QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 31 ta' Jannar, 2024

Numru 20

Appell Nru. 70/2023

Francis Galea ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Holden Development Company Ltd

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Francis Galea nomine tas-7 ta’ Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Ottubru 2023 li biha cahad l-appell ta’ Francis Galea u ikkonferma t-tehid ta’ garanzija bankarja b’valur ta’ €100,000 li giet imposta fil-hrug tal-permess 4649/15 billi l-appellant ma zammx mal-kondizzjonijiet imposti fil-permess;

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 huwa appell kontra l-irtirar ta' garanzija bankarja b'valur ta' €100,000 li kienet giet imposta fil-hrug tal-permess PA04649/15, liema permess jirrigwarda twaqqiegh u bini millgdid t'appartamenti u facilitajiet ohra bhala estensjoni ta' lukanda ezistenti bl-isem *Ramla Bay Resort*, fi Triq Ir-Ramla Tal-Bir, il-Mellieha.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jikkontendi li l-irtirar ta' din il-garanzija bankarja fuq bazi ta' hames (5) aggravji, li huma s-segwenti:

1.Illi l-Bord tal-Ippjanar naqas milli josserva l-principju *audi alteram pattem* minhabba li ddecizjoni giet mehuda minghajr ma kien hemm notifika lill-appellant dwar il-laqgha pubblika hekk kif mahsub fl-iskeda 2 Artikolu 9 tal-Att dwar l-Ippjanar, b'rizultat li l-appellant ma setax jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu sabiex jikkjarifika l-allegat nuqqasijiet. Jargumenta li dan huwa agir abbusiv li jmur kontra l-principji tal-gustizzja naturali.

2.Illi d-decizjoni tal-Awtorita tonqos milli tosserva l-istess principju *audi alteram pattem* stante li din tonqos milli tipprovdi ragunijiet ghaliex id-dikjarazzjoni superficjali indikata fin-notifika tad-decizjoni ma tissodisfax l-obbligi tal-Bord tal-Ippjanar sabiex tinghata raguni. Jargumenta li hekk kif mahsub mill-legislatur, it-tehid ta' garanzija bankarja hija mizura estrema, u b'referenza ssir ghad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 73(5) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp, jindika li ma tezistiex evidenza cara li l-kundizzjonijiet ma gewx rispettati.

3.Illi kundizzjoni numru 1 tirrigwarda l-iffirmar ta' ftehim (*public deed*) bejn Awtorita talIppjanar, l-Awtorita Maltija ghat-Turizmu (MTA) u l-appellant, izda wara l-hrug tal-permess huma gew infurmati li l-Awtorita tal-Artijiet ser tkun inkluza f'dan il-ftehim, madankollu dan qatt ma sehh minhabba ragunijiet mhux fil-kontroll taghhom, b'numru ta' dettalji jigi pprovduti fir-rigward tal-korrispondenzi relattivi bejn il-partijiet koncernati. Jindika li huwa ghadu qed jistenna ftehim aggornat u appuntament sabiex jiffirma, u li ma giet pprovduta lebda spjegazzjoni ghaliex l-Awtorita tal-Ippjanar ddecidiet li titlob li l-Kummissarju talArtijiet jigi nkluz fil-ftehim. Isaqsi kif l-Awtorita tista timponi obbligu, tbiddel ilkundizzjonijiet, tonqos milli tikkopera u mbaghad timponi penali.

4.Illi fir-rigward tal-kundizzjoni numru 4, jigi argumentat:

●Illi kundizzjoni 4(a)(iii) li tirrigwarda *'Construction Management Plan'* tinkludi 13-il punt, u sabiex jirribatti hemm bzonn li huma ikun jaf x'inhuma r-ragunijiet, dan ghaliex il-Bord talIppjanar simpliciment iddecida a bazi li xi haga minn din il-lista ma gietx rispettata.

●Illi kundizzjoni 4(a)(iv) li tirrigwarda *'Environmental Monitoring Programme – Construction'* giet indirizzata bil-*'Construction Method Statement'* pprezentat f'Mejju tal-2016, liema rapport ma anticipax li ser jkun hemm impatti ambjenti negattivi, u dan gie kkonfermat waqt il-fazi ta' kostruzzjoni. Jindika li huwa ma' kienx a konoxxenxa li jridu jintbghatu aktar dokumenti, u gialadarba huwa ma' giex mitlub mill-Awtorita ghal aktar informazzjoni, huwa pproceda bil-kostruzzjoni anke ghaliex meta giet sottomessa l*commencement notice*, l-Awtorita ma' sabet l-ebda oggezzjoni. Jindika wkoll li l-Awtorita qatt ma' harget Avviz tal-Infurzar ghal nuqqas ta' konformita waqt il-fazi ta' kostruzzjoni, u ghal dawn ir-ragunijiet ma hemmx raguni ghall-irtirar tal-garanzija bankarja;

●Illi fir-rigward tal-kundizzjoni 4(b)(iii) li tirrigwarda *'Environmental Monitoring Programme — Operations'* tindika li s-sitwazzjoni hija wahda kumplessa minhabba li gew amalgamati u integrati flimkien l-operat u s-servizzi tal-lukanda qadima li ghada topera u l-parti l-gdida. Jindika li kien necessarju li dan l-ezercizzju jittlesta sabiex l-istudju jkun jista jsir, u huwa

ghalhekk li d-dokumentazzjoni giet sottomessa fil-31 ta' Mejju 2019. Jirrimarka li dan ilprogramm kien jinvolvi sett ta' proceduri interni sabiex jigi assigurat li l-impatti ambjentali jkunu minimizzati, u li gialadarba d-dokumentazzjoni giet sottomessa fiz-zmien tal-iskadenza mgedda, ma kienx hemm ksur ta' din il-kundizzjoni.
5.Illi klawzola 3 li tirrigwarda l-garanzija bankarja ma tippermettiex li l-Awtorita tal-Ippjanar tirtira din il-garanzija a bazi ta' allegat nuqqasijiet, u d-decizjoni ghal irtirar tal-valur kollu ta' din ilgaranzija hija sproporzjonata meta mqabbla mal-allegat nuqqasijiet.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta inizjali tinkludi s-segwenti argumenti:
i.Illi l-pretensjonijiet tal-appellant rigwardanti l-procedura addotata ghall-irtirar ta'garanzija bankarja huma bla bazi ghaliex l-Artikolu 73(5) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp ma jobbligax lill-Bord tal-Ippjanar izomm laqgha fil-pubbliku. Tindika li in linea ma' din illegislazzjoni giet mahruga l-ittra tas-6 ta' Mejju 2019 li fiha l-appellant gie nfurmat dwar decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar ghall-irtirar tal-garanzija bankarja, u tishaq li l-procedura addotata hija wahda korretta.
ii.Illi l-irtirar tal-garanzija bankarja hija l-kulminu ta' diskussjonijiet varji li saru bejn diversi sezzjonijiet tal-Awtorita u l-appellant, u tosserva li hija r-responsabilta tal-applikant li jissodisfa rekwiziti pendenti skont il-kundizzjonijiet imposti u li l-irwol tal-Awtorita huwa li jigi vverifikat li dawn l-obbligi tal-kundizzjonijiet jigu sodisfatti. Tindika li l-ittra mibghuta tidentifika b'mod car x'kienu n-nuqqasijiet, u li din il-pozizzjoni giet rinfurzata bil-hrug tal-Avviz ta' Infurzar ECF 59/19 li huwa soggett ghal proceduri separati ta' appell quddiem Tribunal diversament kompost.
iii.Illi l-appellant donnu qed jonqos milli jerfa r-responsabilta tieghu sabiex il-*public deed* bejn tlett partijiet jigi ffirmat skont kif impost fil-kundizzjoni numru 1, u minkejja dan in-nuqqas, huwa xorta wahda ezegwixxa l-izvilupp approvat. Tindika wkoll li l-kundizzjoni 3 tal-permess tindika b'mod car li jridu jigu segwiti l-kundizzjonijiet kollha tal-permess, b'hekk in-nuqqas ta' konformita ma' kundizzjoni specifika timplika li l-garanzija bankarja ghandha tigi rtirata.
iv.Illi l-appellant kien ben konxju tad-dokumentazzjoni necessarja, b'din ghal darb'ohra tosserva li hija r-responsabilta tal-applikant li jissottometti d-dokumentazzjoni necessarja u li l-irwol talAwtorita huwa dawn id-dokumenti jigi evalwati, kif fil-fatt gara fil-kaz tad-dokument 292a li giet approvat kif mitlub fil-kundizzjoni numru 4. Tindika li l-bqija tad-dokumenti imnizzla f'din ilkundizzjoni kellhom jigu sottomessi u approvati qabel jitlestew ix-xogholijiet, u dan qatt ma sar, b'dawn in-nuqqasijiet ghal darb'ohra gew imsemmija fl-ittra tal-5 ta' Mejju 2019 (dokument a fol 299a) rigwardanti l-azzjoni ta' nfurzar li kienet ser tigi mibdija.
v.Illi l-Awtorita kienet korretta li tirtira l-garanzija bankarja kollha imposta fil-kundizzjoni numru 3 tal-permess ghaliex mill-verifiki taghha l-applikant naqas milli jonora l-obbligi tal-permess stante li lizvilupp tlesta minghajr ma giet sottomessa d-dokumentazzjoni necessarja.

Illi fir-replika tal-appellant ghar-risposta tal-Awtorita, filwaqt li l-appellant joggezzjona ghassottomissjoni tardiva tal-Awtorita [Is-socjeta appellanti kien ghamlet talba ghal sfilz tar-risposta tal-Awtorita li kienet gie michuda mit-Tribunal (diversament kompost) permezz tad-digriet moghti nhar it-3 ta' Dicembru 2020], jirrispondi wkoll ghall-argumentazzjoni tal-Awtorita hekk kif segwenti:
●Illi huwa ampjament car li l-irtirar ta' garanzija bankarja jirrikjedi decizjoni mill-Bord talIppjanar, u b'hekk l-Awtorita hija obbligata li tirrispetta l-proceduri indikat fl-Artikolu 9 tattieni skeda, filwaqt li josserva li l-fatt li d-decizjoni dwar l-irtirar tal-garanzija jinvalida din

illaqgha ghaliex skont l-Artikolu 11 m'ghandhomx jittiehdu voti waqt laqghat mhux mizmuma fil-pubbliku;
●Illi l-Avviz ta' Nfurzar huwa kaz separat u l-Awtorita m'ghandiex tinqeda fuq proceduri separati sabiex tiggustifika nuqqasijiet taghha, bl-appellant jirreplika l-argumentazzjoni tieghu gia mressqa fl-ewwel u t-tieni aggravji tar-rikors promotur;
●Illi r-risposta tonqos milli tindirizza l-punti mqajjma fl-appell odjern, u l-Awtorita matistax timponi fuq partijiet ohra li jiffirmaw il-ftehim partikolarment meta din tkun Awtorita ohra. Jindika li dak li huw mistenni minnu mhuwiex dak li gie indikat fil-permess, filwaqt li jikkonferma li huwa jibda disponibli li jiffirma l-ftehim bejn it-tlett partijiet, u filwaqt li jirreplika l-argumentazzjoni tieghu gia mressqa fit-tielet aggravju tar-rikors promotur, jzied li filwaqt li fl-1 t'Ottubru 2019 l-Awtorita talbet li jigu pprovduti dokumenti qabel jigi ffirmat il-ftehim skedat ghat-2 t'Ottubru, huwa ma setax jipprovdi tali dokumentazzjoni minhabba l-avviz fi zmien qasir, u eventwalment dan l-appuntament gie mhassar;
●Illi hawn ghad m'ghandux spjegazzjoni ghaliex l-Awtorita tal-Ippjanar iddecidiet li l-Awtorita talArtijiet tigi nkluza fil-ftehim;
●Illi l-Awtorita m'approvatx l-informazzjoni addizzjonali sottomessa li tinkludi CMP, b'din giet sottomessa qabel id-data ta' skadenza tal-31 ta' Lulju 2019 specifikata mill-Awtorita, u huwa qatt ma' rcieva risposta min-naha tal-istess Awtorita. Jindika li huwa ghamel l-ghalmu tieghu sabiex jipprovdi l-informazzjoni mitluba u li l-Awtorita naqset milli tikkjarafika dwar l-informazzjoni addizzjonali jew kjarifiki li hija riedet. Jargumenta li l-*wording* tal-klawsola cittata mill-Awtorita hija ambigwa ghaliex il-klawsola 3 timponi biss li jkun hemm garanzija bankarja, xi haga li saret, u b'hekk ma' kienx hemm ksur ta' din il-kundizzjoni.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali tal-appellant, jigi ndikat is-segwenti:
●Illi l-CMP gie sottomess u emendata wara kummenti rcevuti minn *Transport Malta* (TM) u l-ERA, bl-aggornament ta' dan gie sottomess fit-28 ta' Jannar 2019. Jindika li wara li sar dan huwa ma gietx infurmat li l-CMP aggornat gie rrifjutat minn xi entita, b'hekk tkomplew ixxogholijiet. Jargumenta li jekk id-Direttorat hass li mhux qed jigu rispettati, dan kellu johrog Avviz tal-Infurzar waqt li kienu ghaddejja x-xogholijiet, u mhux wara li xogholijiet tlestew u l-lukanda bdiet topera. Jindika wkoll li d-dokumenti 186 u 193 ma jiffurmawx parti millkundizzjonijiet tal-permess u b'hekk m'humiex *legally binding*, u jsaqsi jekk f'dan l-istadju dDirettorat huwiex jistenna li jigi sottomess CMP aggornat wara li x-xogholijiet tlestew;
●Illi klawsola 8 tal-CMP aggornat ma tinkludix informazzjoni rigwardanti *Environmental Management* waqt il-fazi ta' kostruzzjoni, u jargumenta li jekk id-Direttorat hass li hemm nuqqas ta' konformita dan kellu iwaqqaf ix-xogholijiet, kif ukoll isaqsi f'inhu jistenna dDirettorat f'dan l-istadju. Jissuggerixi li gialadarba hemm applikazzjoni pendenti PA02943/19 fuq il-bqija tas-sit, l-imsemmija kundizzjonijiet ghandhom jigu ttrasferiti;
●Illi kienet giet sottomessa b'mod tardiv xi informazzjoni rigwardanti *environmental management*, bir-raguni ghal dan id-dewmien kien minhabba l-kumplessita tas-sitwazzjoni.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit tas-Sur Edmond Bartolo, CEO tas-socjeta appellanti, li fieh gew pprovduti dettalji rigwardanti l-kuntratt pubbliku soggett ghal kundizzjoni numru 1 tal-permess odjern li kellu jigi ffirmat fi zmien tlett xhur mill-hrug talpermess. Jindika li dan l-obbligu talbitu l-Awtorita, u li kemm wara li ghaddew tlett xhur u anke sena wara huma qatt ma semghaw xejn minghand l-Awtorita, u sussegwentament ghamel kuntatt ma' persuna fil-*Malta Tourism Authority* (MTA) li pprovdiet id-dettalji talpersuna fi hdan l-Awtorita tal-Ippjanar (PA) li tiehu hsieb dawn it-tip ta' kuntratti. Wara kuntatti mal-PA gie moghti appuntament ghall-iffirmar tal-kuntratt, izda dan gie mhassar ghal zewg ragunijiet, b'dawn kienu sabiex isir aggornament tal-isem tal-applikant u sabiex

lAwtorita tal-Artijiet ikunu parti fit-*tri-partite legal agreement*. Jindika li wara kuntatti masCEO ta' din l-Awtorita, gie pprovdut b'abbozz tal-kuntratt li ma' kien fieh ebda referenza ghall-*Lands Authority*, u dan l-abbozz gie mibghut lis-CEO tal-*Lands*, filwaqt li bghat ukoll *email* lill-PA jinfurmhom li bin-nuqqas li jigu nkluzi l-*Lands* fil-kuntratt. Jindika li huwa baqa ma sema xejn kemm min-naha tal-PA u tal-*Lands*, sakemm fis-6 ta' Mejju 2019 huma gew infurmati mill-Awtorita fir-rigward tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar ghall-irtirar talgaranzija bankarja. Jishaq li huma kienu dejjem lesti biex jersqu ghall-iffirmar ta' dan ilkuntratt, *tri-partite* jew *quadri-partite*, u in segwitu ghad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar, gew moghtija zewg appuntamenti, b'wiehed gie mhassar u wiehed pospost mill-istess PA, u jumejn qabel it-tieni appuntament intalab mis-segretarju tal-Bord sabiex igib *clearance* minghand il-*Lands Authority*, izda minhabba l-esperjenza tieghu ta' kemm hu difficli tikkominika mal-*Lands*, huwa kien infurma lis-segretarju li kien impossibbli li tingieb din il*clearance* fi zmien tant qasir, b'hekk l-appuntament gie mhassar.

Illi fin-nota ta' sottomessjonijiet finali tal-appellant jigu replikati l-argumenti gie mressaq firrikors promotur u waqt il-mori, u b'mod addizzjonali jigi ndikat:

●Illi l-ittra mibghuta mill-ufficjal tal-Awtorita ma tispjegax ir-raguni dwar l-irtirar talgaranzija u sempliciment titlob ghal aktar dokumentazzjoni u informazzjoni, u sabiex jigi nfurmat dwar il-hrug tal-Avviz ta' Nfurzar;

●Illi dak li gie ndikat fl-affidavit tas-Sur Edmond Bartolo rigwardanti l-*public deed* bejn tlett partijiet ma giex ikkontestat, u minkejja li l-Awtorita imbaghad kienet iddecidiet li l-Awtorita tal-Artijiet tigi nkluza fil-ftehim, dan eventwalment gie ffirmat bejn it-tlett partijiet fit-30 ta' Novembru 2022 minghajr ma' jinkludi d-Dipartiment tal-Artijiet. Jishaq li dan id-dewmin blebda mod ma jista jigi attribwit lilu;

●Illi gialadarba ma ntalbet l-ebda informazzjoni addizzjonali ghal dak inkluz fil-*Construction Method Statement* (CMP) pprezentat f'Mejju tal-2016, u l-Awtorita ma' sabet l-ebda oggezzjoni ghall-*commencement notice*, l-Awtorita tacitament accettat l-informazzjoni sottomessa f'dan ir-rigward anke in vista li waqt il-fazi ta' kostruzzjoni ma hareg l-ebda Avviz ta' Nfurzar. Jindika wkoll li l-CMP aggornat jinkludi *environmental management* waqt il-fazi ta' kostruzzjoni;

●Illi d-dokumenti li jirrigwardaw il-kundizzjonijiet 4(a)(iii), 4(a)(iv) u 4b(iii) gew sottomessi u approvati permezz ta' ittra li giet biss mahruga mill-Awtorita fit-2 ta' Novembru 2021. Jindika li flittra tas-6 ta' Mejju 2019 l-Awtorita donna poggiet l-obbligu tal-approvazzjoni fuqu, u b'referenza ghall-affidavit ta' Franky Scerri fil-appell numru 217/19 fil-konfront tal-Avviz ta' Nfurzar EC59/19, jindika li r-referenza ghal ritratti tal-*google* ma taghmilx sens fil-kaz tal-EC59/19, ghaliex huwa car li din tirrelata ma' l-Avviz EC161/16 li gie maghluq;

●Illi in vista ta' dak li gara fir-rigward tal-*public deed* bejn tlett partijiet u in vista tal-fatt li ddokumenti mitluba gew sottomessi sal-31 ta' Mejju 2019, l-Avviz ta' Nfurzar ma kellux jigi mahrug u li m'hemmx raguni logika u fondata ghall-irtirar tal-garanzija bankarja b'valur ta' €100,000 li hija kompletament sproporzjonata;

●Illi l-Awtorita kienet skorretta u inkonsistenti fl-agir taghha kif jirrizulta mill-hrug tal-Avviz ta' Nfurzar EC59/19 u l-irtirar tal-garanzija bankarja kwazi sentejn wara li tlestew ix-xogholijiet. Barra minn hekk, fil-post decision requirement tal-PA2943/19 giet imposta multa b'valur ta' €50,000 rigwardanti *daily fine* relatata ma' l-EC 59/19.

Illi fin-nota ta' sottomessjonijiet finali tal-Awtorita jigu elenkati il-fatti fil-qosor, u jigi ndikat ulterjorment:

●Illi l-paragrafu tat-tieni skeda tal-Kapitolu 552 imsemmi mill-appellant ma japplikax ghalkaz odjern ghaliex dan huwa intrinsikament marbut mal-Artikolu 71 li jirregola applikazzjonijiet

għall-permessi. Illi hekk kif mitlub mill-Artiklu 71(6) meta l-Board talIpjannar iddecieda l-applikazjoni odjerna, l-applikant u r-raprezentanti tieghu kienu prezenti, u huwa f'dan l-istadju li gew stabiliti il-kundizjonijiet kollha li kellhom jigu segwiti;

●Illi l-Artiklu 73(5) jispjega kif garanzija bankarja tista' tigi msarrfa biss favur l-Awtorita, u kuntrarjament ghal dak maghdud mill-appellant, dan imkien ma jirrikjedi li ssir laqgha pubblika sabiex jigu mistharga n-nuqassijiet tal-applikant. Tkompli tindika li dan l-Artikolu jitlob biss li jkun hemm prova cara ta' ksur fil-kundizjonijiet tal-permess u li sussegwentament l-Awtoritá tinforma bilmiktub lill-applikant.

●Illi l-Awtoritá kellha diversi fatti li juru li l-*permit holder* ma mexiex mal-kundizjonijiet 1 u 4 kif indikat b'mod car fin-notifika tas-6 ta' Mejju, u dan jissodisfa il-vot tal-ligi stante li l-Awtoritá tal-Ipjannar imottivat id-deċizjoni taghha billi elenkat in-nuqqas serju minhabba li lkundizzjonjiet ma ġewx osservati;

●Illi l-kundizzjonijiet imposti kienu disponibbli ghall-appellant, u li kieku dawn ma kienux ghassodisfazzjon tieghu, huwa kellu kull opportunita' li jibda proċeduri sabiex jikkontesta tali kundizjonijiet, izda dan ma kienx il-każ. Tindika li l-applikant ipproceda bl-iżvilupp *nonostante* li l-kundizzjonijiet kellhom jigu sodisfatti qabel ma jipprocedi bl-izvilupp, u dawn in-nuqqasijiet waslu ghall hrug tal-ECF59/19;

●Illi minkejja li l-l-permess hareg soggett ghal *'tri-partite agreement'* imposta fl-ewwel kundizzjoni, l-appellant ma resaqx l'quddiem sabiex tali kundizzjoni tigi sodisfatta u pproceda bix-xogholijiet, filwaqt li tenfasizza li d-dewmien ma jistax ikun imputabbli lillAwtorita ghaliex kwalunkwe komunikazzjoni li saret rigwardanti dan il-kuntratt pubbliku kienu ntizi sabiex finalment dan ikun wiehed konformi mal-liġi. Tindika li din il-kundizzjoni, illum-il ġurnata giet sodisfatta bis-sahha tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2022;

●Illi l-kundizzjoni numru 4 tinqasam fi tnejn, b'din taghmel distinzjoni bejn dawk iddokumenti li kellhom jiġu approvati qabel jinbeda l-iżvilupp u dawk id-dokumenti li kellhom jiġu approvati qabel l-iżvilupp jibda jopera. Tindika li l-ittra datata 18 ta' Jannar 2019 (Dok 287a) l-appellant gie mgharraf dawk id-dokumenti li gew approvati, u telenka b'mod espress li l-kundizzjonijiet kollha tal-permess ghadhom validi u ghandhom jigu onorati fl-intier taghhom. Tindika li l-CMP u l-*Environmental Monitoring Programme* f'dak iz-zmien kienu ghadhom mhux approvati, u li skont dok 207a l-applikant kien gie mgharraf li l-konsulenti esterni urew it-thassib tagħhom *vis-a-vis* il-CMP. Tichad ukoll li tezisti xi forma ta' *tacit approval*;

●Illi progett ta' din l-entita jirrikjedi l-approvazzjoni ta' CMP, u l-*Construction Method Statement Plan* sottomessa fl-10 ta' Mejju 2016 kellu diversi affarijiet neqsin hekk kif rriżulta minn konsultazzjonijiet mnedija u hekk kif dejjem infurmat l-appellant permess tal-kundizzjoni 4 li tinkludi *'Reserved Matters'*;

●Illi n-nota mill-appellant sottomessa fil-25 ta' Mejju 2018 dwar il-CMP u *Traffic Management* (dok 236L) tipprova ixejjen ir-relevanza tad-dokumentazjoni mitluba sabiex ittafi l-impatti ġenerati minn proġett ta' dan l-iskala, izda ma jfissirx li s-sitwazjoni kienet rizolta anke ghaliex id-dokumenti sottomessi jridu jigu analizzati mill-Awtoritajiet kompetenti. Tindika li diversi dokumenti mitluba fil-kundizjonijiet tal-permess kienu wkoll mhux sottomessi u li eventwalment kellu jigi sottomess CMP rivedut. Tenfasizza li l-kundizzjonijiet mhux onorati *da parti* tal-appellanti huma dokumenti li skont il-permess jehtiegu approvazzjoni qabel jinbeda l-izvilupp, u dan johrog car minhabba distinzjoni li l-kundizzjoni taghmel bejn dawk id-dokumenti li ghandhom jigu approvati qabel isehh l-iżvilupp, u dokumenti li setghu jigu approvati fi żmien meta possibilment ikunu bdew ix-xogħolijiet kif elenkat f'kundizjoni 4b.

●Illi dwar il-kontestazzjoni tal-kundizzjoni kif miktuba tindika li tali argumentazzjoni m'hijiex fis-sew ghaliex it-termini għal kontestazzjoni tal-kundizjonijiet tal-permess skadew, u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal diverament kompost fl-appell numru

180/14, kif ukoll tindika li l-ksur ta' dawn il-kundizzjonijiet huwa anke kkonfermat fl-Atti tal-ECF59/19.

●Illi skont kif dikjarat f'kundizjoni numru 3, l-irtirar tal-garanzija bankarja ma jfissirx li l-*permit holder* huwa ezonorat milli jissoddisfa il-kundizjonijiet u a kontrarju sensu il-fatt illi dawk iddokumenti gew approvati (ferm wara li tlestew ix-xogħlijiet) ma għandux ikun ta' xkiel sabiex l-appel odjern jigi michud.

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

Ikkunsidra

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji

Dawn l-aggravji jallegaw nuqqas t'osservanza tal-principju *audi alteram pattem,* ossia lprincipji tal-gustizzja naturali, fejn huwa argumentat li d-decizjoni ghall-irtirar tal-garanzija bankarja saret b'mod abbusiv minhabba li din giet mehuda minghajr ma kien hemm ebda laqgha pubblika, u minhabba li din id-decizjoni tonqos milli tipprovdi ragunijiet ghal dan lirtirar, filwaqt li jindika ukoll li ma tezistiex evidenza cara li l-kundizzjonijiet tal-permess indikati f'din id-decizjoni ma gewx rispettati.

Illi fir-rigward tal-allegat agir abbusiv minhabba nuqqas ta' smiegh pubbliku, is-socjeta appellanti tindika li dan sar bi ksur tal-Artikolu 9 tat-tieni skeda tal-Att dwar l-Ippjanar tallzvilupp, filwaqt li fir-risposti tal-Awtorita jigi argumentant li tali pretensjonijiet huma bla bazi ghaliex l-Artikolu 73(5) ma jobbligax lill-Bord tal-Ippjanar izomm laqgha fil-pubbliku.

Illi l-Artikolu 9 tat-tieni skeda li ghalieh taghmel referenza s-socjeta appellanti jiddisponi hekk kif segwenti:

"9. Il-laqgħat tal-Bord tal-Ippjanar għandhom ikunu miftuħa għall-pubbliku, u l-Bord tallppjanar għandu jippermetti lill-applikant u r-rappreżentant tiegħu, jew kull wieħed minnhom, u terzi persuni interessati li jkunu għamlu rappreżentazzjonijiet skont l-artikolu 71(6), biex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar kull ħaġa li tkun qiegħda tiġi kkunsidrata. Iċ-Chairperson, fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu, jista' wkoll jippermetti lil kull membru ieħor tal-pubbliku biex jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu, bla ħsara għas-setgħa taċ-Chairperson li jeskludi lil kull membru tal-pubbliku jekk huwa jidhirlu li jkunmeħtieġ li jagħmel dan sabiex iżomm l-ordni u sabiex jillimita l-parteċipazzjoni tal-applikant u rrappreżentant tiegħu jew ta' terzi persuni interessati li jkunu għamlu r-rappreżentazzjonijiet skont l-artikolu 71(6) jew tal-pubbliku kif hu jidhirlu xieraq:

Iżda ċ-Chairperson jista', fejn hu jqis xieraq, isejjaħ u jmexxi l-laqgħa tal-Bord tal-Ippjanar permezz ta' mezzi elettroniċi jew mezzi vijabbli oħra ta'komunikazzjoni kif hu jqis xieraq, f'liema każ, l-applikant jew ir-rappreżentant tiegħu,jew kwalunkwe wieħed minnhom, u tterza persuna interessata li għamletrappreżentazzjonijiet skont id-dispożizzjonijiet talartikolu 71(6), u kwalunkwe membrutal-pubbliku li, fid-diskrezzjoni assoluta taċChairperson, jitħalla jagħmelsottomissjonijiet, għandu jitħalla jagħmel sottomissjonijiet permezz ta' mezzi elettroniċijew mezzi oħra vijabbli ta' komunikazzjoni. Iċ-Chairperson jista' jieħu dawk il-miżurikollha, fid-diskrezzjoni tiegħu meqjusa bħala xierqa, sabiex jiżgura ttmexxija xierqa tal-laqgħa permezz ta' mezzi elettroniċi jew mezzi vijabbli oħra:

Iżda wkoll, sabiex membru tal-pubbliku jitħalla jipparteċipa f'tali laqgħapermezz ta' mezzi elettroniċi jew mezzi vijabbli oħra ta' komunikazzjoni kif imsemmi,iċ-Chairperson jista', permezz ta' avviż imtella' fuq il-portal elettroniku tal-Awtorità tal-Ippjanar, jitlob li kull min hu interessat li jipparteċipa f'dik il-laqgħa, jirreġistra l-interess tiegħu, bil-mod indikat hemmhekk, minn tal-inqas ġurnata ta' xogħol qabel id-data tal-laqgħa, sabiex iċ-Chairperson ikun jista'

jieħu kwalunkwe miżura li huwa jqis xierqa sabiex iħalli l-parteċipazzjoni talmembru tal-pubbliku. Xejn f'dan il-paragrafu ma għandu jiġi interpretat bħala li jannulla jew iħassar il-proċedura jew partijiet minnha,inkluża kwalunkwe deċiżjoni meħuda mill-Bord talIppjanar, jekk kwalunkwe membru tal-pubbliku jonqos milli jieħu sehem fil-proċeduri, kull meta jitħalla jagħmel hekk, minħabba n-nuqqas tal-mezzi elettroniċi jew mezzi oħra użati biex titmexxa l-laqgħa jew l-inkapaċità tiegħu biex jagħmel dan:
Iżda wkoll li f'każ li l-Bord tal-Ippjanar imexxi kwalunkwe laqgħa tal-Bord tal-Ippjanar permezz ta' tali mezzi elettroniċi jew mezzi vijabbli oħra ta'komunikazzjoni, kwalunkwe referenza f'din l-Iskeda għal quorum jew kwalunkwereferenza magħmula għall-preżenza taljew votazzjoni mill-membri tal-Bord tal-Ippjanar fil-laqgħa għandha tinftiehem f'dan irrigward:
Iżda wkoll li l-laqgħat tal-Bord tal-Ippjanar li jsiru permezz ta' mezzi elettroniċi jew mezzi vijabbli oħra ta' komunikazzjoni skont dan il-paragrafu għandujkollhom l-istess effett fil-liġi daqs li kieku dawn il-laqgħat ma sarux mingħajr tali mezzi."

Illi l-Artikolu 73(5) li ghalieh taghmel referenza l-Awtorita jiddisponi wkoll is-segwenti:
"Il-Bord tal-Ippjanar jista', qabel ma jinħareġ, jew mal-ħruġ ta' permess għall-iżvilupp, jitlob mingħand il-persuna li favur tagħha jkun se joħroġ il-permess, bħala kondizzjoni għall-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, li tipprovdi garanzija favur l-Awtorità sabiex tiggarantixxi t-tħaris minnha tal-kondizzjonijiet tal-permess meta jinħareġ, jew sabiextiggarantixxi l-ħlas ta' danni li jistgħu jiġu kaġunati lill-ambjent jewlill-infrastruttura. Il-Bord tal-Ippjanar jista', wara lħruġ ta' permess għall-iżvilupp, jekk l-iżvilupp jew l-attività ma jkunux qed isiru skont ma jkun hemm fil-permess, jew ikun qiegħed xort'oħra jiġi kkaġunat dannu lill-ambjent jew lillinfrastruttura, titlob mingħand il-persuna li favur tagħha jkun inħareġ il-permess, bħala kondizzjoni għat-tkomplija tal-permess għall-iżvilupp, li tipprovdi garanzija favur l-Awtorità sabiex tiggarantixxi t-tħaris tal-kondizzjonijiet tal-permess, jew sabiex tiggarantixxi l-ħlas ta' danni li jistgħu jiġu kkaġunati lill-ambjent jew lill-infrastruttura:
Iżda ebda ħaġa f'dan is-subartikolu ma għandha tinftiehem bħala li tawtorizza lill-Bord talIppjanar li jitlob garanzija f'ammont li ma jkunx jikkorrispondi max-xorta tal-proġett ta' żvilupp jew attività:
Iżda wkoll dik il-garanzija tista' tiġi msarrfa biss favur l-Awtorità jekk ikun hemm provi ċari li l-applikant ma jkunx osserva l-kondizzjonijiet tal-permess għall-iżvilupp u r-raġunijiet għaliex il-garanżija tkun ġiet imsarrfa għandhom jiġu mgħarrfa bil-miktub lill-applikant."

Illi fl-isfond ta' artikoli supra-citati, jigi osservat mit-Tribunal li huwa indisputat bejn ilpartijiet li l-permess odjern, li fieh gew imposti l-kundizzjonijiet tal-permess li jinkludu lgaranzija bankarja b'valur ta' €100,000, gie mahrug wara laqgha fil-pubbliku quddiem ilBord tal-Ippjanar, b'dan sehh waqt il-laqgha mizmuma fit-28 t'April 2016. Illi mill-minuti ta' din il-laqgha jirrizulta li d-Direttorat tal-Ippjanar kien qed jirrakkomanda din l-applikazzjoni b'mod favorevoli soggett ghal numru ta' kundizzjonijiet li jinkludu *public deed*, *planning gain* u garanzija bankarja, u mill-istess minuti jirrizulta li ma tqajjmet l-ebda oggezzjoni ghal tali kundizzjonijiet min-naha tal-applikant u/jew rapprezenant tieghu [Skont il-minuti tal-laqgha b'referenza PA004-16/17 – kopja a fol 165 fl-inkartament tal-PA04649/15]. Jirrizulta wkoll li l-kundizzjonijiet imposti fil-permess mahrug [Skont dok a fol 196A fl-inkartament tal-PA04649/15] huma riflessjoni ta' dawk il-kundizzjonijiet li kienu gew rakkomandati fl-evalwazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar [Skont il-case officer report a fol 150 fl-inkartament tal-PA04649/15], b'dawn kienu sussegwentament gew komunikati lill-applikant u l-perit rapprezentant tieghu [Skont in-notifiki a fol 152A u 153 fl-inkartament tal-PA04649/15].

Illi l-kundizzjoni numru 3 tal-permess odjern taqra hekk kif segwenti:
"This development permission is subject to a bank guarantee to the value of €100,000 (One Hundred Thousand Euro) ***to ensure that the development is carried out in conformity with the conditions and documents approved with this development permission.*** *The total amount of the guarantee shall be released to the applicant only after completion of the development hereby approved and upon confirmation by the Planning Authority that the requirement of this condition has been complied with in full.* ***If this condition is not complied with, then the total amount of the bank guarantee shall be forfeited.*** *Its forfeiture would not, however, preclude the Authority from taking any action to ensure that the conditions of this permission are adhered to and the approved drawings/documents are complied with."* [ENFASI MIZJUDA]

Illi wiehed mill-argumenti mressqa mis-socjeta appellanti huwa li l-*wording* ta' din il-kundizzjoni huwa ambigwu ghaliex din timponi biss li jkun hemm garanzija bankarja, u ladarba tali garanzija saret, ma kienx hemm ksur ta' din il-kundizzjoni. It-Tribunal josserva li din largumentazzjoni hija bla bazi, dan ghaliex kif jidher mill-partijiet tal-kundizzjoni enfasizzati minn dan it-Tribunal, din il-kundizzjoni mhux biss tesigi li ghandu jkun hemm garanzija bankarja b'valur ta' €100,000, izda tindika wkoll li tali garanzija hija sabiex tassigura li lizvilupp approvat ikun konformi mal-kundizzjonijiet u dokumenti approvati, u fin-nuqqas ta' dan, l-ammont kollu ta' din il-garanzija jigi rtirat.
Illi dan kollu qed jigi osservat ghar-raguni li huwa fl-istadju t'approvazzjoni tal-permess odjern li l-kundizzjonijiet kollha imposti inkluz il-garanzija bankarja, gew stabbiliti, u kif osservat aktar kmieni dan kollhu sar waqt laqgha fil-pubbliku tat-28 t'April 2016 li fiha kien prezenti il-perit rapprezentant tal-applikant. Barra minn hekk, kif gie osservat mill-Awtorita, li kieku dawn ma kienux ghas-sodisfazzjon tieghu, dan kellu kull opportunita' li jibda proċeduri sabiex jikkontesta tali kundizjonijiet, izda dan ma sarx.

Illi l-appellant jaghmel referenza wkoll ghall-Artikolu 11 tat-tieni skeda li jaqra hekk kif segwenti:
"Laqgħat tal-Bord tal-Ippjanar fejn iċ-Chairperson Eżekuttiv ikun qedjipprovdi informazzjoni dwar il-kontenut ta' applikazzjoni għall-iżvilupp lill-Bord tal-Ippjanar, jistgħu ma jinżammux fil-pubbliku iżda ma jistgħux jittieħdu voti."

Illi mis-suespost jirrizulta li huwa korrett l-appellant li jindika li f'laqghat mhux mizmuma filpubbliku m'ghandhomx jittiehdu voti, madankollu kif indikat aktar kmieni, jirrizulta li lapplikazzjoni odjerna kienet gieta diskuss u approvata waqt il-laqgha tal-Bord mizmuma filpubbliku fit-28 t'April 2016. Illi formanti minn dan il-permess hija l-garanzija bankarja b'valur konsiderevoli ta' €100,000 imposta fil-kundizzjoni numru 3, u filwaqt li din ilkundizzjoni ma tindikax min fi hdan l-Awtorita ghandu jiddecidi dwar l-irtirar tal-garanzija f'kaz ta' nuqqas ta' konformita mal-kundizzjonijiet, kienet procedura logika u ragjonevoli min-naha tal-Awtorita li l-irtirar ta' din il-garanzija tigi kkonfermata mill-istess Bord li approvat l-permess soggett ghal tali kundizzjonijiet. Barra minn hekk, kuntrarju ghal dak allegat mill-appellant, ma jirrizultax mill- atti li gie mehud xi vot fil-maghluq mill-Bord talIppjanar.
Illi argument iehor mressqa huwa li l-ittra mibghuta mill-ufficjal tal-Awtorita ma tispjegax irraguni dwar l-irtirar tal-garanzija u sempliciment titlob ghal aktar dokumentazzjoi u informazzjoni, u sabiex jigi nfurmat dwar il-hrug tal-Avviz ta' Nfurzar. It-Tribunal josserva li hawnhekk l-appellanti wkoll m'humiex korretti ghaliex mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li fis-6 ta' Mejju 2019 gew mibghuta zewg ittri mill-Awtorita tal-Ippjanar, wahda mis-segretarju tal-Bord, u ohra mill-ufficjali tal-Infurzar.

Illi l-ittra mibghuta mis-segretarju tal-Bord hija propju in-notifika tad-decizjoni tal-Bord talIppjanar rigwardanti l-irtirar ta’ garanzija bankarja, u fiha gie ndikat is-segwenti:
“The Planning Board at its meeting held on 25th April 2019 has decided to withdraw the bank guarantee imposed in condition 3 of the permit, amounting to € 100,000, since conditions 1 and 4 of the same permit have not been adhered to.” [Skont dok a fol 295A fl-inkartament tal-PA04649/15]

Illi l-ittra mibghuta mill-ufficjal tal-Infurzar wkoll taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar, u fiha gie ndikat is-segwenti:
“Reference is made to the above development permission and the Planning Board’s decision to withdraw the bank guarantee imposed in condition 3 of the permission, as per the letter dated the 6th May 2019.
Please be informed that the Planning Board has requested that the outstanding documentation tied to conditions 4(a)(iii), 4(a)(iv) and 4(b)(iii) in PA 4649/15 is submitted by the 31st May 2019 and approved not later than the 31st July 2019. The public deed required though condition 1 of the same permission must also be completed by the 31st July 2019.
The Directorate will be proceeding to issue a Stop and Enforcement notice in terms of Articles 95 and 97 of the Development Planning Act.” [Skont dok a fol 299A fl-inkartament tal-PA04649/15]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-ittra mibghuta mis-segretarju tal-Bord kienet in-notifika ufficjali dwar id-decizjoni tal-irtirar tal-garanzija bankarja, u minn din jirrizulta li d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tipprovdi ragunijiet ben specifici ghaliex il-garanzija bankarja in kwistjoni qed tigi rtirata, ossia minhabba nuqqas t’aderenza mal-kundizzjonijiet numru 1 u 4 tal-permess mahrug. Illi l-ittra l-ohra mahruga fl-istess gurnata mill-ufficjal tal-Infurzar, filwaqt li wkoll taghmel referenza ghall-irtirar ta’ garanzija bankarja, tistipola ulterjorment li l-kundizzjonijiet tal-permess xorta wahda jridu jigu sodisfatti, u ghal dan inghata terminu sal-31 ta’ Lulju 2019, kif ukoll gie avzat li l-Awtorita kienet ser tipprocedi bil-hrug ta’ Avviz ta’ Nfurzar. It-Tribunal josserva li dak li gie ndikat f’dawn l-ittri huma riflessjoni tan-nuqqas t'osservanza tal-kundizzjonijiet tal-permess li kienu gie decizi waqt il-laqgha pubblika tat-28 t’April 2016, u b’hekk ma’ jirrizultax li kien hemm xi tip ta’ agir abbusiv fil-konfront talappellant li jmur kontra l-principji tal-gustizzja naturali. Anzi, kuntrarju ghal dak li qed jargumenta l-appellant f’diversi istanzi, l-obbligu ta’ konformita ma’ dawn il-kundizzjonijiet huwa tal-applikant u mhux tal-Awtorita, bl-irwol tal-Awtorita huwa li jigi vverifikat li dawn lobbligi tal-kundizzjonijiet jigu sodisfatti. Bhala ezempju ta’ dan huwa dak li gara meta eventwalment gew sottomessi mill-applikant numru ta’ dokumenti rigwardanti *‘resevered matters’* tal-permess, b’dawn gew ikkonfermati mill-Awtorita fl-ittra tat-18 ta’ Jannar 2019 a fol 288A fejn l-applikant gie mgharraf dwar dawk id-dokumenti addizzjonali li gew approvati.
In konkluzjoni, it-Tribunal josserva li gialadarba l-kundizzjonijiet tal-permess odjern inkluz il-kundizzjoni numru 3 rigwardanti l-garanzija bankarja gew imposti bhala parti millpermess approvat waqt il-laqgha pubblika tal-Bord tal-Ippjanar tat-28 t’April 2016, u ddecizjoni tal-istess Bord dwar l-irtirar tal-garanzija hija ben motivata minhabba li tindika nuqqas t’aderenza mal-kundizzjonijiet numru 1 u 4, ma jirrizulta li kien hemm l-ebda ksur tal-Artikoli 9 u 11 tat-tieni skeda tal-Kapitolu 522 indikati mill-appellant, u b’hekk lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi ksur dwar il-principji tal-gustizzja naturali.
Illi l-appellanti fit-tieni aggravju jindika wkoll li ma tezistix evidenza cara li l-kundizzjonijiet indikati fid-decizjoni tal-irtirar tal-garanzija bankarja ma gewx rispettati. Jirrizulta li l-bzonn ta’ prova huwa obbligu li johrog mill-ligi stess, bl-eccezzjoni finali tal-Artikolu 73(5) talKapitolu

522 tesigi li *"Iżda wkoll dik il-garanzija tista' tiġi msarrfa biss favur l-Awtorità jekk ikun hemm provi ċari li l-applikant ma jkunx osserva l-kondizzjonijiet tal-permess għalliżvilupp u r-raġunijiet għaliex il-garanżija tkun ġiet imsarrfa għandhom jiġu mgħarrfa bilmiktub lill-applikant."*. Illi gialadarba s-socjeta appellanti qed tipprezenta aggravji numri 3 u 4 li b'mod specifiku jirrigwardaw l-imsemmija kundizzjonijiet 1 u 4, it-Tribunal ser jikkunsidra l-mertu dwar il-ksur o meno ta' tali kundizzjonijiet fl-aggravji rispettivi.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad l-ewwel u t-tieni aggravji, bl-eccezzjoni tal-parti rigwardanti l-evidenza msemmija mill-appellanti hekk kif indikat fil-paragrafu hawn supra.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tal-ksur tal-kundizzjoni numru 1 hekk kif indikat millAwtorita, bis-socjeta appellanti tindika li minkejja li skont din il-kundizzjoni il-*public deed* kellu jigi ffirmat bejn tlett partijiet, huma kienu gew infurmati mill-Awtorita tal-Ippjanar li lAwtorita tal-Artijiet ser tkun inkluza f'dan il-ftehim, izda dan ma sehhx ghal ragunijiet li ma kienux fil-kontroll taghhom. Tindika wkoll li l-Awtorita tal-Ippjanar ma pprovdiet l-ebda spjegazzjoni dwar din id-decizjoni, u li kieku dan it-tibdil ma sehhx, il-ftehim kien jigi ffirmat u notifikat lill-Kummissarju tal-Artijiet skont il-permess kif mahrug. Jigi wkoll mistoqsi kif lAwtorita tista timponi obbligu, tbiddel il-kundizzjonijiet, tonqos milli tikkopera u mbaghad timponi penali.
Illi fir-rigward tad-dewmien minhabba d-decizjoni tal-Awtorita li tinkludi lill-Awtorita talArtijiet fil-ftehim tal-*public deed*, l-appellanti jindika li kienet intalbet kopja tal-abbozz talftehim li kien giet pprovdut mill-Awtorita tal-Ippjanar u mibghuta lis-CEO tal-Awtorita talArtijiet, izda dan irrizenja mill-pozizzjoni tieghu, u l-*emails* segwenti taghhom lil din lAwtorita baqaw mhux imwiegba. Jindika wkoll li huwa kien rcieva *email* mill-Awtorita talIppjanar bl-abbozz tal-*public deed* li ma jinkludix referenza ghall-Awtorita tal-Artijiet, u wara dan ma rcieva l-ebda komunikkazzjoni ohra qabel dik tas-6 ta' Mejju 2019 rigwardanti decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar dwar it-tehied tal-garanzija bankarja.
Illi fis-sottomissjonijiet finali tal-Awtorita jigi ndikat li komunikazzjoni li saret min-naha taghha rigwardanti dan il-ftehim kienu ntizi sabiex finalment il-kuntratt pubbliku jkun wiehed konformi mal-ligi, filwaqt li tirrimarka li illum-il ġurnata giet sodisfatta permezz talkuntratt datat iffirmat 30 ta' Novembru 2022, ossia ferm wara li tlesta l-iżvilupp approvat.

Illi l-kundizzjoni numru 1 tal-permess odjern taqra hekk kif segwenti:
"1 Land use:
The development hereby being approved shall only be used as tourist accommodation as part of the existing hotel complex development and shall not be used for permanent residential occupation or any other use notwithstanding the provision of the Development Planning (Use Classes) Order, 2014, or any amendment or addition to these Orders. The development hereby being approved shall be operated as one unit under one management and no structure within this development may be issued with an individual compliance certificate by the Authority, nor may any such structure be individually serviced by a water or electricity meter by a national service provider. This development permission should not be construed as implying any entitlement for any future conversion of buildings, land and structures to a different use; or any ancillary development (including extensions, outbuildings, landscaping, infrastructure, site engineering operations) or commitment of additional land that are not clearly identified in this development permission.
The validity of this development permission shall be tied with the continued operation of the hotel complex development as defined in Chapter 409 of the Laws of Malta and in any equivalent revisions. In the event that the approved development (part or as a whole) ceases to operate for the intended purposes and approved use, the permit will cease to be valid and

all buildings and structures hereby being approved (including boundary walls and redundant ancillary infrastructure) shall be dismantled and the site reinstated to its pristine condition, at the expense of the developer, to the Authority's satisfaction, within a specific time period as stipulated by the Authority.
This development permission is being granted subject to the satisfactory completion, within three (3) months of the issue of this development permission, of a public deed consolidating a tri-partite legal agreement between the Planning Authority, the Malta Tourism Authority and the applicant under the terms of Article 79 of the Development Planning Act to ensure that the above mentioned condition and conditions imposed by the Malta Tourism Authority are complied with. A copy of this deed shall be notified to the Commissioners of Lands. Failing which, the permit will be considered null and void unless such period is extended in agreement with the Planning Authority. This obligation shall be at the applicant expense and shall be indefinite, thus extending beyond the 5 year term of the full development permission."

Illi mis-suespost jirrizulta li l-permess odjern hareg soggett li jkun hemm *public deed* fi zmien 3 xhur mill-hrug tal-permess, u kif tindika tajjeb is-socjeta appellanti, dan kellu jigi ffirmat bejn tlett partijiet li huma l-Awtorita tal-Ippjanar, l-Awtorita Maltija ghat-Turizmu (MTA) u l-applikant (li huwa r-rapprezentant tas-socjeta appellanti), u dan jigi notifikat lillKummissarju tal-Artijiet, li llum gie ripjazzat bl-Awtorita tal-Artijiet.
Illi fir-rigward ta' dan l-obbligu tal-*public deed* gie sottomess affidavit tas-Sur Edmond Bartolo li huwa ndikat bhala CEO tas-socjeta appellanti, u fieh huwa jindika li kemm wara li ghaddew 3 xhur u anke sena wara l-hrug tal-permess, huma qatt ma semghaw xejn minghand l-Awtorita dwar dan il-ftehim. Jirrizulta li l-permess odjern gie mahrug fil-15 ta' Gunju 2016 u ppublikat fit-22 tal-istess xhar [Skont in-notifika tal-permess a fol 196A fl-inkartament tal-PA04649/15], u mill-istess affidavit tas-Sur Edmond Bartolo jirrizulta li l-ewwel darba li s-socjeta appellanti kkorrispondiet mal-Awtorita tal-Ippjanar dwar dan il-*public deed* kien fit-2 ta' Marzu tal-2018 [dok EB2 annesss mal-affidavit tas-Sur Edmond Bartolo].
Illi ghaldaqstant jirrizulta li minkejja diversi allegazzjonijiet tal-appellanti dwar id-dewmien li jmur oltre l-kontrol taghhom, ossia minhabba decizjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar li tinkludi lill-Awtorita tal-Artijiet fil-ftehim, l-ewwel attentat min-naha tal-appellanti sabiex isir il*public deed* sar kwazi sentejn wara li l-permess gie mahrug u ppublikat. It-Tribunal josserva li f'diversi istanzi s-socjeta appellanta tattenta tpoggi l-obbligu fuq l-Awtorita sabiex lizvilupp jottempora mal-kundizzjonijiet, u hawnhekk tajjeb li jigi ppuntwalizza li l-obbligu sabiex jigu sodisfatti dawn il-kundizzjonijiet tal-permess huma kompletament mal-applikant li fuqu jkun gie mahrug il-permess, u mhux tal-Awtorita.
Illi fil-kaz odjern jista jaghti l-kaz li l-Awtorita kienet konxja tad-dewmien min-naha talapplikant sabiex jottempora mal-kundizzjoni numru 1, anke ghaliex kif indikat mis-socjeta appellanti, il-*commencement notice* ghal dan il-permess kienet giet sottomessa. Pero jibqa lfatt li l-kliem tal-kundizzjoni numru 1 jghid b'mod car u tond li din il-kundizzjoni ghandha tigi sodisfatta f'perjodu ta' 3 xhur mill-hrug tal-permess, u b'hekk l-ammissjoni tal-istess appellanti li l-ewwel attentat taghhom sabiex isir il-*public deed* saret fl-2018, kwazi sentejn wara li l-hrug tal-permess, hija prova cara li din il-kundizzjoni giet miksura.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju, u l-parti koncernanti tal-aggravju numru tnejn rigwardanti l-bzonn ta' evidenza dwar nuqqas t'osservanza tal-kundizzjonijiet tal-permess.

Ir-Raba Aggravju

Dan l-aggravju huwa fil-konfront tal-ksur tal-kundizzjoni numru 4 indikat mill-Awtorita, bissocjeta appellanti tressaq diversi punti li b'mod specifiku jirrigwardaw id-diversi rekwiziti ta' din il-kundizzjoni li huma mnizzla taht titoli u punti individwali.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li minbarra li l-ittra mibghuta tidentifika b'mod car x'kienu n-nuqqasijiet tal-applikant, tali pozizzjoni giet rinfurzata bil-hrug tal-Avviz ta' Infurzar ECF 59/19 li huwa soggett ghal proceduri separati ta' appell quddiem Tribunal diversament kompost. It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li filwaqt li l-ittra mibghuta missegretarju tal-Bord tal-Ippjanar taghmel referenza generali tal-ksur tal-kundizzjoni numru 4, l-ittra mibghuta mill-ufficjal tal-Infurzar taghmel referenza specifika ghall-kundizzjonijiet 4(a)(iii), 4(a)(iv) u 4(b)(iii), u jirrizulta li dawn huma l-istess kundizzjonijiet imnizzla fil-ECF 59/19 li taghhom gie ndikat ksur.
Illi kif indikat fir-risposta tal-Awtorita, il-kundizzjoni numru 4 tinqasam fi tnejn, b'din taghmel distinzjoni bejn dawk id-dokumenti li kellhom jigu approvati **<u>qabel jinbeda liżvilupp</u>** u dawk id-dokumenti li kellhom jigu approvati qabel l-izvilupp jibda jopera. Dan huwa rifless b'mod car mill-kitba tal-kundizzjoni numru 4 intitolata '*Reserved Matters',* bilparti (a) tesigi *"The following shall be submitted for the approval of the Planning Authority within 6 months from the date of issue of this permit and at least 2 months prior to any works on site whichever is the earliest: […] No works shall commence on site prior to the approval of the above documents."* u l-parti (b) tesigi *"The following shall be submitted for the approval of the Planning Authority within 1 year from the date of issue of this permit and at least 3 months prior to the issuing of any compliance certificate; […] Operations of the development shall not commence on site prior to the approval of the above documents"* [Skont dokument a fol 196A fl-inkartament tal-PA04649/15]

Illi fil-mori tal-appell is-socjeta appellanti tindika li d-dokumenti li jirrigwardaw ilkundizzjonijiet 4(a)(iii), 4(a)(iv) u 4(b)(iii) gew sottomessi u approvati permezz ta' ittra li giet biss mahruga mill-Awtorita fit-2 ta' Novembru 2021. Min-naha taghha l-Awtorita tikkonferma li gew sottomessi u approvati dokumenti permezz ta' ittra datata 18 ta' Jannar 2019, filwaqt li tosserva li din l-ittra telenka b'mod espress li l-kundizzjonijiet kollha talpermess ghadhom validi u ghandhom jigu onorati fl-intier taghhom.

Illi l-ittra datata 18 ta' Jannar 2019 li ghaliha l-Awtorita taghmel referenza taqra kif segwenti:
"Approved documents and drawings:
PA4649/15/236b-k: Storm Water Management Plan
PA4649/15/278b-278e: Landscaping Plan
PA4649/15/258b: Method statement for the removal of incompatible species
PA4649/15/247a-m: Lighting Layout
Conditions:
a)All conditions in the development permit PA4649/15 dated 15th June 2016 shall remainvalid.
b)The development shall be carried out in accordance with the provisions of theEnvironmental Management Construction Site Regulations, Legal Notice 295 of 2007 (or subsequent amendments). Any hoarding shall be erected in accordance with Schedule 2 of the same Regulations.
c)The development shall be carried out in accordance with the Energy Performance ofBuilding Regulations (2012) [published through Legal Notice 376 of 2012 and any amendments thereto].
d)This approval does not preclude the applicant from obtaining other necessary permissionand/or licenses from other Authorities, Departments or Agencies.

e)The documents and drawings hereby being approved can be amended by the PlanningAuthority at any time should this be deemed necessary." [Skont dok a fol 288A fl-inkartament tal-PA04649/15]

Illi l-ittra datata tat-2 ta' Novembru 2021 li ghaliha s-socjeta appellant taghmel referenza taqra s-segwenti:
"Approved Documents and Drawings:
PA 4649/15/304A: Construction Management Plan
PA 4649/15/304A: Environmental Monitoring Programme – Construction
PA 4649/15/304A: Environmental Monitoring Programme – Operations
PA 4649/15/317A: Environment and Resources Authority
Conditions:
a)The approved Construction Management Plan, the Environmental Monitoring Programme –Construction and Environmental Monitoring Programme – Operations (PA 4649/15/304A) can be amended by the Planning Authority at any time should this be deemed necessary.
b)All conditions in the development permit PA 4649/15 dated 15th June 2016 shall remain valid.
c)The conditions imposed by the Environment and Resources Authority (ERA) is at document PA4649/15/317A. The architect/applicant is required to contact the Environment and Resources Authority and Transport Malta throughout all the construction phases of the development hereby approved, to ensure that the development is carried out in conformity with the conditions imposed by them. A copy of the relative correspondence / clearance shall be submitted to PA accordingly." [Skont dok a fol 350A fl-inkartament tal-PA04649/15]

Illi kif indikat aktar kmieni, l-kundizzjonijiet in kwistjoni li taghhom gie ndikat il-ksur huma 4(a)(iii), 4(a)(iv) u 4(b)(iii), b'hekk jirrizulta li l-ewwel zewg kundizzjonijiet taht il-parti (a) kellhom jigu sodisfatti qabel jinbeda l-izvilupp u fi kwalunkwe kaz fi zmien 6 xhur mill-hrug tal-permess, u l-kundizzjoni l-ohra taht il-parti (b) kellha tigi sodisfatta qabel jibda jopera lizvilupp u fi kwalunkwe kaz fi zmien sena mill-hrug tal-permess.
It-Tribunal josserva li d-dokumenti kollha li gew approvati permezz tal-ittra tal-Awtorita datata tat-2 ta' Novembru 2021 huma dawn dokumenti li propju kienu mitluba fil-kundizzjonijiet 4(a)(iii), 4(a)(iv) u 4(b)(iii), u jirrizulta li dawn gew sottomessi fil-31 ta' Lulju 2019. Dawn id-dokumenti jinkludu il-*Construction Management Plan* u l-*Environmental Monitoring Programme* dwar il-fazi ta' kostruzzjoni, u l-*Environmental Monitoring Programme* dwar l-operat tal-izvilupp. B'hekk huwa ampjament car li filwaqt li dawn ildokumenti gew approvati mill-Awtorita, tali dokumenti ma gewx sottomessi fil-perjodu stipulat fil-permess mahrug ghaliex id-dokumenti mitluba fil-kundizzjonijiet 4(a)(iii) u 4(a)(iv) kellhom jigu sottomessi qabel jinbeda l-izvilupp u fi kwalunkwe kaz fi zmien 6 xhur mill-hrug tal-permess, filwaqt li d-dokumenti mitluba fil-kundizzjoni 4(b)(iii) kellhom jigu sottomessi qabel jibda jopera l-izvilupp u fi kwalunkwe kaz fi zmien sena mill-hrug tal-permess.
Illi kif jirrizulta mill-fatti hawn supra elenkati, id-dokumenti mitluba fl-imsemmija kundizzjonijiet gew sottomessi kwazi hames snin wara l-approvazzjoni tal-permess, b'dan huwa ferma oltre it-termini specifikat fil-permess. It-Tribunal hawnhekk jippuntwalizza li ghalkemm is-socjeta appellanti tindika li l-imsemmija dokumenti gew sottomessi qabel iddata ta' skadenza estiza tal-31 ta' Lulju 2019, kif indikat aktar kmieni din id-data giet indikata fl-ittra tas-6 ta' Mejju 2019 mibghuta mill-ufficjali tal-Infurzar fi hdan l-Awtorita, b'din tindika li minkejja l-irtirar tal-garanzija bankarja, il-kundizzjonijiet tal-permess xorta wahda jridu jigu sodisfatti, u b'hekk inghata t-terminu sal-31 ta' Lulju 2019. It-Tribunal jippuntwalizza wkoll li l-mertu tal-appell odjern m'huwiex jekk il-kundizzjonijiet illum ilgurnata gewx onorati, izda jekk l-irtirar ta'

garanzija bankarja kienetx decizjoni gustifikata skont il-kundizzjonijiet imposti fil-permess u skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi.

Illi ghal darb'ohra it-Tribunal jaghmel referenza ghall-ahhar eccezzjoni tal-Artikolu 73(5) talKapitolu 522 li tindika *"Iżda wkoll dik il-garanzija tista' tiġi msarrfa biss favur l-Awtorità jekk ikun hemm provi ċari li l-applikant ma jkunx osserva l-kondizzjonijiet tal-permess għalliżvilupp u r-raġunijiet għaliex il-garanżija tkun ġiet imsarrfa għandhom jiġu mgħarrfa bilmiktub lill-applikant."*. Fil-kaz odjern il-provi dwar nuqqas t'osservanza tal-kundizzjonijiet huma cari ghaliex id-dokumenti mitluba gew sottomessi ferm wara t-termini stipulati fil-permess.

Fl-ahhar nett, jehtieg li t-Tribunal jindirizza zewg punti ohra imressqa mill-appellanti flappell odjern.

Illi fil-mori tal-appell is-socjeta appellant tindika li ma ntalbet l-ebda informazzjoni addizzjonali ghal dak inkluz fil-*Construction Method Statement* pprezentat f'Mejju tal-2016, u ladarba l-Awtorita ma sabet l-ebda oggezzjoni ghall-*commencement notice*, l-Awtorita tacitament accettat l-informazzjoni sottomessa f'dan ir-rigward. Dan l-argument huwa wiehed bla bazi ghaliex jirrizulta li segwenti ghas-sottomissjoni ta' dan id-dokument, saru konsultazzjonijiet ma' *Transport Malta* (TM) u l-*Environment & Resources Authority* (ERA) [Skont dokumenti a fol 182A u 183A fl-inkartament tal-PA04649/15] li bghatu l-kummenti taghhom [Skont dokumenti a fol 186A u 193A fl-inkartament tal-PA04649/15], u in segwitu ghal dan, giet mibghuta ittra lill-perit nikarigat u lill-applikant li fiha gie ndikat *"Further to minute 176, please note TM and ERA comments at minutes 186 and 193 respectively."* [Skont dokumenti a fol 206 u 207A fl-inkartament tal-PA04649/15] It-Tribunal lanqas ma jaqbel mal-appellant li dak mitlub fid-dokumenti 186 u 193 m'humiex *legally binding*, u dan ghas-semplici raguni li r-rekwizit elenkati fil-kundizzjoni numru 4 huma *'reserved matters'* tal-permess, u l-imsemmi dokument jinkludi diversi elementi li jikkoncernaw dawn l-entitajiet, b'hekk ir-risposti ta' dawn l-entitajiet huma ta' relevanza u riflessjoni tal-kundizzjonijiet tal-permess sabiex ir*reserved matters* jigu indirizzat b'mod sodisfacenti. Dan huwa t'aktar relevanza meta jigi kkunsidrat li l-Awtorita meta bghatet din il-korrispondenza a fol 207A, l-Awtorita abbraccat dawn il-talbiet ta' TM u l-ERA u ghamlithom taghha.

Illi l-argumenti ohrajn mqajjma fir-rigward tal-adekwatezza tal-kundizzjonijiet imposti, itTribunal ghal darb'ohra josserva li tali kundizzjonijiet jiffurmaw part integrali mill-permess odjern li gie diskuss u approvat mill-Bord tal-Ippjanar waqt il-laqgha pubblika quddiem, tat-28 t'April 2016, u f'din il-laqgha ma kien hemm l-ebda oggezzjoni ghal dawn ilkundizzjonijiet, filwaqt li sussegwenti ghal dan, is-socjeta appellanti kellha kull opportunita' li tibda proċeduri sabiex tikkontesta xi kundizzjonijiet li fil-fehma taghha ma kienux jaghmlu sens. Dan kollu ma sarx, u l-appellanti ma ghandhomx jinqdew b'dawn il-proceduri sabiex jezentaw ruhhom mill-obbligi li gew imposti fuqhom fil-hrug tal-permess odjern.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju u l-parti mill-aggravju numru tnejn rigwardanti l-bzonn ta' evidenza dwar nuqqas t'osservanza tal-kundizzjonijiet tal-permess.

Il-Hames Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-kundizzjoni numru 3 tal-permess odjern li fiha giet imposta garanzija bankarja, bis-socjeta appellant targumenta li din il-kundizzjoni ma tippermettiex li l-Awtorita tal-Ippjanar tirtira din il-garanzija a bazi ta' allegat nuqqasijiet, u li d-decizjoni ghal irtirar tal-valur kollu ta' din il-garanzija hija sproporzjonata meta mqabbla mal-allegat nuqqasijiet.

It-Tribunal josserva li dan l-aggravju m'huwiex fis-sew ghal diversi ragunijiet. Ibda biex, ilkundizzjoni tesigi li *"the development is carried out in conformity with the conditions and documents approved with this development permission […] If this condition is not complied*

with, then the total amount of the bank guarantee shall be forfeited.”, u dan juri li anke nuqqas ta’ konformita ma’ kundizzjoni wahda jippermetti li l-Awtorita tirtira l-ammont kollu tal-garanzija. Pero, aktar importanti minn hekk, kif gie kkunsidrat fl-aggravji rispettivi jirrizulta li din il-garanzija giet irtirata fuq evidenza cara li l-kundizzjonijiet 1 u 4 tal-permess ma kienux gew sodisfatti. It-Tribunal ma jistax jonqos milli jirrimarka dwar l-importanza talkundizzjonijiet imposti u li ma gewx osservati fit-termini specifikati, fejn il-kundizzjoni 4(a)(iii) rigwardanti *Construction Method Statement* u l-kundizzjonijiet 4(a)(iv) u 4(b)(iii) rigwardanti l-*Environmental Monitoring Programme* fil-fazijiet ta’ kostruzzjoni u operat huma ntizi sabiex jidentifika u jimmitigaw l-impatti tal-izvilupp kemm fl-istadju ta’ kostruzzjoni u fl-istadju tal-operat. B’hekk in-nuqqas tal-appellanti li jottemporaw ruhhom ma’ tali kundizzjonijiet ta’ mitigazzjoni huwa wiehed kundannabli, u konsegwentament kwalunkwe argument rigwardanti l-proporzjonalita’ tal-irtirar tal-valur kollu tal-garanzija huwa wiehed bla bazi.
It-Tribunal jaghmel ukoll accenn ghal dak li gie kkunsidrat minnu fl-ewwel u t-tieni aggravji fir-rigward tal-argumenti mressqa mis-socjeta appellanti rigwardanti l-*wording* talkundizzjoni numru 3. It-Tribunal jenfasizza li ma tezisti l-ebda tip t’ambigwita fil-*wording* ta’ din il-kundizzjoni ghaliex din il-kundizzjoni mhux biss tesigi li ghandu jkun hemm garanzija bankarja b’valur ta’ €100,000, izda tindika wkoll li tali garanzija hija sabiex tassigura li lizvilupp approvat ikun konformi mal-kundizzjonijiet u dokumenti approvati, u fin-nuqqas ta’ dan, l-ammont kollu ta’ din il-garanzija jigi rtirat.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
In vista ta’ dak hawn diskuss, it-Tribunal qed jichad dan l-appell u jikkonferma l-irtirar ta’ garanzija bankarja b’valur ta’ €100,000 tal-permess PA04649/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-garanzija ittiehdet minghajr smigh pubbliku u minghajr ma gie notifikat bil-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tal-25 ta’ April 2019 fejn ittiehdet id-decizjoni kontra dak li jrid fl-iskeda 2 artikolu 9 tal-Kap. 552. L-artikolu 11 tat-Tieni Skeda fil-fatt jipprovdi biss kaz specifiku ghal nuqqas ta’ laqgha pubblika pero anki hawn, ebda vot ma jista’ jittiehed. Id-decizjoni giet notifikata lilu b’ittra tas-6 ta’ Mejju 2019;

2. Fl-ittra tas-6 ta’ Mejju 2019 fejn saret komunika lill-appellant bid-decizjoni tal-Bord ma inghataw ebda ragunijiet ghat-tehid tal-garanzija fis-sens tan-nuqqasijiet tal-appellant b’referenza ghal permess li wassal ghat-tehid tal-garanzija. Dan imur kontra l-principju tal-gustizzja naturali.

L-ewwel aggravju

Hu zbaljat l-appellant meta jghid li d-decizjoni tal-Bord ghat-tehid tal-garanzija kif hemm kontemplat fil-kondizzjoni 3 tal-permess PA4649/15, kellha issir wara avviz tal-laqgha lill-appellant, iz-zamma ta’ smigh pubbliku u decizjoni li issir fil-pubbliku. L-

iskeda 2 tal-artikolu 9 tal-Kap. 552 tirreferi ghal smigh pubbliku f'laqgha tal-Bord b'referenza ghal 'applikazzjoni'. Fil-fatt l-istess artikolu jirreferi ghall-artikolu 71(6) tal-Kap. 552 li jitkellem dwar min jista' jaghmel sottomissjonijiet fuq dak li jkun qed jigi kunsidrat. L-istess jinghad ghall-artikolu 11 tal-iskeda 2 li wkoll hi dwar 'applikazzjoni'. Il-kaz quddiem il-Bord tal-Ippjanar ma kienx dwar applikazzjoni izda kundizzjoni f'permess mahrug; kundizzjoni intiza ghal kaz fejn il-permit holder ma jkunx qed isegwi l-kundizzjonijiet marbuta mal-hrug u l-attwazzjoni tal-izvilupp. Dwar dan ma hemm xejn fil-ligi li timponi smigh jew aktar smigh bil-miftuh. Il-kundizzjoni 3 tal-permess taghti l-fakulta lill-Bord tal-Awtorita jigbed il-garanzija jekk il-permess ma jkunx qed jigi attwat skont kif miftiehem. Din id-decizjoni ittiehdet mhux fil-kuntest ta' applikazzjoni izda fil-kuntest ta' obbligazzjoni imposta mill-Awtorita u maqbula mill-appellant permit holder f'kaz li l-permit holder jonqos mill-obbligi tieghu. Ma jistax jinghad li f'dan l-aspett kien hemm xi nuqqas tal-Awtorita, sakemm ma jinghadx li minn tali decizjoni ma kienx hemm rimedju ghal permit holder. Seta' kieku ried talab rikonsiderazzjoni tal-kondizzjoni qabel giet maqbula minnu kif irid l-artikolu 76(1) tal-Kap. 552 jew jappella minnha kif irid l-artikolu 77 tal-Kap. 552. B'zieda jekk wara t-tehid materjali tal-garanzija jirrizulta li din ittiehdet bla ma kien hemm provi cari li l-applikant ma jkunx osserva l-kundizzjonijet tal-permess ta' zvilupp skont ir-ragunijiet moghtija bil-miktub lil applikant kif irid il-proviso tal-artikolu 73(5), dejjem jibqa' d-dritt tal-applikant li jfittex ghal rimedju ordinarju.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mis-sewwa. L-ittra tas-6 ta' Mejju 2019 li biha l-appellant gie mgharraf bid-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita dwar it-tehid tal-garanzija kienet tispecifika liema klawsoli tal-permess ma gewx osservati. Mhux hekk biss izda f'ittra mill-ufficjal tal-enforzar tal-5 ta' Mejju 2019 hemm indikazzjoni dettaljata tan-nuqqasijiet li jirreferu ghall-istess klawsola tal-permess li fuqhom ittiehdet il-garanzija mill-Awtorita. Ma jistax jinghad li l-appellant thalla fl-ghama tant li l-appellant fl-appell tieghu quddiem it-Tribunal kien dettaljat fis-sottomissjonijiet tieghu biex ixejjen ir-ragunijiet li l-Awtorita sostniet li waslu ghat-tehid tal-garanzij.

Ghalhekk il-Qorti issib li l-aggravju mhux gustifikat.

Billi ma hemm ebda aggravju fuq il-mertu innifsu tar-ragunijiet ghat-tehid tal-garanzija, l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Francis Galea nomine, tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Ottubru 2023, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur