QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Gunju, 2024

Numru 19

Appell Nru. 7/2024

Marin Hili

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Matthew Portelli
ghan-nom u in rapprezentanza ta’
Virtu Properties Ltd

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Marin Hili tat-12 ta’ Frar 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta’ Jannar 2024 li biha cahad l-appell tat-terzi Marin Hili u ikkonferma l-hrug tal-permess PA5791/18 ’change of use of existing building into class 3A on the upper floors and class 4D in the two lower floors. It is also being proposed to effect a number of interior alterations. Provision of new spaces at street level and former ground floor level as well as demolition of existing roof structure and construction of new roof level’, f’San Giljan;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li safejn relevanti ghall-appell tghid is-segwenti:

L-Ewwel Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-mod kif gie approvat il-permess odjern, bl-appellant jargumenta li dan il-process kien wiehed difettuz, b'tali allegazzjoni qed tinqasam f'zewg feraght distinti li huma s-segwenti:
i. Illi kien hemm nuqqasijiet li serjament pregudikaw id-dritt ta' smigh xieraq tal-appellant;
ii. Illi kien hemm nuqqasijiet min-naha tal-applikant minhabba li naqas milli jsegwi l-htigijiet impost mill-konsulenti esterni u minhabba li gew sottomessi pjanti godda fi stadju li m'huwiex permessibli;

Illi b'mod preliminari jigi osservat mit-Tribunal li hekk kif sar accenn fis-sentenza citata millappellant li giet moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Dr Cory Greenland et. vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et. (appell numru 15/2016) u numru ta' kawzi ohra citati, wiehed mill-principji fondamentali hija d-dritt ta' smigh xieraq, u l-ilmenti tal-appellant ser jigu kkunsidrati mit-Tribunal fil-kuntest ta' dan il-principju.

L-Ewwel fergha tal-ewwel aggravju
Illi l-kwistjoni ewleninja imqajjma f'din l-ewwel fergha tal-aggravju hija dwar nuqqas ta' disponibbilta ta' sottomissjonijiet tal-applikant qabel is-smiegh quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar. L-appellant jindika li waqt l-ewwel smigh il-Kummissjoni wriet ruhha perplessa birrakkomandazzjonijiet kontenuti fid-DPA Report, u wara li sar aggornament ta' dan ir-rapport u gew moghtija zewg differimenti fuq talba tal-perit tal-kaz, waqt it-tieni smigh l-appellant intebah li l-applikant kien ghamel sottomissjonijiet ulterjuri bil-kitba u ta' pjanti, aktarx lejliet is-smigh, u li kienu disponibbli lill-Kummissjoni izda mhux lilu. Jindika li filwaqt li huwa pprotesta l-presenza ta' din is-sottomissjoni ulterjuri, il-Kummissjoni wriet bic-car li mhux ser taghti widen ghal ebda sottomissjoni, u li kienet gja hadet decizjoni dwar din lapplikazzjoni. Jargumenta li l-fatt li l-Kummissjoni ippermettiet lill-applikant jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri bil-kitba minghajr ma tat lill-appellant l-opportunita' li jezamina u jwiegeb ghall-istess sottomissjonijiet jikkostitwixi ksur tal-principju tal-parita' ta' l-armi minhabba li gie mqieghed f'sitwazzjoni ta' zvantagg sostanzjali waqt is-smigh finali tal-applikazzjoni. Jargumenta wkoll li l-ghagir tal-Kummissjoni fl-ahhar seduta jindika li kienet se tkun superfluwa u inutili kull sottomissjoni ohra da parti tieghu.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li skont il-minuti tal-ewwel smigh gie ndikat hekk kif segwenti mill-Kummissjoni:
"Director of Planning - Board would like to have a clarification as to why this application is recommended for approval and why PA 3208/16 on the same site but with a lesser intervention was recommended for refusal.
PRT - Please update accordingly. If necessary submit reasons for refusal."

Illi mis-suespost ma' jirrizultax li huwa minnu dak li qed jindika l-appellant, ossia li l-Kummissjoni esprimiet ruha perplessa bir-rakkomandazzjonijiet kontenuti fid-DPA Report. Dak li jirrizulta li sar mill-Kummissjoni huwa li ntalbet kjarifika m'ghand id-Direttorat tal-Ippjanar dwar ir-rakkomandazzjoni favorevoli tal-applikazzjoni odjerna vis-à-vis rrakkomandazzjoni ghar-rifjut tal-applikazzjoni precedenti PA03208/16.

Illi fit-tieni lok, it-Tribunal josserva li mill-minuti tat-tieni smigh quddiem il-Kummissjoni, ma' jirrizultax li l-appellant ressaq xi protest jew ghamel xi talba rigwardanti d-disponibbilta tas-sottomissjonijiet li fuqhom l-appellant permezz tal-appell odjern qed iqajjem l-ilment, u jirrizulta li fil-mori tal-appell ukoll ma' saret l-ebda talba ghad-disponibbilta ta' dan issottomissjonijiet.

Illi filwaqt li l-appellant jipprovdi dettall estensiv fir-rigward tad-dati ta' meta gew ppublikati r-rapporti tal-Awtorita u meta gie appuntat is-smiegh quddiem il-Kummissjoni, dan jonqos milli jipprovdi dettalji dwar is-sottomissjonijiet ulterjuri bil-kitba u ta' pjanti li fuqhom qed iqajjem l-ilment, bl-unika dettalji huma li tali sottomissjonijiet saru aktarx lejliet is-smigh, u li dawn jikkonsistu minn kitba u pjanti.

Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li wara l-ewwel smiegh quddiem il-Kummissjoni mizmum fil-5 ta' Gunju 2019 u l-aggornament tad-DPA report a fol 156a ppublikat fl-24 ta' Gunju 2019, lejliet it-tieni smiegh quddiem il-Kummissjoni il-perit inkarigat mill-applikazzjoni ipprezenta dokument a fol 188b intitolat 'supporting document', bin-nota tal-perit a fol 188a taqra "Kindly find attached comparative analysis between refused PA 3208/16 on same site and proposed development". It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li huwa muri fl-imsemmi dokument a fol 188b, imsejjha mill-perit tal-applikant bhala prezentazzjoni, fejn seta josserva li dan jaghmel tqabbil bejn l-estent tal-izvilupp ezistenti, lizvilupp kif kien propost fl-applikazzjoni PA03208/16 u l-izvilupp kif propost fl-applikazzjoni odjerna. Dan qed jigi muri ghall-livelli 1, level 2 u l-livell tal-bejt, filwaqt li t-tqabbil fil-livell tat-triq u tal-bejt huma murija bejn l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna u l-izvilupp approvat fil-permess PA03650/15 li jirrigwarda l-propjeta adjacenti tal-appellant fl-isem Villa Blanche. It-Tribunal josserva wkoll li l-estent tal-izvilupp propost muri fil-prezentazzjoni a fol 188b huwa riflessjoni ta' dak li kien muri fil-pjanti proposti, u f'dan ir-rigward jirrizulta li l-appellant ma' qajjem l-ebda lanjanza. Barra minn hekk, fix-xhieda tal-Perit Spiteri jigi ndikat li r-rapprezentanti tal-appellant kienu kkumentaw waqt is-seduta pubblika, b'dana gie kkonfermat fix-xhieda tal-applikant, u tali dikjarazzjonijiet bla ebda mod ma' giet kontradetti mill-appellant. Konsegwentament jirrizulta li s-sottomissjonijiet li jaghmel referenza ghalijhom l-appellant ma' jinkludu l-ebda pjanti godda, u huma biss analizi komparattiva bejn l-estent tal-izvilupp ezistenti, dak propost PA03208/16, dak approvat fuq il-propjeta adjacenti fil-permess PA03650/15, u dak propost fl-applikazzjoni odjerna. Il-pjanti inkluzi f'din il-prezentazzjoni kienu kollha disponibli ghall-appellant ferm qabel dan is-smiegh stante li dawn il-pjanti huma kollha dokumenti pubblici. Barra minn hekk, jidher li din lanalizi komparattiva saret in vista tat-thassib li l-Kummissjoni kienet esprimiet waqt l-ewwel seduta, b'hekk kien ragjonevoli li ssir tali sottomissjoni, u fil-fehma tat-Tribunal in-nuqqas t'access ghal dak id-dokument qabel is-smiegh fil-pubbliku bla ebda mod ma' poggiet lillappellant fl-ebda sitwazzjoni ta' zvantagg stante li din kienet biss prezentazzjoni ta' pjanti li kienu kollha disponibbli ghal pubbliku, b'partijiet minnhom propju jirriflettu pjanti approvati fil-permess PA03650/15 tal-propjeta tal-istess appellant.
…
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant huma wiehed u fil-fatt hu ripetizzjoni tal-istess aggravju maghmul quddiem it-Tribunal. Hu jsostni li kien hemm nuqqas ta' smigh xieraq

quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar ghaliex lejliet is-smigh tat-tieni seduta quddiem il-Kummissjoni cioe dak li nzammet fil-31 ta' Lulju 2019 l-applikant ipprezenta supporting document f'nota tal-perit tal-applikant li hu 'comparative analysis between refused PA3208/16 on same site and proposed development' li dwarhom l-appellant ma kellux opportunita jikkontrolla dakinhar tas-seduta. L-appellant jissottometti fl-aggravju li dawn kienu sottomissjonijiet godda konsistenti fi pjanti u presentation li ma kienux disponibbbli ghall-appellant u gie sorpriz bihom fis-seduta. Izid li l-perit tal-appellant iddikjara quddiem il-Kummissjoni li ma kienx f'pozizzjoni li jikkummenta dwarhom pero xorta ttiehdet decizjoni fuq l-izvilupp dakinhar stess. Isostni li tali dokumenti jidher li kienu determinanti ghall-ezitu tal-Kummissjoni billi fis-seduta ta' qabel kienet talbet lid-Direttorat jispjega ghalfejn din l-applikazzjoni kienet rakkomandata ghal approvazzjoni mentri dak bin-numru PA3328/16 li kienet fuq skala izghar kienet rakkomandata ghal rifjut. Il-Kummissjoni ma immotivatx l-approvazzjoni tal-izvilupp fis-seduta tal-31 ta' Lulju 2019 u dan juri li l-bdil fil-fehma sehhet minhabba dak li ipprezenta l-applikant lejlet is-seduta bla opportunita ta' kontroll da parti tal-appellant. Fl-ahhar jghid li tali dokumenti gew prezentati bi ksur tal-artikolu 13(4)(b) tal-L.S. 552.13 fejn il-Bord tal-Ippjanar jista' jippermetti lill-applikant jipprezenta pjanti, dokumenti u informazzjoni gdida li ma jikkostitwux tibdil materjali basta dan isir almenu gimghatejn qabel is-smigh u bin-notifika lil partijiet kollha interessati.

Il-Qorti tibda mill-ahhar parti tal-aggravju. L-artikolu 13(4)(b) tal-L.S. 552.13 ma japplikax ghal kaz in kwistjoni billi element essenzjali ghall-applikazzjoni tieghu hi nieqsa. Ma hemm ebda prova li l-pjanti u n-nota komparattiva huma provi godda. Jirrizulta mid-decizjoni tat-Tribunal illi l-pjanti inkluzi mal-presentation kienu l-pjanti tal-applikazzjoni u l-pjanti tal-applikazzjoni precedenti fuq l-istess sit PA3208/16 li kienet giet michuda mill-Awtorita. Dawn il-pjanti li kienu jinsabu fl-atti ta' din l-applikazzjoni u l-applikazzjoni precedenti PA3208/16 u ghalhekk mhux godda u billi pubblici huma disponibbli ghal partijiet.

Irid jigi pero ezaminat jekk dak li sehh kienx jikkostitwixxi ksur ta' smigh xieraq, cioe l-opportunita li kull parti jkollha z-zmien li ssemma lehinha fuq dak kollu li jinsab fl-atti tal-proceduri. Jidher mill-verbal tal-ewwel seduta tal-Kummissjoni tal-5 ta' Gunju

2019 li l-istess Kummissjoni kellha bzonn kjarifika minghand id-Direttorat ghaliex l-applikazzjoni rifjutata PA3208/16 kienet giet rakkomandata ghal rifjut u din, li kellha intervent ikbar fuq il-proprjeta kienet rakkomandata ghal approvazzjoni. Ghalhekk f'dan l-istadju l-partijiet kienu gia konsapevoli ta' kwistjoni li kienet qed tintalab kjarifika dwarha. L-aggornament tar-rapport tad-Direttorat sar fl-24 ta' Gunju 2019 u ghalhekk il-partijiet kienu wkoll edotti mill-fehma tad-Direttorat.

Jidher, u dan mhux dibattut, illi l-applikant ipprezenta 'presentation' jew 'sottomissjoni' lejlet is-seduta tal-31 ta' Lulju 2019 biex isostni precizament dak li t-Tribunal kellu bzonn kjarifika dwarha. Dan seta' sar dak il-hin tas-seduta meta jsiru s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet. Ma jidhirx li ebda parti kellha xkiel li twassal il-fehmiet taghha quddiem il-Kummissjoni. Hu minnu illi l-perit tal-appellant ma kienx issottometta din il-presentation qabel is-seduta pero bl-istess mod lanqas il-Kummissjoni ma kienet ratha. Jibqa' l-fatt li din il-kwistjoni ma kinitx wahda gdida izda wahda li l-partijiet kienu jafu biha sa mis-seduta tal-5 ta' Gunju 2019 u ma kien hemm xejn x'izomm lill-appellant milli jaghmel l-istess ezercizzju li ghamel l-applikant qabel is-seduta tal-31 ta' Lulju 2019, kif wara kollox kien fl-interess tieghu la kien qed jopponi ghall-izvilupp. B'zieda ma' dan, il-verbal tas-seduta hu xott ghall-ahhar u ma hemm ebda indikazzjoni mill-appellant ta' xi oggezzjoni ghad-dokument jew oggezzjoni ghal xi ksur ta' xi dritt tieghu li jinstema u jsostni l-pozizzjoni tieghu. Il-ksur allegat hu wiehed serju u ghandu jigi applikat b'korrettezza u fejn mehtieg u mhux bhala rimedju ghal xi nuqqas percepit ghax ir-rizultat finali ma kienx dak mixtieq.

Il-fehma tal-Qorti hi imsahha b'dak li ikkonstata it-Tribunal mill-pjanti u presentation tal-applikant li jinsabu a fol 188b tal-atti tal-Kummissjoni. It-Tribunal osserva li l-prezentazzjoni tikkonsisti fi tqabbil bejn l-estent tal-izvilupp ezistenti, dak kif propost fl-applikazzjoni PA3208/16 u dak fl-applikazzjoni ta' issa. Tali tqabbil hu riflessjoni tal-pjanti proposti u pjanti gia ezistenti u esebiti fl-applikazzjoni precedenti, liema pjanti tal-izvilupp ma saret ebda oppozizzjoni ghalihom mill-applikant. It-Tribunal ikkonkluda li ma kien hemm xejn gdid li l-appellant ma kellux konjizzjoni tieghu qabel is-seduta.

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-lanjanza tal-appellant mhix gustifikata u qed tichad l-appell.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Marin Hili u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Jannar 2024. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur