minnhom [Sottomissjoni datata 22 ta' Marzu, 2022].

- Kopji ta' diversi estratti mill-gazzetti li jinkludu:

- Estratt dwar il-hlas lil RD Legal kif ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 26 ta' Jannar, 2021;

- Zewg artikli fuq gazzetti lokali li jirrigwarda l-*partnership* bejn l-avukat u perit tal-applikant u l-avukat tal-Awtorita Dr. Schembri;
- Artiklu fuq gazzetta lokali li jirrigwarda l-inkarigu tax-xoghol (lill-perit tal-applikant) li jirrigwarda propjeta mixtrija min Dr. Schembri;
- Artiklu fuq gazzetta lokali li jirrigwarda l-inkarigu ghal servizz konsultattiv moghti min Dr. Schembri lill-Awtorita tal-Ippjanar [Sottomissjoni datata 22 ta' Marzu, 2022];
- Kopja ta' korrisondenza bl-*email* li fiha c-CEO tal-Awtorita tal-Ippjanar ma sab l-ebda oggezzjoni fir-rigward tal-parir legali moghti min Dr. Schembri fil-kaz odjern li jirrigwarda t-talba ghal revoka tal-permess taht l-Artikolu 80 [Sottomissjoni datata 22 ta' Settembru, 2022].

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-*permit holder* jigi ndikat:

- Illi fuq is-sit odjern gew mahruqa tlett permessi b'numri differenti, u tali permessi jafu l-ezistenza taghhom indipendentament minn xulxin, b'referenza ssir ghas-senteza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 228/10;
- Illi fil-kaz odjern, filwaqt li l-ewwel permess PA01003/14 gie revokat, dan ma jfissirx li l-permessi sussegwenti PA03116/16 u PA09535/18 ingibdu mieghu, u ghalhekk il-permess odjern m'ghandux jigi revokat *ai termini* tal-Artikolu 80;
- Illi x-xoghol legali maghmul mill-avukat u perit tal-applikant permezz ta' *civil partnership* kien ghall-Awtorita ta' l-Artijiet f'kazijiet ta' espropjazzjoni, u l-imsemmija *partnership* ma taghmel l-ebda xoghol iehor legali;
- Illi *c-civil partnership* kienet inholqot minhabba kwistjoni tad-Dipartiment tal-VAT li sussegwentament giet rizolta u konsegwentament l-imsemmija *partnership* giet xolta;
- Illi fil-*freedom of information requests* pprezentati mill-appellant jirrizulta li l-avukat u perit tal-applikant ma jaghti l-ebda servizz lill-Awtorita tal-Ippjanar;
- Illi l-parir legali min Dr. Schembri gie moghti lill-Awtorita tal-Ippjanar meta hija ma kellha l-ebda idea li l-avukat u perit kien rapprezentant tal-applikant, u din sahsitra talbet il-permess tac-CEO tal-Awtorita meta saret taf b'dan;
- Illi l-linja ta' difiza tal-avukat u perit tal-applikant, u tal-avukat Dr. Schembri huma kunfliggenti [Sottomissjoni finali datata 18 ta' Novembru, 2022].

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

L-Ewwel Aggravju

Illi f'dan l-aggravju qed jigi ndikat li hemm zball fid-dokumenti li abbazi taghhom giet deciza l-applikazzjoni odjerna, b'dan jinghad fuq il-premessa li ladarba l-ewwel permess PA01003/14 gie revokat, il-permess sussegwenti PA03116/16 jaqa' b'mod awtomatiku. L-appellant jargumenta li huwa l-applikant stess li pprezenta l-provi li l-ewwel permess PA01003/14 u l-permess odjern huma dipendenti min xulxin, filwaqt li jkompli jargumenta li d-decizjoni tal-Kummissjoni ma kienetx ragjonevoli partikolarment in vista li nrorat il-parir legali moghti mill-*legal office* tal-Awtorita.

Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li l-ahhar permess mahrug fuq is-sit huwa dak validu u ghaldaqstant tali permess jissupersjedi fuq kull permess iehor li jkun inhareg qabel fuq l-istess sit, u li hekk kif gie maghdud mill-Bord tal-Ippjanar meta giet diskussa ttalba ghar-revoka, il-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet konxja li kien hemm proceduri pendenti ghar-revoka tal-permess PA01003/14.

Illi l-*permit holder* jindika ulterjorment li mill-atti tal-process tal-applikazzjoni odjerna ma jistax jinghad li l-Kummissjoni nkorriet xi zball, u li s-sitwazzjoni kienet tkun totalment different kieku meta ttiehdet id-decizjoni, il-permess PA03116/16 ma kienx validu. Jindika wkoll li l-appell odjern jirrigwarda revoka ta' permess, u ghalhekk l-appellant ma jistax jinqeda b'dawn il-proceduri biex jistharreg l-permess.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi għall-Artikolu 80 tal-Kapitolu 552 li jipprovdi s-segwenti:

“80.(1) Il-Bord tal-Ippjanar jista’ biss -

(a) fil-każijiet ta’ frodi; jew

(b) meta jkun hemm is-sottomissjoni ta’ xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li hija inkorretta jew li matirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit; jew

(c) fejn hemm żball f’dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument; jew

(d) fejn is-sigurtà pubblika hija konċernata,

b’deċiżjoni jirrevoka jew jibdel kull permess għall-iżvilupp mogħtitaħt dan l-Att, inkluża kull awtorizzazzjoni maħruġa mill-Bord tal-Ippjanar skont xi Ordni, filwaqt li fid-deċiżjoni jagħti r-raġunijiet tiegħu u jrid jindika b’mod ċar il-bażi legali tar-revoka għal dik id-deċiżjoni;”

Illi t-Tribunal jinnota li l-Artikolu 80 supra-citat huwa specifiku meta għandhom jigu kkunsidrati r-revoka ta’ permessi. Il-process kontemplat fl-Artikolu 80 mhux intiz għal ftuh mill-gdid tal-process ta’ stharrig ta’ proposta ta’ żvilupp, izda l-istharrig għandu jkun limitat għal konsiderazzjoni jekk sarix informazzjoni, dikjarazzjoni jew sottomissjoni ta’ pjanta inkorretta cioe erroneja jew zbaljata u jekk tali żball incidix fuq il-hrug tal-permess.

Illi fl-isfond ta’ dan, it-Tribunal josserva li fl-argumentazzjoni tiegħu l-appellant iqajjem numru ta’ kwistjonijiet li m’humiex rilevanti għal dak li finalment għandu jigi decizi fuqu fl-appell odjern, ossia jekk it-talba għal revoka tal-permess odjern taht il-provvediment tal-Artikolu 80 tal-Kapitolu 552 hijiex wahda gustifikata. Tali kwistjonijiet imqajjma mill-appellant jinkludu nuqqas ta’ konsiderazzjoni tad-decizjonijiet (tat-Tribunal u tal-Qorti tal-Appell) li jirrigwardaw ir-revoka tal-ewwel permess PA01003/14, nuqqas ta’ konsistenza fl-applikazzjoni korretta tal-policies relattivi, nuqqas ta’ konsultazzjoni ma’ entitajiet li gew konsultati flewwel applikazzjoni, nuqqas ta’ konsiderazzjoni ta’ rakkomandazzjonijiet mogħtija fl-ewwel applikazzjoni, u nuqqas ta’ motivazzjoni fl-approvazzjoni tal-Kummissjoni li tmur kontra l-pariri mghotija lilhom. It-Tribunal josserva li dawn huma kwistjonijiet li jidhlu fil-mertu tal-kaz odjern, u gialadarba t-talba li għandu quddiemu t-Tribunal hija wahda limitata fl-ambitu tal-Artikolu 80, il-konsiderazzjonijiet mehuda mit-Tribunal huma strettament limitati għal tali. Għaldaqstant huma korretti meta l-Awtorita u l-applikant jishqu li l-appellant m’għandux jinqed bil-proceduri tal-Artikolu 80 sabiex jistharreg il-mertu tal-permess odjern.

It-Tribunal josserva li l-applikazzjoni odjerna giet approvata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fit-12 ta’ Marzu tal-2019, u flapprovazzjoni tagħha l-Kummissjoni ndikat hekk kif segwenti:

“Board noted that given that this application is a new full development application which is totally independent from any other application on site, and DPAR doc 57A last para before 4.9, NTC 3. 1 is being deleted.”

Illi l-NTC 3.1 tal-case officer report a fol 57A kienet taqra hekk kif segwenti:

“The executable version of this development permission shall not be issued until such time that a decision from the Court of Appeals is provided by applicant/architect.”

Illi fl-evalwazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar kien gie elenkat il-parir legali li jaqra hekk kif segwenti:

“-- Legal Office

In principle this application remains distinct, in so far as it is a separate full development proposal, from PA1003/14. Nonetheless, one cannot disregard that the development proposed in this application is similar to the one previously approved in PA1003/14. The directorate recommended the approval of PA1003/14 together with the approval of PA3116/16, the latter permit not subject to any appeal proceedings. The Directorate should nonetheless (in its recommendation) take into account the Tribunal Decision in PA1003/14, which decision revoked the same permit. Needless to say the decisions of the Tribunal prevail over the Authority's decisions. The only difficulty is that the Tribunal's decision, in PA 1003/14, is still subject to appeal proceedings before the Court of Appeal. Hence awaiting the outcome of the relative appeal proceedings is crucial in this case. Thus it would be

advisable (given that the Directorate does not have the power to suspend an application out of its own motion) that at Planning Commission stage, the application is suspended until the relative Court Judgment is delivered hence have a clear direction, one way or another, from the Court of Appeal (minute 52)." [Skont sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol 57A fl-inkartament tal-PA09535/18]

Illi mis-suespost jirrizulta ben car li r-rakkomandazzjoni favorevoli min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar kienet tinkludi *proviso* specifiku li ma tittihiedx decizjoni finali mill-Kummissjoni qabel tigi moghtija s-sentenza mil-Qorti tal-Appell fir-rigward tar-revoka tal-permess PA01003/14 mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 204/17. Nonostante dan, jidher car li l-Kummissjoni ma qablitz ma' din il-*proviso* ghaliex fi kliema "*this application is a new full development application which is totally independent from any other application on site*", u konsegwentament ipprocediet bl-approvazzjoni minghajr ma gie mistenni l-ezitu finali tal-Qorti tal-Appell.

Illi dan kollu juri bic-car li dakinhar li ttiehdet id-decizjoni tal-applikazzjoni odjerna, il-Kummissjoni tal-Ippjanar kellha f'idea linformazzjoni kollha rilevanti sabiex tiehu decizjoni infurmata, inkluz il-parir legali riprodott supra, u kwalunkwe nuqqas ta' qbil firrigward tad-decizjoni mehuda mill-Kummissjoni jmur oltre dak li huwa pprovdut fil-proceduri tal-Artikolu 80. Ghaldaqstant fil-kaz odjern ma jirrizultax li hemm involviment ta' frodi, zball ta' informazzjoni jew dokument jew koncern ta' sigurta' pubblika, kif indikat fl-Artiklu 80. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju

Illi f'dan l-aggravju jigi argumentat li l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat il-permess odjern fuq premessa zbaljata ghaliex din marret kontra d-decizjonijiet tat-Tribunal u tal-Qorti. L-Appellant jargumenta wkoll li t-tlett permessi mahruqa fuq is-sit huma dipendenti min xulxin, u li ghalkemm skont l-Awtorita il-permess PA03116/16 kien ghadu validu, tali konklużjoni hija wahda zbaljata.

It-Tribunal jibda billi josserva li hekk kif indikat fir-risposta tal-Awtorita, l-appellant qiegħed jsejjes l-argumenti tieghu fuq jekk lizvilupp propost kienx verament jikkwalifika taht *Category 2 Settlement ODZ*, u kif gia sar accenn fl-ewwel aggravju, lappellant ma ghandux jinqeda bil-proceduri tal-Artikolu 80 sabiex jistharreg il-permess odjern.

Illi wiehed mill-argumenti principali tal-appellant huwa li permess odjern hareg fuq premessa zbaljata ghaliex filwaqt li l-permess PA01003/14 u permess odjern huma distinti, pero dawn xorta wahda huma dipendenti min xulxin. L-appellant qed jikkontesta wkoll l-validita tal-permess PA03116/16 u tal-permess odjern, u dan abbazi ta' sitt punti kif elenkat fir-rikors promotur.

It-Tribunal josserva li m'huwiex kontestat mill-applikant u mill-Awtorita li l-permessi PA03116/16 u PA09535/18 (ossia l-permess odjern) huma relatati mal-ewwel permess PA01003/14, (id-deskrizzjoni tat-tieni u t-tielet permess jsemmu l-ewwel permess PA 1003/14) madankollu dak li huwa kontestat bejn il-partijiet huwa li skont l-appellant il-permess PA03116/16 waqa b'mod awtomatiku mar-revoka tal-permess originali PA01003/14, filwaqt li skont l-Awtorita u l-applikant, il-permess PA03116/16 kien wiehed validu fil-mument tad-decizjoni tal-applikazzjoni odjerna, u ghadu validu sal-lum. Barra min hekk skont l-appellant, il-permess odjern huwa dipendenti fuq il-permess PA01003/14 li gie revokat, filwaqt li skont l-Awtorita u l-applikant, il-permess odjern huwa dipendenti fuq il-permess PA03116/16.

It-Tribunal jibda billi jippuntwalizza li t-talba għal revoka ai termini tal-Artikolu 80 hija fil-konfront tal-permess odjern, u mhux tal-permessi precedenti PA03116/16, u ghaldaqstant l-istharrig ta' dan it-Tribunal huwa limitat għal dak li jirrigwarda l-permess odjern, u mhux il-permessi precedenti PA03116/16.

Illi fl-ewwel erba` punti mressqa, l-appellant jagħmel referenza għad-deskrizzjoni tal-proposta odjerna li tagħmel referenza għallewvel permess PA01003/14, jindika li l-emendi fil-PA03116/16 kienu limitati għal zvilupp ta' *domestic store* u gibjun tal-ilma, u fil-

PA03116/16 u fil-permess odjern ma' nhassx il-htiega li jigu pprezentati mill-gdid provi residenzjali.

Illi kif indikat mill-appellant, id-deskrizzjoni tal-proposta tal-permess odjern taghmel referenza kemm ghall-ewwel permess PA01003/14, kif ukoll ghat-tieni permess PA03116/16, hekk if segwenti:

“Construction of dwelling with underlying basement garage for private cars, with a different layout from that approved in permission PA/03116/16 (which had amended Permit PA/01003/14), and to sanction minor internal variations in the layout at basement level.”

Illi mis-suespost jirrizulta li dak li gie propost u approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa l-konstruzzjoni ta' residenza bi tqassim differenti min dak approvat fil-permess PA03116/16, u filwaqt li l-permess originali PA01003/14 huwa wkoll msemmi, dan huwa biss ghal fini ta' kjarezza. Huwa korrett l-appellant meta jindika li l-emenda approvata fil-permess PA03116/16 kienet tikkonsisti biss fl-introduzzjoni ta' livell sotterran sabiex jigu akkomodati *domestic store* u gibjun tal-ilma f'dan il-livell, madankollu l-pjanti approvati jinkludu wkoll ir-residenza approvata fil-permess originali PA01003/14.

It-Tribunal josserva li wkoll li l-pjanti approvati fil-permess odjern jinkludu wkoll it-tqassim tal-izvilupp kollu hekk kif muri fil-pjanti approvati fil-permess precedenti PA03116/16, u din hija konferma ohra li l-permess odjern huwa emenda tal-permess precedenti u mhux tal-ewwel permess PA01003/14. Ghaldaqstant, filwaqt li l-appellant ukoll huwa korrett meta jindika li l-permess PA01003/14 kien gie revokat mit-Tribunal u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell, it-Tribunal ma jaqbilx mal-appellant li l-permess PA03116/16 gie revokat b'mod awtomatiku, ghaliex dan ma jirrizulta min imkien.

Illi l-unika prova fir-rigward tal-allegat nullita tal-permess PA03116/16 hija abbazi tax-xhieda moghtija min rapprezentant tal-Awtorita fil-kawza fl-ismijiet *Joseph u Maria Concetta konjugi Borg Vs Stephan Tabone* (Mandat ta' Inibizzjoni Numru 16/2020). It-Tribunal madankollu josserva li l-validita ta' permess ghall-izvilupp taqa' taht il-gurisdizzjoni tal-awtoritajiet kompetenti, ossia l-Awtorita tal-Ippjanar, dan it-Tribunal u l-Qorti tal-Appell, u konsegwentament kwalunkwe xhieda moghtija fir-rigward tal-validita ta' tali permess tammonta biss ghal opinjoni li certament ma tammontax bhala thassir tal-permess. Barra min hekk, min qari tal-imsemmija sentenza ma jirrizultax li l-Qorti tal-Magistrati ppronunzjat ruhha dwar l-effett tar-revoka tal-ewwel permess fuq il-permess PA03116/16, u dan fejn indikat is-segwenti:

“Il-Qorti tosserva illi mix-xhieda tas-Sur Cini jirrizulta illi hemm permess validu ghall-izvilupp tas-sit in kwestjoni. Dan il-permess gie skrutinizzat aktar minn darba billi r-rikorrenti uzaw l-ghodda kollha legali sabiex jattakkaw il-hrug tieghu. Ir-rikorrenti ghadhom qed jikkontestaw il-bazi u l-fatti illi fuqhom inghata dan il-permess u jikkontendu illi gia la darba dan il-permess huwa msejjes fuq permess li gie dikjarat null allura jsegwi illi dan il-permess huwa null ukoll. Il-Qorti, izda, ghar-ragunijiet gia moghtija ma hix ser tindaga tali argumenti.”

Fir-rigward tas-sitt punt mqajjem mill-appellant josserva ulterjorment it-Tribunal jista jikkunsidra s-sitwazzjoni attwali fid-data tad-decizjoni, u mhux skond l-eventualitajiet li jistaw jinqalaw fil-futur, u konsegwentament jastjeni milli jikkunsidra ulterjorment tali punt.

In vista tal-konsiderazzjoni hawn maghmula, gialadarba l-permess PA03116/16 huwa validu u l-hrug tal-permess odjern kien dipendenti mill-validita ta' dan il-permess, ossia PA03116/16, jirrizulta li l-permess odjern gie mahrug fuq premessa korretta.

It-Tribunal kkunsidra il-validita tal-PA 3116/16 biss ghar-raguni li din kienet il-kontestazzjoni principali trattata waqt l-appell izda in linea bhal ma gie deciz fl-ewwel aggravju l-Kummissjoni tal-Ippjanar kellha f'idea l-informazzjoni kollha rilevanti sabiex tiehu decizjoni nfurmata u kwalunkwe nuqqas ta' qbil fir-rigward tad-decizjoni mehuda mill-Kummissjoni tmur oltre dak li huwa provdut fil-proceduri tal-Artikolu 80. Ghaldaqstant fil-kaz odjern ma jirrizultax li hemm l-ebda frodi, zball ta' informazzjoni jew dokument jew koncern ta' sigurta'

pubblika, kif indikat fl-Artiklu 80. Illi dan huwa johrog ferm aktar car meta jigi kkunsidrat li ma jirrizultax li f'dan iz-zmien kollu wara d-decizjoni tal-Qorti fl-20 ta' Marza 2019 fuq il-PA 1003/14 ma tresseqet l-ebda talba ghal revoka tal-permess PA 3116/16 skond il-proceduri stabbiliti mill-ligi.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju

Illi f'dan l-aggravju gew imqajjma zewg ilmenti, bl-ewwel ilment huwa li kien hemm nuqqas ta' gustizzja naturali minhabba li lappellant ma kellux opportunita daqs id-Direttorat tal-Ippjanar, u t-tieni ilment huwa li kien hemm kunflitt ta' interess minhabba *partnership* kummercjali li hemm bejn l-avukat tal-Awtorita u l-avukat tal-applikant.

Illi fir-rigward tal-ewwel ilment, it-Tribunal jirreferi ghall-*powerpoint presentation* li ghalha jaghmel referenza l-appellant, fejn seta` josserva li din tinkludi dettaji relattivi tal-proposta odjerna, kopja tas-*site plan* u ritratti tas-sit, kopji tal-pjanti approvati, sommarju tad-decizjonijiet relattivi mehuda fit-tlett applikazzjonijiet li saru fuq is-sit, sommarju tat-talba tal-appellant ghar-revoka tal-permess, u l-punti ewlenien ghaliex it-talba ghar-revoka m'hijiex qed tigi rakkomandata biex tigi milqugha, b'dan jinkludi wkoll il-parir legali moghti mill-avukat tal-Awtorita [Sottomissjoni datata 13 ta' Mejju, 2021 – kopja a fol 242A fl-inkartament tal-PA09535/18].

It-Tribunal josserva li kontrarjament ghal dak li jallega l-appellant, fil-*powerpoint presentation* tad-Direttorat tal-Ippjanar hemm zewg referenzi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-appell numru 3/2019 li fiha t-thassir tal-permess PA01003/14 gie kkonfermat, ghalkemm jigi osservat ukoll mit-Tribunal li s-sena meta giet moghtija din is-sentenza hija l-2019 kif indikat b'mod korrett fil-pagna 13 tal-prezentazzjoni, u mhux l-2020 kif indikat fil-pagna 11 tal-istess.

It-Tribunal jkompli josserva li l-*powerpoint presentation* hija biss wahda mill-mezzi wzati sabiex il-membri tal-Bord tal-Ippjanar ikun jistaw jiehda decizjoni nformata, pero certament din m'hijiex l-unika mezz wzat ghaliex din il-prezentazzjoni hija riflessjoni tarrakkomandazzjoni min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar fir-rigward tat-talba ghal revoka fl-ambitu tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 80, liema rakkomandazzjoni fil-kaz odjern giet moghtija fl-*Additional Notes 1 tal-case officer report* aggornat a fol 197A. Jirrizulta wkoll li din ir-rakkomandazzjoni giet komunikata lil partijiet koncernati, inkluz il-persuna li ghamlet it-talba ghar-revoka, illum appellant. It-Tribunal josserva wkoll li gew mibghuta risposti kemm min-naha tal-applikant kif ukoll min-naha tal-persuna li ghamlet it-talba ghar-revoka, illum appellant. Oltre min hekk, sussegwenti ghal prezentazzjoni waqt il-laqgħa fil-pubbliku quddiem il-Bord tal-Ippjanar, il-partijiet jinghataw l-opportunita li jaghmlu s-sottomissjonijiet verbali tagħhom, u fil-kaz odjern ma hemm lebda ombra ta' dubju li dan sar ghaliex waqt is-smiegh fil-pubbliku, saru diversi nterventi mill-partijiet interessati hekk kif jirrizulta mis-segwenti:

“7553. The Chairman asked for any comments from the persons submitting the request for Article 80.

Dr Georgine Schembri obo Mr Joseph Borg clarified that PA 1003/14 was effectively dismissed by the EPRT in 2019. The Court of Appeal confirmed this decision in 2020. Dr Georgine Schembri explained that the procedure on the decision and the dismissal of PA 1003/14 took between 2014 and 2019. During this time, PA 3116/16 was submitted and since the proposal in PA 3116/16 was for an amendment to PA 1003/14, Mr Joseph Borg did not submit an objection to the second application since he considered that this was part and parcel with the first application. Due to this, Mr Borg was not able to submit an appeal on PA 3116/16. Eventually, Mr Borg submitted an objection to the proposal in PA 9535/18, however the appeal submitted in PA 9535/18 was considered ‘fuori termine’ by the EPRT.

Furthermore, evidence that the property was used as a residence in line with the Rural Policy Design Guidance was only requested in the first application PA 1003/14 and on the basis of this evidence the EPRT had decided that the application did not qualify under this

Policy Guidance and dismissed this permit. This issue was not discussed in PA 3116/16 and PA 9535/18 since these two applications were dependent on the first application.

7554. *The decision on PA 9535/18 was taken by the Planning Commission a few days prior the date of the decision by the Court of Appeal on PA 1003/14 even though the Commission was legally advised to await the outcome of the decision by the Court of Appeal.*

Dr Georgine Schembri noted that it is now being indicated that PA 9535/18 is dependent on PA 3116/16 and not PA 1003/14. It was noted that recently during a court case, a Planning Authority representative had declared under oath that PA 3116/16 is revoked since it is dependent on PA 1003/14. It is quite contradictory now that the Planning Directorate is stating that PA 3116/16 is still valid, and Dr Schembri requested verification on this.

7555. *Dr Claire Bonello, on behalf of Mr Joseph Borg referred to the three applications on site. PA 1003/14 was approved for the dismantling of existing ruins of dwelling and to construct a terraced house. This permit was dismissed, therefore there is no approved permit to carry out these works. PA 3116/16 was to amendment PA 1003/14 to include a basement domestic store and underground water reservoir, therefore, if as it is being stated that PA 3116/16 is still valid, only a domestic store and water reservoir are permitted.*

7556. *Dr Robert Musumeci on behalf of the applicant noted that the site was covered by three permits however it is not being contested that PA 1003/14 has been revoked after a process. However, to date both PA 3116/16 and PA 9535/18 are still valid since both permits have been utilised (through the submission of a commencement notice) in accordance with the Development Planning Act 2016.*

Dr Robert Musumeci stated that he is in agreement with the recommendation of the Planning Directorate not to revoke PA 9535/18 but not on the grounds being indicated. The imposition of Article 80 is not a review of the permit (that is done by the EPRT) but have clear parameters when this should be invoked. The decision on whether to invoke Article 80 should only be taken on the basis as indicated in the Act. Article 80 indicates that a permit may be revoked on an error on the face of the record, only at the time of the decision.

7557. *Dr Claire Bonello and Dr Georgine Schembri requested, that in view that it is being stated by the Planning Directorate that PA 3116/16 is still valid, the decision on the invocation of Article 80 to PA 9535/18 is suspended until a request for revocation of PA 3116/16 is submitted and decided.*

The Chairman noted that the request for invocation of Article 80 was submitted on PA 9535/18 and a decision on this request is to be taken by the Board notwithstanding any other future requests which may be submitted. Dr Georgine Schembri clarified that, in the case, the error on the face of the record was, that when the decision in PA 9535/18 was taken, PA 1003/14 was already null by a decision taken by the EPRT and a few days later this decision was confirmed by the Court of Appeal.

Mr Stephan Tabone noted that this saga has been ongoing for the last 7 years and he had a right to build a home for himself and his family.” [Skont il-minuti tal-laqgħa PA057-19/22 mizmuma quddiem il-Bord tal-Ippjanar fit-3 ta’ Settembru, 2020 -kopja a fol 209A fl-inkartament tal-PA09535/18]

Illi dan kollu juri bic-car li t-talba għal revoka fl-ambitu ta’ dak li jipprovdi l-Artikolu 80 giet ikkunsidrata b’mod adegwat u li lappellant inghata kull opportunita li jressaq il-punt tiegħu, kemm bil-miktub kif ukoll verbalment, u għalhekk l-allegazzjoni li kien hemm nuqqas ta’ osservanza tal-gustizzja naturali fid-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar m’hijiex sostnuta.

Illi fir-rigward tat-tieni ilment rigwardanti l-*partnership* kummercjali li hemm bejn l-avukat tal-Awtorita u l-avukat tal-applikant li skont l-appellant jammonta għal kunflitt ta’ nteress, fil-mori ta’ l-appell tressqu diversi provi kemm bil-miktub kif ukoll permezz ta’ xhieda.

It-Tribunal josserva li mill-provi mressqa f’dan l-appell, inkluz ix-xhieda estensiva mogħtija, huwa car li l-avukat tal-Awtorita u l-avukat tal-applikant kellhom *partnership* kummercjali, u dan jirrizulta kemm mid-diversi xhieda mogħtija inkluz Dr Claudette Fenech bhala raprezentanta tal-*Business Registry* u anke ta’ Dr. Deborah Schembri nnifisha. Illi mix-xhieda mogħtija min Dr. Schembri jirrizulta li tali *partnership* kienet necessarja biss sabiex ikun

hemm ktieb tal-VAT wiehed, b'tali sitwazzjoni giet solvuta u b'hekk huma rriverew ghal *partnership* civili, ghaldaqstant din il-*partnership* kummercjali llum m'ghadhiex tezisti. Aktar importanti min hekk, kif gie ndikat waqt ix-xhieda ta' Dr. Schembri, din il-*partnership* kummercjali kienet limitata ghal xoghol li jirrigwarda kwistjonijiet tal-Awtorita tal-Artijiet u mhux tal-Awtorita tal-Ippjanar, u minkejja dan kollu, meta hi bhala l-avukat tal-Awtorita giet a konoxxenza tal-inkarigu tal-*partner* taghha bhala rapprezentant tal-applikant, ghal fini ta' trasparenza infurmat licCEO tal-Awtorita. It-Tribunal josserva wkoll li l-evidenza kollha pprezentata mill-appellant turi li l-*partnership* 'RD Legal' kienet tirrigwarda biss dak li ghandu x'jaqsam ma' kwistjonijiet tal-Awtorita tal-Artijiet.

It-Tribunal josserva li kull avukat jew perit li jhejji xi forma ta' applikazzjoni jew li jkun ingaggat min terzi sabiex iwettaq xoghol professjonali, m'huwiex l-applikant f'tali applikazzjoni, bl-istess mod li avukat ma jkunx il-kriminal, ir-rikorrenti, jew konvenut huwa nnifsu fil-kawzi tal-klijenti tieghu quddiem il-Qorti. Illi ghaldaqstant, fil-kaz odjern il-*partnership* bejn l-avukat tal-Awtorita u l-avukat tal-applikant ma trendi l-ebda kunflitt ta' nteress, u dan partikolarment ghaliex mill-provi migjuba din ir-relazzjoni professjonali hija limitata ghal kwistjonijiet tal-Awtorita ta' l-Artijiet.

It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif indikat waqt ix-xhieda ta' Dr Fenech tal-*Business Registry* il-perjodu meta li Deborah Schembri u Robert Musumeci kienu f'*partnership* kummercjali bl-isem 'RD Legal' kien bejn it-3 ta' Jannar 2018 u l-25 t'Ottubru 2019, liema perjodu huwa kkonfermat fid-dokumenti pprezentati mill-appellant fl-10 ta' Mejju, 2021 li jirrigwardaw limsemmija *partnership*. Ghaldaqstant jirrizulta li r-relazzjoni kummercjali taht l-isem 'RD Legal' ma kienetx fis-sehh meta kienet qed tigi kkunsidrata t-talba ghar-revoka tal-permess odjern, ghaliex din it-talba saret tlett xhur wara, jigifieri fl-20 ta' Jannar, 2020 [Skont dok a fol 181A] u giet ikkunsidrata u deciza mill-Bord tal-Ippjanar fit-3 ta' Settembru, 2020 Li kien jissusisti f'dan il-perjodu kien *partnership* civili bejn Dr Schembri u Dr Musumeci.

Jirrizulta wkoll li hekk kif gie ndikat waqt ix-xhieda ta' Dr. Schembri, ghal fini ta' trasparenza hija kienet infurmat lic-CEO tal-Awtorita tal-Ippjanar bir-relazzjoni professjonali taghha mar-rapprezentant tal-appellant, u dan ma sab l-ebda oggezzjoni firrigward tal-parir legali moghti minna fir-rigward tat-talba ghal revoka tal-permess. Dan kollu huwa kkonfermat bil-kopja ta' korrispondenza bl-*email* sottomessa fil-mori tal-appell odjern [Sottomissjoni datata 22 ta' Settembru, 2022], u kif gie ndikat mill-applikant, dan sar fl-ispirtu tal-ewwel regola taht is-segwenti Kapitolu V tal-Kodici ta' Etika ta' l-Avukati li:

Chapter V

Conflict of Interests

Rule 1

An advocate should not accept instructions to act for two or more clients where there is a conflict or likelihood of a conflict between the interests of those clients whether the client is a personal client or a client of the firm or association.

An advocate should not accept a brief without the consent of his client when there is a possible or real conflict of interests with a client represented by a partner in the same firm.

Mis-suepost huwa car li din ir-regola ma tipprekludix li *partner* jassumi l-patroncinju ta' kaz fejn jista' jkun hemm kunflitt possibli jew reali ma` klient rapprezentat min *partner* iehor fl-istess *firm*. Tant dan huwa l-kaz li f'tali eventwalita', din ir-regola tistipula l-procedura li ghandha tigi segwita, liema procedura fil-kaz odjern giet osservata.

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-parir legali moghti mill-avukat tal-Awtorita, liema parir jaqra s- segwenti:

"The undersigned is of the opinion that although the three permits are evidently interrelated PA/09535/18 is directly dependent on PA/03116/16 and not on PA/01003/14. The EPRT and subsequently the Court of Appeal revoked permit bearing number PA/1003/14 however fell short of revoking PA/03116/16. Although the logical conclusion is in fact that once the former

is revoked the latter should also be revoked, one cannot consider revocation of having takes place without a formal decision.

As a consequence, given that PA/9535/18 which, although the undersigned agrees is a separate full development proposal from the previous two, is directly related to PA/03116/16, which permit still retains full legal validity, there is so legal basis for Article 80 to be invoked at this juncture.

Article 80 would be able to be invoked only if PA/03116/16 is formally declared null and void, something which has not as yet happened.” [Skont dok a fol 259B fl-inkartament tal-PA09535/18]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-parir legali moghti huwa wiehed fattwali li fih huwa ndikat li l-permess odjern huwa dipendenti mill-permess precedenti PA03116/16 li huwa permess validu, u t-Tribunal ma jara li hemm l-ebda tip ta' *bias* favur jew kontra t-talba ghar-revoka sottomessa mill-appellant.

It-Tribunal josserva wkoll li r-rakkomandazzjoni sabiex it-talba tar-revoka tal-permess odjern tigi michuda ma kienetx biss tal-avukat tal-Awtorita, izda hija wkoll tad-Direttorat tal-Ippjanar, u dan jirrizulta mis-segwenti:

“The Legal Counsel notes that although the three permits are evidently interrelated PA/09535/18 is directly dependent on PA/03116/16 and not on PA/01003/14. The Environment Planning Regulation Tribunal (EPRT) and subsequently the Court of Appeal revoked permit bearing number PA/1003/14 only.

As a consequence, given that PA/9535/18 which, although the undersigned agrees is a separate full development proposal from the previous two, is directly related to PA/03116/16, which permit still retains full legal validity, there is no legal basis for Article 80 to be invoked at this juncture.

Therefore given the above, the Directorate together with the Legal Counsel recommends against the invocation of Article 80.” [Skont Additional Notes 1 tal-case officer report a fol 57A fl-inkartament tal-PA09535/18]

It-Tribunal josserva ulterjorment li d-decizjoni fuq it-talba tar-revoka tal-permess odjern la giet deciza mill-avukat tal-Awtorita u lanqas mid-Direttorat tal-Ippjanar, ghaliex dak li finalment jiddeciedi fuq tali talbiet huwa l-Bord tal-Ippjanar, u li fil-kaz odjern jidher li t-talba ghal revoka giet michuda b'mod unanimu mill-membri kollha tal-Bord tal-Ippjanar li kienu prezenti [Skont il-minuti tal-laqgħa PA057-19/22 mizmuma quddiem il-Bord tal-Ippjanar fit-3 ta' Settembru, 2020 – kopja a fol 209A fl-inkartament tal-PA09535/18]. Ulterjorment mill-minuti tal-laqgħa tal-Bord ma jirrizultax li Dr Schembri kienet prezenti għall-istess laqgħa.

Illi huwa pertinenti wkoll li jigi osservat li meta kienet qed tigi kkunsidrata t-talba ghar-revoka quddiem l-Awtorita, l-appellant flebda mument ma qajjem thassib fir-rigward tal-parir legali minhabba xi assocjazzjoni li seta' kien hemm bejn Dr. Schembri u r-rapprezentant tal-applikant. Madanakollu mill-provi migjuba mill-istess appellant jirrizulta li f'dan l-istadju huwa kien gia konxju ta' din ir-relazzjoni u dan jirrizulta mill-provi li l-appellant stess produca fl-appell odjern li jinkludu diversi artikli ppublikat fil-gazzetti lokali li jindikaw li tali informazzjoni kienet fil-fora pubblika sa min qabel il-laqgħa tal-Bord ta' l-Ippjanar . It-Tribunal jagħmel referenza specifika għal tlett artikli ppublikati fil-gazzetta lokali *Times of Malta*, pprezentati mill-appellant stess, fejn:

- l-artiklu datat 8 ta' Jannar, 2017 jirrigwarda l-inkarigu ta' xogħol (għal propjeta mixtrija min Dr. Schembri) lill-perit u avukat Robert Musumeci (ossia r-rapprezentant legali tal-applikant);
- l-artiklu datat 8 t'Ottubru, 2017 jirrigwarda l-inkarigu ta' Dr. Schembri bhala avukat tal-Awtorita tal-Ippjanar;
- l-artiklu ppublikat fl- 14 ta' Jannar 2019 propju jirrigwarda l-partnership 'RD Legal'.

It-Tribunal josserva li t-talba tar-revoka giet diskussa quddiem il-Bord tal-Ippjanar fit-3 ta' Settembru, 2020, ossia fi zmien meta l-inkarigu ta' Dr. Schembri bhala avukat tal-Awtorita,

kif ukoll ir-relazzjoni professjonali ta' Dr. Schembri ma' Robert Musumeci kienu, kif jirrizulta mill-provi prodotti mill-appellant stress, ben saputi mill-appellant, u ghaldaqstant jekk huwa kellu kwalunkwe tip ta' thassib fuq l-imparzjalita tal-parir legali moghti min Dr. *Schembri*, dan kellu jqajjmu meta kienu ghadhom ghaddejnin ilproceduri tat-talba ghal revoka quddiem l-Awtorita, u mhux jistenna l-istadju tal-appell biex iqajjem tali thassib. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Dr Emmanuel George Cefai vs L-Awtorita tal-Ippjanar* (Appell Nru. 15/2021) fejn fuq kwistjoni simili gie ndikat is-segwenti:

“Dan l-aggravju ma jistax jitqajjem f’dawn il-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell izda messu tqajjem fil-hin appozitu cioe waqt is-smigh quddiem it-Tribunal. Is-skiet tal-appellant quddiem it-Tribunal hu adegzjoni ghal partecipazzjoni tal-perit Sarsero bhala membru tat-Tribunal.”

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-appellant inghata kull opportunita sabiex isostni t-talba tieghu ghar-revoka, u filwaqt li ma jirrizulta li kien hemm l-ebda kunflitt ta' interess bejn l-avukati nkarigati mill-Awtorita u l-applikant, iddecizjoni ahharija fuq it-talba ghar-revoka hija dik tal-Bord tal-Ippjanar li m'huwiex marbut mar-rakkomandazzjonijiet moghtija inkluz dawk tal-avukat tal-Awtorita, u kif indikat precedentament, din it-talba ghal revoka giet michuda b'mod unanimu mill-Bord tal-Ippjanar.. Konsegwentament, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita fir-rigward tat-talba ta' revoka tal-permess PA09535/18, u konsegwentmant jikkonferma l-istess permess.

Ikkunsidrat

L-appellant ressaq talba quddiem il-Bord tal-Ippjanar sabiex il-permess in kwistjoni jigi revokat skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552 minhabba zball f'dokument (error on the face of the record).

L-aggravji kontra d-decizjoni tat-tribunal huma s-segwenti:

1. L-appellant jsostni li ma inghatax smigh xieraq billi l-Awtorita strahet fuq il-parir legali tal-avukat imqabba minnha li kienet fi shubija kummercjali u civili mal-avukat/perit tal-applikant apparti li kien ukoll l-avukat tagħha. Illi dan sar maghruf lil appellant wara d-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita li cahad it-talba ghar-revoka. Hi spjegat ir-ragunijiet ghaliex l-appellant ma jaqbilx mal-konkluzjonijiet tat-Tribunal;
2. L-appellant jissottometti illi t-Tribunal zbalja l-principju legali dwar il-validita tal-permessi precedenti li la darba dak li fuqu tiddependi l-proposta hu null igib in nullita ta' dak kollu li jsegwi. Jispjegaw illi l-applikazzjoni mertu tal-kaz kienet dwar xoghlijiet konsistenti f'bidla fl-gholi u faccata tad-dar, tal-hitan u tarag. Id-dar kienet approvata fil-permess PA1003/14 liema permess gie revokat qabel ittiehdet id-decizjoni tal-Bord u din l-applikazzjoni kienet totalment dipendenti fuqha. Ghalhekk id-decizjoni tal-Bord

hi mibnija fuq zball li kellu incidenza materjali fuq id-decizjoni liema zball gie indott frott l-parir legali li inghata lil Awtorita fuq dan il-punt.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tibda b'dan l-aggravju ghax imur ghas-sustanza tat-talba ta' revoka maghmula, liema aggravju jekk jirrizulta infondat igib fix-xejn l-ewwel aggravju almenu fir-rigward ta' proceduri taht l-artikolu 80(1)(c) kif inhu dan il-kaz. Dan is-subinciz jghid li l-Bord tal-Ippjanar jista' biss fejn hemm zball f'dokument li jidher minn ezami tal-istess dokument jirrevoka permess mahrug. Skont l-appellant dan l-izball jirrizulta ghaliex kuntrarjament ghal dak deciz, din l-applikazzjoni kienet tistrieħ fuq permess precedenti cioe PA1003/14 li gie revokat mill-Qorti tal-Appell. Ghalhekk kull ma segwa wkoll ma jistax ikollu effett. Il-Qorti tqis li l-applikazzjoni mertu tal-kaz hi wahda ghal full development li pero tirreferi ghal permess PA3110/16 biex tispjega li t-tqassim tal-izvilupp f'din l-applikazzjoni hu differenti u izzid li dan il-permess hu emenda tal-permess PA1003/14.

Jirrizulta lil Qorti illi din l-applikazzjoni li dwarha hemm it-talba odjerna iddahlet fl-2018 u giet approvata fis-27 ta' Marzu 2019. Sadattant il-permess PA1003/14 kien gie revokat mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ippjanar liema revoka giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Marzu 2019, cioe qabel id-decizjoni tal-Awtorita fuq il-mertu tal-applikazzjoni odjerna. Fil-fratemp kien hareg il-permess 3116/16 li kien emenda ghal permess 1003/14 u li pero ma giex attakkat. Il-kwistjoni li tqum hi jekk b'dawn il-fatti, l-Awtorita ikkommetietx zball ta' fatt li tirrizulta mid-dokumenti. L-Awtorita issostni illi l-applikazzjoni odjerna hi distinta mit-tnejn l-oħra tant li din l-applikazzjoni kienet tolqot il-konfini tas-site boundaries kif approvati fil-permessi l-oħra u testendi oltre minn dawn il-konfini. In oltre kien qed jigi propost tibdil estern u intern fuq kull livell. L-Awtorita kienet konxja tal-proceduri tar-revoka tal-permess 1003/14 u illi l-permess 3116/16 ma giex attakkat. Ghalhekk sostniet li l-ghoti tal-permess PA9535/18 inghata fuq il-mertu tieghu.

L-artikolu 80 tal-Kap. 552 jindika sitwazzjonijiet specifici ghal revoka ta' permess liema cirkostanzi ghandhom jinqraw b'mod restrittiv u ma ghandhomx jintuzaw minflok appell fuq il-mertu quddiem it-Tribunal jew il-Qorti. Maghdud dan, ma jirrizulta

li hemm ebda zball dwar xi dokument li wassal lil Awtorita tikkonsidra jew tiddeciedi l-applikazzjoni in kwistjoni b'mod zbaljat. Taqbel jew ma taqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-Awtorita fuq il-mertu tal-applikazzjoni, jibqa' l-fatt illi ma kien hemm ebda zball f'dokument li induca lill-Awtorita tasal ghal decizjoni zbaljata. L-Awtorita ipprocessat l-applikazzjoni bhala wahda indipendenti mill-ohrajn imsemmija fl-istess applikazzjoni ghax kien hemm varjazzjonijiet mill-permessi precedenti u aktar importanti kienet konsapevoli mill-fatt li l-permess 1003/14 kien revokat b'decizjoni tat-Tribunal, li sar appell quddiem il-Qorti tal-Appell u li sa dak il-mument il-permess PA3116/16 ma kienx soggett ghal appell. Dawn il-fatturi ma jistghux iwasslu biex jintlaqa' l-aggravju ewlieni tal-appellant li l-permess in kwistjoni hu milqut bl-artikolu 80(1)(c) tal-Kap. 552. L-Awtorita u t-Tribunal kellhom a dispozizzjoni taghhom il-fatti kollha inkluz id-dokumentazzjoni li bihom setghu jikkonsidraw u jiddeciedu fuq l-applikazzjoni quddiemhom. L-iskop tar-revoka taht l-artikolu 80(1)(c) mhux stedina lil Qorti ghal apprezzament mill-gdid dwar fatti kontestati li dwarhom inghatat decizjoni izda hu limitat biss ghal verifika jekk kienx hemm zball f'dokument li induca lil Awtorita jasal ghal decizjoni li ma kellux jasal ghaliha jekk dak l-izball ma kienx jezisti.

Billi ghalhekk it-talba ghal revoka hi insostenibbli ghax ma taqax f'dak li jrid l-artikolu 80(1)(c) tal-Kap. 552, ma hemmx bzonn li jigi kunsidrat l-ewwel aggravju rigward il-konflitt ta' interess bejn l-avukat tal-Awtorita u l-avukat/perit tal-applikant.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Borg u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2023 skont ma gie deciz f'din is-sentenza. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur