QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 11

Appell Nru. 71/2023

Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate, Mellieha

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Ralph Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate tad-9 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023 li biha laqa' in parti l-appell tal-Ghaqda u cahad il-bqija tal-aggravji rigward PA4868/20 'to sanction existing two villas which were built differently from the approved permit by virtue PA1638/14. Appella wkoll minn tlett digrieti tat-Tribunal tas-6 ta' Ottubru 2022, 28 ta' Novembru 2022 u 10 ta' Ottubru 2023;

Rat ir-risposti tal-appellata Awtorita u tal-applikant li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata u dan ghar-ragunijiet minnhom maghmula;

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 terzi fil-konfront tal-approvazzjoni tal-permess PA 4868/20 li jikkoncerna talba ghal sanzjonar ta' zewg villel ezistenti mibnija b'mod varjat minn dak approvat filpermess PA 1638/14. Il-fond *de quo* jinsab f'zona ta' prijorita' residenzjali [Skont Mappa 27 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral] fi Triq il-Pont/ Triq Ghajn Zejtuna, fil-lokalita' tal-Mellieha.

Illi permezz tal-appell odjern, l-Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate qed iressqu tlett (3) aggravju fil-konfront tal-permess odjern, *ossia* li:
1.Illi l-izvilupp odjern m'huwiex konformi mal-*policy* P31 tal-linja gwida DC15 li tirregola lpercentagg minimu ta' *soft-landscaping* li jrid jigi pprovdut fuq is-sit, u dan kif innutat anki fir-rapport tal-*case officer* [Dok. 66A fl-inkartament tal-PA4868/20] u rega' gie konkluz l-istess fir-rapport tal-*case officer* aggornat [Dok. 118A fl-inkartament tal-PA4868/20] wara s-sottomissjoni ta' pjanti riveduti. L-appellanti jsostnu li din i-kwistjoni timmerita' attenzjoni partikolari f'kuntest bhal ma' hu ta' Santa Marija Estate li tgawdi minn karatteristici partikolari li jimmeritaw protezzjoni xierqa. Jinghad ulterjorment li wahda millkundizzjonijiet imposti fil-permess precedenti PA 1638/14 kienet propju li jigi sottomess *Landscaping Plan* adegwat u minn dak iz-zmien l-erja minima necessarja gia giet ridotta minn 30% ghal 20%. Illi l-*culvert* ta' l-ilma indikat mill-applikant hbala parti miz-zona ta' *soft-landscaping* kien gia gie inkluz ma' projeta' ta' terzi bhala parti mis-*soft-landscaping scheme* taghha u ghalhekk l-istess zona qed tintuza f'zewg applikazzjonijiet separati. B'referenza ghal gwida G5 jinghad li ghandu jkun hemm preferenza ta' sigar fuq l-arbuxell u dan huwa partikolarment relevanti fil-kuntest odjern. Illi n-nuqqas ta' *landscaping* adegwat ghandu wkoll impatt avvers fil-kuntest ta' *storm water management*.
2.Illi l-Awtorita' naqset milli tivverifika dwar il-*water management plan* relattiv ghas-sit in mertu. Illi l-problemi relattivi ghall-iskular tal-ilma tax-xita f'din iz-zona ilhom jissussistu u linfrastruttura ezistenti ma tkampax mal-ilma tax-xita partikolarment f'maltempati qawwija. Fil-permess precedenti, l-applikant kien indika sitt gibjuni ta' l-ilma bhala parti mill-istess *water management plan*. Madanakollu, l_Awtorita' ma kinitx ivverifikat jekk dan kienx sehh anki wara li kienet saret talba specifika mill-Ghaqda Appellanti. Illi kien wara li l-*case officer* osserva li l-gibjuni ma gewx indikati li l-applikant isottometta pjanta riveduta f'dan irrigward *a fol* 101A. Jinghad li applikazzjoni ma tistax tigi approvata fil-kaz li jkun jissussisti zvilupp fuq is-sit li ma jkunx konformi mal-pjanti ezistenti ai termini ta' Regolament 17 talLigi Sussidjarja 552.13.
3.Illi l-Awtorita' naqset milli tikkonsidra l-fatt li qieghed jitwettaq uzu kummercjali fuq is-sit, liema uzu m'huwiex konformi mal-izvilupp kif approvat f'zona strettament residenzjali, liema kumpless qieghed jintuza bhala *4-star hotel,* u dan kif jirrizulta mir-reklamar ippubblikat. Illi ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.12 propjeta' residenzjali tista' tintuza bhala residenza filparametri ta' l-istess kategorija f'kaz ta' akkomodazzjoni ghal mhux iktar minn 16-il persuna b'approvazzjoni ghall-operat mill-MTA. Jinghad li filwaqt li l-appellanti m'ghandomx access ghal kwalsiasi licenzji li tista' tghajjat lill-applikant, indubbjament jirriuzlta li l-uzu tas-sit jaqa' 'l barra mill-parametri ta' uzu accettabbli f'din iz-zona.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' baqghet ferma mad-decizjoni taghha u b'referenza ghall-ewwel aggravju targumenta li ghalkemm tul il-process tal-applikazzjoni kienet innotata l-kwistjoni ta' landscaping, il-Kummissjoni kienet propju ntalbet li tigi ndirizzata din il-materja b'dana li sussegwentament gew sottomessi pjanti godda li juru l*Approved/Existing Water Management Plan* u l-*Approved/Existing Landscaping Scheme*. Jinghad li ghalkemm tali kwistjoni kienet ghadha ma gietx indirizzata, kif jidher mir-rapport tal-*case officer* aggornat, il-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni suggett ghal *post-decision requirements* li jitolbu tibdil fil-pjanti f'dan ir-rigward. L-Awtorita' tirrileva li b'rizultat ta' dawn ir-rekwiziti l-applikantipprezenta sett ta' pjanti godda ghas-sodisfazzjon tal-Kummissjoni, filwaqt li l-htiega li tigi ndirizzata tali kwistjoni hija evidenti tul il-process kollu tal-applikazzjoni tenut li kemm-il darba ntalbu inofrmazzjoni u pjanti riveduti f'dan irrigward. B'referenza ghall-kundizzjoni mposta fil-PA 1638/14, l-Awtorita' tinnota li lapplikazzjoni n mertu giet intavolata propju sabiex tissansjona dak li gie mibni b'mod differenti mill-permess precedenti. L-Awtorita' tinnota ulterjorment li l-gwida G5 kwotata mill-appellanti ma taghmel ebda distinzjoni ghall-kontenituri li fihom jinzeraw is-sigar u lpjanti relatati mal-*landscaping plan*. Fil-konfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-kwistjoni mressqa fir-rigward tal-Water Management Plan hija kwistjoni ta' nfurzar u ghaldaqstant ma taqax taht il-kompetenza ta' dan l-appell. B'referenza ghal Regolament 17 tal-L.S. 552.13, l-Awtorita' tinnota li ma jirrizulta li hemm ebda azzjoni ta' nfurzar pendenti fuq is-sit odjern. L-Awtorita' tirribatti wkoll it-tielet aggravju billi tinnota li l-allegat bdil ta' uzu tas-sit f'wiehed kummercjali huwa wkoll kwistjoni t'infurzar u ladarba m'hemm l-ebda azzjoni t'infurzar pendenti fuq is-sit, l-istess Awtorita' kienet korretta li tikkonsidra lapplikazzjoni odjerna fuq il-mertu taghha.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, il-*permit holder* jaghmel referenza ghar-risposta ta' l-Awtorita' u jaghmel tieghu l-argumenti hemm sottomessi u jinnota li l-allegazzjoni li lpropjeta' qeghdha tintuza mhux skont il-permessi hija wahda frivola. L-applikant jitlob ulterjorment li l-appellanti juru li ghandhom l-interess guridiku necessarju sabiex jinterponu l-appell in kwistjoni fosthom li juru li huma kienu rapprezentanti fl-applikazzjoni *de quo*.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew affidavit guramentat ta' Saviour Vella li jokkupa l-kariga ta' *Chairperson* tal-istess Ghaqda. Is-Sur Vella jikkonferma li sa mill-bidu nett l-Ghaqda nvolviet ruhha f'dawn l-applikazzjonijiet u dejjem issottomettiet loggezzjonijiet dettaljati taghha dwar diversi aspetti tal-izvilupp propost filwaqt li attendiet is-seduti kollha relatati mal-applikazzjoni relevanti kif ukoll irregistrat is-sottomissjonijiet specifici b'risposta ghall-case officer's report u provdiet ritratti biex isahhah l-oggezzjonijiet taghha. B'zieda mal-aggravji mressqa jinghad li r-ritratt *a fol* 81G juri b'mod car il-faqar ta' *soft-landscaping* f'dan l-izvilupp filwaqt li r-ritratti *a fol* 82B u 83A juru r-realta' mil-livell tattriq. Jinghad li erba' planters l'hawn u l'hinn qatt ma jistghu jitqiesu bhala sostitut ghas*softlandscping* filwaqt li l-*hardlandscaping* qieghed kontinwament jintuza sabiex tahtu jinhbew strutturi ulterjuri. Is-Sur Vella jerga jtenni l-ilmenti mressqa mill-Ghaqda fil-process tal-applikazzjoni odjerna f'dak li jirrigwarda l-kwistjoni tal-*Waste Management Plan*. Jigi osservat ulterjorment li l-Ghaqda appellant ressqet quddiem l-Awtorita' diversi *booking websites* li juru li l-propjetajiet in diskussjoni kienu qed jigu offruti ghal kirjiet qosra. Illi hafna membri ta' l-Ghaqda osservaw ukoll boroz ta' l-iskart jinhargu kontinwament f'hinjiet li mhux suppost jinhargu u dan kollu gie rrapurtat kemm lill-Kunsill Lokali kif ukoll lil *Mellieha Community Police Team*. Illi mal-istess affidavit gew sottomessi dokumenti addizzjonali li juru li numru ta' reklamar tal-propjetajiet in kwistjoni.

Illi f'nota ta' sottomissjoni finali, l-appellanti, b'risposta ghall-eccezzjoni dwar nuqqas ta' nteress guridiku mressqa mill-applikant, jargumentaw li hekk kif jirrizulta mill-atti talapplikazzjoni odjerna, l-Ghaqda appellant kienet ressqet l-oggezzjoni taghha fit-23 t'Awwissu 2020 u b'hekk giet irregistrata bhala terza persuna nteressata ai termini talArtikolu 71(6) tal-Kap. 552. Jinghad li ghalhekk m'ghandu jissussisti l-ebda dubju dwar il-fatt illi l-ghaqda appellanti hija vestita bl-interess guridiku mehtieg sabiex tintavola dan l-appell u

tippartecipa fil-procedura relattiva. Fir-rigward tal-mertu tal-appell, l-appellanti jargumentaw li l-*post decision requirements*, li ghalihom issir referenza fir-risposti talappellati, m'humiex disponibbli ghall-appellanti, liema dokument ghandu relevanza ghallappell odjern u jehtieg li ghalhekk jigi akkordat l-access ghall-istess. L-appellanti jkomplu jtennu li l-installazzjoni ta' planters madwar is-sit ma jistax jitqies bhala *landscaping* adegwat gewwa zona mizghuda bil-gonna mdaqqsa li jikkontjenu sigar mhawlin fil-hamrija li sservi bhala mizura ta' mitigazzjoni meta tinzel kwantita' sostanzjali ta' xita. B'referenza ghar-risposta tal-Awtorita' fir-rigward tat-tieni u tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-provvedimenti tal-L.S.552.13 jirregolaw b'mod car kif ghandha tigi trattata applikazzjoni meta fuq is-sit ikun jezisti zvilupp irregolari li ma jkunx inkluz ghas-sanzjonar. Jinghad li filkaz tal-uzu tas-sit bhala wiehed kummercjali, l-appellant naqas milli jaghmel l-argument tieghu b'mod konkret fil-konfront ta tali allegazzjoni hlief li qiesha bhala wahda frivola, filwaqt li jinghad li l-applikant naqas milli jirribatti bi provi d-dokumentazzjoni ta' reklamar migjuba mill-appellanti mal-affidavit guramentat taghhom. Jinghad ulterjorment li minn imkien ma jirrizulta l-fatt jekk tkunx giet inizjata procedura ta' infurzar u r-rapprezentazzjonijiet mill-appellanti ma gewx attribwiti kunsiderazzjonijiet xierqa fejn kien specifikament intalab li titwettaq spezzjoni tas-sit qabel l-Awtorita' tipprocedi li tapprova lizvilupp. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **James Psaila vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (30/2019).

Illi f'nota ta' sottomissjoni finali, l-Awtorita' tkompli tirrileva li rrispettivament minn kull allegazzjoni ta' llegalitajiet fuq is-sit, dawn l-illegalitajiet jipprecedu l-permess approvat u ssitwazzjoni fuq is-sit illum hija kolpita b'permess ta' zvilupp suggett ghal kundizzjonijiet u linfurzar taghhom. L-Awtorita' tinsisti ulterjorment li l-evalwazzjoni tal-applikazzjoni saret b'konformita' mal-provvedimenti tal-Artikolu 72(d) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi permezz ta' digriet datat 30 t'Awwissu tal-2022, it-Tribunal kif diversament kompost ordna lill-Awtorita' sabiex tipprezenta kopja tal-post decision requirements (dok. 138a) binnotifika lill-Partijiet. Illi kopja ta' dan id-dokument gie inkluz fl-Atti tal-appell mill-Awtorita'.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-eccezzjoni preliminari mressqa millapplikant fir-risposta tieghu ghal dan l-appell fejn jitlob verifika jekk l-appellant kienx oggezzjonant terz legittimu fil-process tal-applikazzjoni, u jekk le dan l-appell ghandu jigi ddikarat null. Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni dan it-Tribunal seta' jinnota li l-Avviz tas-Sit mahrug fit-22 ta' Lulju tal-2020 kien jindika li rapprezentazzjonijiet huma accettati sas-7 ta' Settembru tal-2020. [Dok. 37A fl-inkartament tal-PA4868/20]

Illi jirrizulta li l-Ghaqda appellanti n mertu kienet issottomettiet l-oggezzjoni taghha fis-26 t'Awwissu tal-2020 [Dok. 47B fl-inkartament tal-PA4868/20] u ghalhekk fiz-zmien stipulat fuq l-istess Avviz tas-Sit mahrug millAwtorita', b'dana li l-Ghaqda appellanti giet rikonoxxuta bhala oggezzjonant terz registrat fil-process tal-applikazzjoni ai termini tal-Artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar talIzvilupp.

Illi ghaldaqstant l-Ghaqda appellanta ghandha dritt tintavola appell ai termini tal-Artikolu 11(e)(ii) tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:
Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, it-Tribunal għandu jkollu ġurisdizzjoni li jisma' u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terza persuna interessata li tkun issottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar relatata ma' tibdil fl-allinjament.

In vista' ta' dan, it-Tribunal qieghed jichad l-eccezzjoni mressqa mill-applikant filwaqt li sejjer ikompli jitratta dan l-appell fuq il-mertu tieghu.

Illi b'mod preliminari jigi rilevat li t-Tribunal kif diversament kompost acceda fuq is-sit inkwistjoni nhar is-6 t'Ottubru tal-2022, fejn gie osservat is-segwenti:
L-applikanti jiddikjaraw li huma qed joggezzjonaw li l-appellanti jidhlu fil-propjeta' taghhom.

It-Tribunal acceda fuq is-sit, fejn seta' jikkonstata dak li kien indikat mill-appellant, jigifieri fejn kien jinsab il-landscaping u l-bir. It-Tribunal ra diversi rqajja ta' landscaping u pots u ra wkoll bokka ta' bir.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti skont is-sewgenti:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti qed iressqu kwistjoni li tirrigwarda l-erja ta' *soft-landscaping* li kellha tigi akkomodata fuq is-sit odjern, u dan ai termini ta' dak li titlob il-*policy* P31 tal-linja gwida DC15 ghal zvilupp ta' villel. Illi l-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghal kundizzjoni li kienet imposta fil-permess precedenti mahrug fuq is-sit u li ghalih qed jintalab sanzjonar, fejn kellu propju jigi sottomess *Landscaping Plan* adegwat.
Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghall-*policy* P31 tad-DC15 kwotata mill-appellanti u li tipprovdi li:
In all detached and semi-detached dwellings, a minimum of 20% of the site area will be provided for soft landscaping, which is to be concentrated within the front and side gardens (side curtilage) of the dwelling in order to exploit the positive contribution such landscaping may provide to the street environment wherein the dwellings are located, in accordance with Guidance G5.

Illi l-gwida G5 nnutat fl-istess *policy*, u li ssir referenza wkoll ghaliha mill-appellanti, tipprovdi s-segwenti:
In the choices related to the landscaping design, due regard should be given to the document *Guidelines on Trees, Shrubs and Plants for Planting & Landscaping in the Maltese Islands (MEPA, 2002)* so as to establish the appropriateness of species used that may contribute to the enhancement of local identity, as well as existing predominant landscape elements present within the streetscape. There should also be a preference for trees over shrubs, given the central contribution of the former elements to a street's character.

Illi mill-*policies* succitati jidher car li fejn tezisti topologija ta' propjetajiet *detached* jew *semidetached*, bhal fil-kaz odjern, ghandu jigi provdut *soft-landscaping* li jkopri erja ta' mhux inqas minn 20% tas-sit kollu filwaqt li qed tigi suggerita preferenza favur sigar fuq arbuxell minhabba l-kontribut pozittiv taghhom lejn il-karattru tat-triq.

Illi hekk kif innutat mill-Partijiet, is-sit odjern huwa gia munit bil-permess precedenti PA 1638/14 li nhareg fid-29 ta' April 2015, *ossia* qabel id-dhul fis-sehh tal-linja gwida DC15, liema permess approva zvilupp ta' sitt residenzi *semi-detached* taht qafas legali precedenti skont id-DC2007, u kien suggett ghas-segwenti kundizzjoni:
The compliance certificate for each villa will be issued on the full completion of the villa and its relative landscaping scheme. [Kundizzjoni 4 fin-Notifika tal-Permess a fol 342A fl-inkartament tal-PA1638/14]

Illi ghalhekk, u kif jargumentaw l-appellanti, jidher li l-*landscaping scheme* li ghandha tifforma parti ntegrali mill-izvilupp fuq is-sit odjern kienet gia inghatat importanza xierqa filpermess precedenti, tant li certifikat ta' *compliance* seta' jinhareg biss wara t-tlestija shiha ta' tali skema. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li l-*landscaping scheme* approvata *a fol* 259B fl-inkartament tal-PA 1638/14 kienet tinkludi numru sostanzjali ta' sigar madwar l-izvilupp

approvat u li l-maggiorparti taghhom kienu gia ezistenti fuq is-sit u qed jinzammu [Dok. 259A fl-inkartament tal-PA1638/14] fejn ghal kull plot kienet qed tinqabez l-erja minima necessarja ta' *soft-landscaping*. [Sessjoni 4.8.2 tar-rapport tal-case officer a fol 261 fl-inkartament tal-PA1638/14] Illi fil-fatt il*compliance certificate* inhareg fit-30 ta' Mejju 2016, liema certfiikat jindika li "*It is hereby certified that the above development according to the architect's Declaration dated 09 May 2016, is in accordance with the terms, conditions and limitations of the abovementioned development permission and in accordance with the approved plans and drawings attached to this permission*." [Dok. 413 fl-inkartament tal-PA1638/14] Ghalhekk, jidher li l-kundizzjoni surreferita mposta mal-permess giet imharsa skont dak certifikat mill-istess Awtorita'.
Minkejja dan, it-Tribunal jinnota li l-applikazzjoni odjerna li qed titlob sanzjonar ta' varjazzjonijiet mill-permess precedenti tkopri terz biss tas-sit kopert b'dan il-permess PA 1638/14, fejn l-applikazzjoni odjerna tirrigwarda zewg propjetajiet *semi-detached* mis-sitta approvati fuq sit akbar. Madanakollu, jirrizulta li l-varjazzjonijiet li ghalihom qed jintalab sanzjonar jinkludu wkoll tibdil fl-iskema tas-*soft landscaping* fuq il-parti tas-sit effetwata mill-applikazzjoni odjerna, tant li, kif jargumenta l-appellant, il-*case officer* fir-rakkomandazzjoni tieghu qies li t-total ta' *soft-landscaping* approvat kien ta' 39% filwaqt li dak ezistenti u propost jammonta biss ghal 13.4% tas-sit kollu b'dana li *"The existing and proposed landscaping combined do not satisfy the minimum requirement of 20% landscaped area in line with policy P31 of the DC15 taken at individual plots and as a whole."* [Dok. 66A fl-inkartament tal-PA4868/20]

B'rabta ma' dan, is-Sur Saviour Vella li jokkupa l-kariga ta' *Chairperson* ta' l-Ghaqda appellanti ssottometta affidavit guramentat fejn ghamel referenza ghar-ritratti *a fol* 81G, 82B u 83A sabiex juri l-faqar ta' *soft-landscaping* f'dan l-izvilupp u r-realta' mil-livell tat-triq, filwaqt li jargumenta li erba' *planters* l'hawn u l'hinn qatt ma jistghu jitqiesu bhala sostitut ghas-*softlandscping.*
Illi minn analizi ta' dawn ir-ritratti, kif ukoll mill-access mizmum fuq is-sit, it-Tribunal seta' josserva li huwa evidenti li z-zona ta' s-*soft-landscaping* fuq is-sit naqas minn dak approvat precedentament, fejn meta mqabbla l-pjanta ta' *landscaping* approvata [Dok. 139A fl-inkartament tal-PA4868/20] u dik ezistenti [Dok. 139B fl-inkartament tal-PA4868/20] jidher li ammont sostanzjali ta' sigar gew sostitwiti bi *planters*.

Nonostante dan, u b'referenza ghar-risposta ta' l-Awtorita', dan it-Tribunal jinnota li tali kwistjoni ma gietx injorata mill-Kummissjoni, tant li wara l-ewwel laqgha tas-16 ta' Gunju 2021, l-istess Kummissjoni talbet lil applikant sabiex jissottometti "*block plans showing the approved landscaping areas and proposed/existing landscaping area*". Illi sussegwentament, ghalkemm dawn gew sottomessi mill-applikant *a fol* 101B u 101C, jirrizulta li dawn ma kienux ghas-sodisfazzjon kollu tal-Kummissjoni b'dana li l-istess Kummissjoni mponiet numru ta' *post-decision requirements* qabel il-hrug tal-permess, permezz ta' ittra datata 21 July 2021 u li kopja taghha giet inkluza fl-Atti ta' dan l-appell. Illi tali rekwiziti kienu jinkludu s-segwenti:
-Existing and proposed landscaping is still to be clearly and correctly indicated on thecolour coded drawings and the clean copies.
-The approved landscaping plan of previous permit has been uploaded at doc. 101B and isthe same as that approved in PA/1638/14/402D. However, the culverts do not match those which were approved.

Illi b'risposta ghal dawn ir-rekwiziti, l-applikant issottometta kopja tal-*landscaping plan* approvata, kif ukoll pjanti ohra li juru s-sitwazzjoni ezistenti u proposta ta' *landscaping* fuq il-parti tas-sit li tikkoncerna l-applikazzjoni odjerna bil-kuluri konvenzjonali, [Dok. 139A-139C fl-inkartament tal-PA4868/20] liema pjanti kienu ghas-sodisfazzjoni tal-Kummissjoni skont il-minuta 142 fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna. Illi b'referenza ghal dawn il-pjanti, it-Tribunal jinnota li filwaqt li s-sit li jifforma parti mill-applikazzjoni odjerna, hekk kif muri fuq is-

site plan approvata *a fol* 1A, jindika konfigurazzjoni mod, b'erja ta' madwar 840 metri kwadri kif indikat anki fil-formola tal-applikazzjoni *a fol* 7A, l-iskema ta' *landscaping* ezistenti u propost kif murija fil-pjanta approvata mill-Kummissjoni *a fol* 139C turi sit ikbar b'erja ta' madwar 1300 metri kwadri, fejn giet inkluza wkoll l-entratura ghas-sit, u liema parti tkopri l-maggior parti tal-erja ta' *soft-landscaping* propost.
Illi fid-dawl ta' din l-anomalija bejn il-pjanta tas-sit u l-pjanta li turi l-iskema ta' *softlandscaping*, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament l-ewwel aggravju mressaq millappellanti b'dana li jkun opportun li jregga lura l-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' talIppjanar sabiex tigi sottomessa *site plan* aggornata bil-konfigurazzjoni korretta tas-sit li tinkludi z-zona kollha kif murija fl-iskema ezistenti u proposta ta' *soft-landscaping*. Illi lAwtorita' ghandha terga' tippubblika l-applikazzjoni mill-gdid tenut kont li l-bidla materjali fis-*site plan*, filwaqt li wara li tikkonferma li l-*landscaping* gie attwat, terga' tevalwa is-sit kif approvat fil-permess precedenti PA 1638/14 b'mod holistiku f'dak li jirrigwarda l-erja ta' *soft-landscaping* necessarja skont il-*policy* P31 tal-linja gwida DC15 applikabbli ghas-sit.

It-Tieni u t-Tielet Aggravji:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Awtorita' naqset milli tivverifika jekk l-izvilupp ta' sitt gibjuni tal-ilma bhala parti mill-*Water Management Plan* kienx sehh. Minkejja dan it-Tribunal jinnota, li hekk kif osservaw l-appellanti stess, fil-process talapplikazzjoni giet sottomessa pjanta riveduta *a fol* 101A, u approvata mill-Awtorita' bhala parti mill-permess odjern, li propju tindika l-pozizzjoni ta' dawn is-sitt gibjuni bhala parti mill-*approved/existing Water Management Plan*.
Illi hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li dak li jista' jiddeciedi fuqu l-istess Tribunal huwa dak li hemm approvat mill-Awtorita'. Ghalkemm l-appellanti jargumentaw li applikazzjoni ma tistax tigi approvata fil-kaz li jkun jissussisti zvilupp fuq is-sit li ma jkunx konformi malpjanti ezistenti, ai termini ta' Regolament 17 tal-Ligi Sussidjarja 552.13, it-Tribunal huwa tal-fehma li din hija biss suppozizzjoni da parti tal-appellanti filwaqt li l-allegazzjoni taghhom m'hijiex sostnuta bi provi konkreti sabiex jikkontradixxu dak muri fil-pjanta tal-*Water Management Plan* kif approvata mill-Awtorita'. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li r-Regolament 17 kwotat mill-appellanti iqis zvilupp illegali f'termini ta' zvilupp soggett ghal avviz ta' nfurzar fejn jinghad li "*meta applikazzjoni tkun ġiet sottomessa fuq sit li jkun soġġett għal avviż ta' infurzar, l-Bord tal-Ippjanar jista' jirrifjuta l-applikazzjoni kemm-il darba l-iżvilupp illegali ma jkunx inkluż għal sanzjonar*".
Illi f'dan il-kaz ma jezisti ebda Avviz ta' Nfurzar fuq is-sit in kwistjoni, u dan kif jirrizulta anki mill-minuta 187 sottomessa mill-ufficjal tal-infurzar fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna. Ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis li, kif qed jallegaw l-appellanti, l-izvilupp m'huwiex konformi mal-pjanti ezistenti meta ma tezistix prova cara f'dan ir-rigward.
Illi l-istess japplika ghall-kwistjoni mressqa mill-appellanti fit-tielet aggravju fejn qed jigi allegat li l-uzu fuq is-sit huwa wiehed kummercjali. Illi l-pjanti [Dok. 11G, 57E fl-inkartament tal-PA4868/20] hekk kif approvati millAwtorita' juru bic-car li l-uzu legali fuq is-sit huwa wiehed residenzjali, u jekk is-sit qed jintuza b'mod kummercjali dan ma jaqax taht il-kompetenza ta' dan it-Tribunal f'dan l-istadju tal-appell mill-permess kif approvat, iktar u ikar meta dan lanqas ma jirrizulta minn xi azzjoni ta' nfurzar pendenti fuq is-sit.
Illi l-ilmenti mressqa mill-appellanti fit-tieni u t-tielet aggravji taghhom ghandhom jigu trattati fi proceduri ndipendenti minn dawk ta' dan l-appell, u ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad dawn l-istess aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar in-Notifika tal-Permess PA 4868/20 ippubblikata fl-1 ta' Settembru 2021, u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jissottometti *site plan* riveduta li tkopri s-sit kollu kif rifless fil-*landscaping scheme a fol* 139A. Illi t-Tribunal qieghed iregga lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-*case officer's report* sabiex, kif accennat fis-suespost, terga' ssir pubblikazzjoni tal-applikazzjoni mill-gdid filwaqt li, wara li

tikkonferma li l-*landscaping* gie attwat, terga' tevalwa is-sit kif approvat fil-permess precedenti PA 1638/14 b'mod holistiku f'dak li jirrigwarda l-erja ta' *soft-landscaping* necessarja skont il-*policy* P31 tal-linja gwida DC15 applikabbli ghas-sit.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-digrieti tat-Tribunal fuq imsemmija huma zbaljati fil-ligi in kwantu gew applikati hazin l-artikoli 21 u 22 tal-Kap. 551 u jikkostitwixxu vjolazzjoni tal-principju tal-equality of arms u sussidjarjament huma vjolazzjoni tal-principju ta' smigh xieraq ghalkemm dan l-ahhar argument mhux aggravju per se izda saret riserva ghal proceduri ulterjuri rigward allegat ksur tad-drittijiet fondamentali;

2. Fil-mertu tat-tieni u t-tielet aggravji imressqa quddiem it-Tribunal li gew michuda, l-appellanti issostni illi t-Tribunal naqas li japplika sew ir-regolament 17 tal-L.S. 552.12 cioe fejn hemm illegalitajiet li mhux inkluzi f'applikazzjoni ghal sanzjonar, l-applikazzjoni ma setghetx tkompli tigi mistharrga kif ukoll li d-decizjoni tikkontjeni dispozizzjonijiet kontradittorji.

L-appell fuq id-digrieti tat-Tribunal

Tajjeb li jigi precizat x'qed ighidu l-appellanti.

(a) Illi fis-6 ta' Ottubru 2022 kien inzamm access fuq is-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna, b'dan illi l-applikant appellat kien iddikjara illi ghandu oggezzjoni illi r-rapprezentant tal-Ghaqda appellanti (Mr Saviour Vella) jidhol fil-proprjeta tieghu. It-Tribunal kien ghalhekk ordna illi l-istess rapprezentant jibqa' barra, filwaqt illi l-membri tal-istess Tribunal dahlu jispezzjonaw is-sit flimkien mal-applikant appellat u r-rapprezentanti tal-Awtorita appellata. Gie ddikjarat hekk: It-Tribunal acceda fuq is-sit, fejn seta' jikkonstata dak li kien indikat mill-appellant, jigifieri fejn kien jinsab il-landscaping u l-bir. It-Tribunal ra diversi rqajja ta' landscaping u pots u ra wkoil bokka ta' bir;

(b) Illi fit-2 ta' Novembru 2022 l-Ghaqda esponenti ressqet talba sabiex jerga' jinzamm access mill-gdid in kwantu hija kienet giet ingustament u llecitament imcahhda milli tippartecipa bis-shih fl-istess access, u dan abbazi ta' raguni illi ma tirrizultax mil-ligi applikabbli;

(c) Illi permezz tad-digriet minnu moghti fit-28 ta' Novembru 2022 it-Tribunal cahad it-talba tal-appellanti ghas-segwenti raguni:

'Primarjament jigi rilevat illi ma kien hemm l-ebda ksur ta' smigh xieraq kif qed jigi allegat mill,-appellanti u dan stante li l-ghan ta' access huwa sabiex it-Tribunal jiehu konjizzjoni tas-sit biss u mhux li jisma lill-partijiet.

B'zieda ma' dan, it-Tribunal jirrileva illi meta l-applikant informa lit-Tribunal li l-appellanti ma setghux jidhlu fil-proprjeta taghhom waqt l-access, dakinhar ma giet registrata l-ebda oggezzjoni mill-persuna li kienet qed tirrapprezenta l-appellanti, ossia s-Sur Saviour Vella, ghal dak li gie espress mill-applikant. It-Tribunal itenni illi in vista tal-oggezzjoni mressqa mill-applikant kemm waqt

> l-access u anke fir-risposta tat-3 ta' Novembru, it-Tribunal ma ghandux ghazla ohra hlief li jichad l-istess talba;
> (d) Illi matul is-seduta sussegwentement mizmuma quddiem it-Tribunal fl-10 ta' Jannar 2023 saret korrezzjoni fid-digriet su-riferit fuq talba tal-esponenti appellanti fis-sens illi: 'It-Tribunal jilqa' t-talba u jordna li issir korrezzjoni fl-imsemmi digriet fejn il-kliem 'dakïnhar ma giet registrata l-ebda oggezzjoni' ghandha tinbidel ghal 'dakinhar giet registrata oggezzjoni';
> (e) Illi permezz tar-rikors intavolat fil-21 ta' Gunju 2023 liema rikors gie trattat matul is-seduta mizmuma fl-10 ta' Ottubru 2023 - l-Ghaqda esponenti ghal darba ohra talbet illi jsir access mill-gdid in vista tat-tibdil fil-komposizzjoni tal-Bord. Din it-talba giet michuda mit-Tribunal kif jirrizulta mill-verbal relattiv
> 'L-Awtorita' tirrileva li wara l-ispezzjoni li saret mill-enforcement, huma kkonfermaw li dak li hemm on site jikkonforma mal-pjanti ezistenti. In vista tad-dikjarazzjoni maghmula mill-Awtorita, it- Tribunal qed jichad it-talba ghall-access u dana kemm minhabba il-fatt li l-appell qed jigi prolongat.

Rigward l-ewwel zewg digrieti l-appellant tissottometti li l-ligi ma tirregolax il-mod kif isir access fil-kors ta' proceduri quddiem it-Tribunal. L-artikolu 21 tal-Kap. 551 ighid li terz ghandu jippartecipa b'mod shih fl-appell pero hu prekluz milli jidhol fil-proprjeta tal-appellant jekk l-appellant joggezzjona ghal prezenza tieghu. F'dan il-kaz l-applikant li fis-sit tieghu kien qed isir l-access mhux appellant. L-artikolu 22(2) tal-Kap. 551 imbaghad tipprospetta l-kaz fejn l-appell ikun sar mit-terz u f'dan il-kaz il-ligi tghid li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 21 japplikaw ghalih ukoll.

L-appellat Ralph Vella qajjem in-nullita ta' appell minn digriet ta' cahda ta' talba quddiem it-Tribunal, billi jsostni li l-ligi tal-ippjanar ma tipprospettax dan l-appell u f'kull kaz lanqas jista' jinghad li d-digrieti huma appellabli taht l-artikolu 229 tal-Kap. 12. Il-Qorti tqis li hu minnu li ma hemmx artikolu specifiku fil-Kap. 552 dwar appell minn digriet jew provvediment tat-Tribunal. Madankollu l-artikolu 9(2)(b) tal-Kap. 552 jaghti hjiel dwar dak li ried il-legislatur. Dan is-subinciz jghid hekk:

> Il-principji ta' mgiba amministrattiva tajba jinkludu dawn li gejjin:
> (b) it-terminu li fih it-Tribunal jiehu d-decizjonijiet tieghu ghandu jkun wiehed ragjonevoli skont ic-cirkostanzi ta' kull kaz. Id-decizjoni ghandha tinghata kemm jista' jkun malajr u ghal dan il-ghan it-Tribunal ghandu jaghti decizjoni wahda dwar il-kwistjonijiet kollha involuti fl-appell li jkollu quddiemu kemm jekk ikunu ta' natura preliminari, procedurali jew sostantiva:
> Izda kemm-il darba jqumu kwistjonijiet ta' natura perentorja, it-Tribunal jista' jghaddi sabiex qabel kull haga ohra jisma' l-provi tal-partijiet u jaghti decizjoni, limitatament dwar il-kwistjoni, u decizjoni li tinghata mit-Tribunal ghandha titqies finali u soggetta ghal appell fi zmien ghoxrin (20) jum minn meta tkun inghatat, quddiem il-Qorti tal-Appell skont l-artikolu 52 tal-Att.

Jidher mid-dicitura tal-istess illi t-Tribunal ghandu fejn hu possibli jaghti decizjoni wahda fuq kull kwistjoni involuta fl-appell, u dan sabiex il-process ma jitwalx bla bzonn u jigi deciz bl-aktar heffa possibbli tenut kont dejjem tal-fattispecie tal-kaz. L-istess subinciz jaghmel eccezzjoni wahda cioe fejn tinqala kwistjoni ta' natura perentorja cioe wahda li toqtol l-azzjoni infisha (f'dan il-kaz il-proceduri ta' appell quddiem it-Tribunal) li ghandha tinghata decizjoni bi dritt ta' appell.

Il-Kap. 552 jitkellem fuq appelli minn decizjonijiet tat-tribunal cioe li jaghlqu l-vertenza u imkien ma jsemmi digrieti. Ghalkemm digriet hi forma ta' decizjoni pero ma taghlaqx vertenza ghalkemm tirregola l-andament ta' proceduri quddiemha li fil-mori tal-proceduri dejjem jista' jigi revokat jew mibdul. Ghalhekk ma hemmx appell immedjat minnu pero ma jfissirx li ma jistax jigi attakkat wara d-decizjoni finali tat-tribunal flimkien mal-appell fil-mertu la darba mhux eskluz u dan, dejjem fil-qies li trid il-ligi, cioe jekk l-appell mid-digriet cioe decizjoni dwar l-andament tal-proceduri quddiem it-Tribunal ikun wiehed fuq punt ta' ligi.

Ghalhekk l-ecezzjoni tan-nullita qed tigi michuda.

Din il-Qorti taqbel mal-appellant illi l-ligi hi cara f'dak li hu projbit waqt access quddiem it-Tribunal u la darba l-ligi hi cara, it-Tribunal ma setax jirrifjuta li t-terz jidhol fis-sit waqt l-access minkejja l-oggezzjoni tal-applikant billi l-appellant ma kienx hu f'dak il-kaz u l-artikolu 21 ma setax isib applikazzjoni favurih. Il-fatt li fl-artikolu 21 tirreferi ghat-terzi persuni interessati li ghandhom il-jedd ikunu prezenti ghas-seduta u jigu infurmati b'kull ma jkun qed jigri imma mhux li jaccedu fis-sit tal-appellant jekk l-appellant joggezzjona, qed jigi prospettat biss il-kaz fejn l-applikant hu l-appellant u xejn aktar. Dik hi l-kelma cara tal-ligi. Ghalhekk il-verbal jew digriet tas-6 ta' Ottubru 2022 u tat-28 ta' Novembru 2022 huma zbaljati fil-ligi u jwasslu ghal konsegwenza li ma kienx hemm parita ta' armi specjalment fejn l-aggravji huma ta' natura li jiddependu b'mod sostanzjali minn kostatazzjonijiet fattwali.

Dan il-pregudizjali qed jigi milqugh.

Id-digriet tal-21 ta' Gunju 2023 hu dwar ic-cahda li jitressaq xhud tal-Awtorita wara li l-istess Awtorita iddikjarat fl-imsemmija seduta li saret spezzjoni qabel is-seduta mill-enforcement u ikkonfermaw li dak li hemm on site jikkonforma mal-pjanti ezistenti. L-Ghaqda talbet li tressaq dan ix-xhud ghal ezami pero giet michuda minhabba li t-Tribunal qaghad fuq id-dikjarazzjoni u sabiex l-appell ma jigix dilungat.

L-appellant isostni li ghandha dritt tippartecipa fis-shih f'appell u illi ghandha jkollha trattament ugwali specjalment meta dan l-access mill-enforcement officer sar qabel is-seduta ad insaputa tal-appellanti bla ebda dritt li tikkontrolla l-kostatazzjonijiet li saru biex wasal ghal konkluzjoni tieghu. Apparti kollox dan jirrifletti fuq l-mertu tal-aggravji tal-Ghaqda rigward in-nuqqas ta' talba ta' sanzjonar tal-illegalitajiet kollha fuq is-sit kif allegat l-Ghaqda.

Il-Qorti tqis li ghalkemm din kienet decizjoni procedurali u t-Tribunal jirregola l-procedura tieghu, pero l-aggravju hu fuq punt ta' ligi cioe prova gdida li saret quddiem it-Tribunal li l-Ghaqda ma nghatatx l-opportunita tikkontrolla. Tali xhieda kienet ta' natura sostanzjali meta tqis it-tieni u t-tielet aggravju li resqet l-Ghaqda quddiem it-Tribunal. B'dan id-digriet it-Tribunal cahhad lil Ghaqda mid-dritt baziku ta' kull parti li jkollha vizjoni tal-provi kollha u l-opportunita li tikkontrolla l-prova bil-mezzi tal-ligi. It-Tribunal naqas li jsegwi dan il-precett u ghalhekk anki dan il-pregudizjali qed jigi milqugh.

Billi intlaqa' dan l-aggravju u t-Tribunal ma setax jasal ghal konkluzjoni li wasal fuq it-tieni u t-tielet aggravji quddiemu ghaliex ma kellux quddiemu atti maghluqa mill-provi u sottomissjonijiet kollha li setghu saru mill-appellanti, l-aggravju tal-appellanti qed jigi milqugh ghal din ir-raguni u ghalhekk il-Qorti mhix ser tikkonsidra t-tieni aggravju tal-appell f'dan l-istadju tal-proceduri billi l-atti ser jigu rimessi lit-Tribunal biex jirregola ruhu skont din is-sentenza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Ghaqda, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023 fejn gew michuda t-talbiet tal-appellanta referibbilment ghad-digrieti tat-

Tribunal kunsidrati min din il-Qorti, u tibghat l-atti lura quddiem it-Tribunal biex jerga' jqis l-appell mill-gdid skont dak deciz b'din is-sentenza.. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur