QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 9 ta' Ottubru, 2024

Numru 4

Appell Nru. 2/2024

Michael Struck, Andre Trapani u Manfred Unger

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Fr. Richard Stanley Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Struck u ohrajn tal-5 ta' Jannar 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Dicembru 2023 li ma laqghetx talba tal-istess li l-permess PA7120/16 'for the construction of a Franciscan Retirement Home (class 2A) housing 20 bedrooms, living and dining quarters, meeting room, kitchenette, laundry, mortuary, & chapel. Works shall also include demolition and reconstructionn of previous extension (changing rooms at 1st floor) to existing neighbouring Franciscan Retirement Home' ghandu jigu revokat skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

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 tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar ghal talba ta' revoka tal-permess PA 7120/16 li jirrigwarda proposta ghal kostruzzjoni ta' *Retirement Home* ghall-Frangiskani ta' Klassi 2A, liema xogholijiet jinkludu t-twaqqiegh u rikostruzzjoni mill-gdid ta' estensjoni precedenti fl-ewwel sular tar-*Retirement Home* ezistenti kontigwa. Illi s-sit de quo jospita l-Prozjuncola Retreat House tal-Frangiskani tul Triq Tul il-Kosta, Triq il-Porzjuncola, Triq il-Wirt Naturali u Triq San Gwann L- Evangelista, fil-lokalita' tan-Naxxar, limiti ta' Bahar ic-Caghaq.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellanti ressqu zewg (2) aggravji kontra din id-decizjoni talAwtorita' hekk kif gej:
1.Illi skont ic-Cirkolari 4/16, jekk zvilupp ikollu faccata fuq iktar minn triq wahda ghandhomjigu elenkati l-ismijiet tat-toroq kollha fil-formola tal-applikazzjoni, b'dana li skont id-DC15 it-terminu '*frontage*' jirreferi ghal dik il-parti tas-sit li taghti access ghall-izvilupp. Ladarba ssit kellu access minn toroq differenti, kif indikat anki fir-rapport tal-*case officer*, allura s-*Site Notice* kellha titwahhal mat-toroq kollha. Minkejja dan, din twahhlet ma' pilastru tal-gebel fl-entratura ghall-propjeta', u lanqas fuq il-faccata tal-propjeta', tul Triq Tul il-Kosta, filwaqt li ma twahhlu ebda avvizi fi Triq il-Porzjuncola, Triq il-Wirt Naturali u Triq San Gwann lEvangelista. Illi l-girien ma rawha qatt l-istess *Site Notice* u din tnehhiet mill-post, filwaqt li l-vizibilita' ferm limitata taghha wasslet ghall-fatt li hadd mill-girien ma oggezzjona ghallproposta u ghalhekk dawn gew michuda mid-dritt li jaghmlu tali sottomissjonijiet rigward izzieda tal-uzi u l-intensifikazzjoni u l-impatt vizwali ta' l-izvilupp.
2.Illi l-Mappa NAM4 tal-Pjan Lokali tindika s-sit odjern bhala '*To Retain Existing Use*' u ghalhekk kellu jinzamm l-uzu ezistenti bhala *Retreat House*, u li minn dejjem kien abbinat ma' Dar Porzjuncola. Illi dan ifisser post ta' trankwillita' u riflessjoni fejn tali uzu ma jaqax fiddefinizzjoni ta' *retirement home* kif propost u definit fil-*Height Adjustment Policy for Retirement Homes* bhala post li jipprovdi kura fit-tul ghal persuni dipendenti fuq assistenza sabiex iwettqu attivitajiet ta' kuljum. Illi ghalhekk id-deskrizzjoni tal-proposta m'hijiex riflessa b'mod korrett tenut li taghti x'tifhem li l-uzu ezistenti kien gia wiehed ta' *retirement home*. Illi huwa essenzjali li wiehed jaghmel distinzjoni bejn dawn l-uzi tenut li, ghallkuntrarju ta' *retreat centre*, *retirement home* tipprevdi iktar traffiku tal-vizitaturi u forrnituri tas-servizzi tal-kura. Illi ghalhekk huwa car li fuq is-sit ser ikun hemm tibdil ta' uzu minn dak ezistenti, u dan ghandu effett materjali fuq id-decizjoni tal-Kummissjoni tenut li t-tibdil ta' uzu m'huwiex permissibbli bil-Pjan Lokali. Illi meta strahet fuq id-deskrizzjoni tal-proposta zbaljata kif provduta mill-applikant, il-Kummissjoni m'evalwatx sew l-uzu ezistenti rejali tassit bhala *retreat house* ta' Klassi 1 u mhux *retirement home* ta' Klassi 2A.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari moghtija fl-1 ta' Novembru 2022, it-Tribunal kif diversament kompost cahad it-talba ghal sospensjoni tal-permess in mertu u ordna li l-Appell jitkompla fuq ilmertu.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' rriteniet l-oggezzjoni taghha ghat-talba tar-revoka talpermess u tibda billi tinnota li fl-evalwazzjoni ghall-invokazzjoni tal-Artikolu 80 m'ghandux jerga' jinfetah il-process shih tal-applikazzjoni, izda biss li jekk jigi rikonoxxut zball li kellu incidenza materjali fuq il-hrug tal-permess, ikun hemm lok li tali permess jigi revokat jew mibdul. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell flismijiet: **Travis Boyd vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**, moghtija fil-15 ta' Ottubru 2020. LAwtorita' tishaq li l-aggravji mressqa mill-appellanti huma, ghall-kuntrarju, attentat sabiex jerga' jsir l-istharrig tal-proposta. B'referenza ghall-ewwel aggravju, l-Awtorita' tinnota kif id-dhul principali ghall-Porzjuncola Retreat House huwa minn Tria Tul il-Kosta fil-limiti ta' Bahar ic-Chaghaq, u kid evidenti mir-ritratti esposti fuq il-website tal-Awtorita' u annessi ma' l-istess risposta, is-*Site Notice* kienet twahhlet ma' pilastru fl-entratura ta' l-istess *Retreat House*. Oltre dan, l-Awtorita' ssostni li hi tuza mezzi ohra sabiex tinforma lillpubbliku li tkun irceviet applikazzjoni tal-izvilupp, kif stipulat f'Regolament 6(2) tal-L.S.552.13, fothom li tali applikazzjonijiet jigu ppubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern kif ukoll fuq il-website tal-Awtorita' stess, minbarra li tinnotifika lill-Kunsill Lokali fuq kull applikazzjoni. Rigward l-argument li s-*Site Notice* tnehhiet, l-Awtorita' tirrileva li hija r-responsabilita' talapplikant li jassigura li din tibqa' mwahhla tul il-perjodu li fih jistghu jigu sottomessi raprezentazzjonijiet. Oltre dan jinghad li l-applikazzjoni ghaddiet minn process ta' vetting fejn giet ivverifikata l-informazzjoni provduta kif riflessa wkoll fuq l-istess *Site Notice*. Filkonfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' terga' ssostni li l-Artikolu 80 tal-Kap. 552 ma jaghtix vires lill-Bord tal-Ippjanar sabiex jidhol fil-lanjazi ta' nterpretazzjoni ta' xi policy jew mappa tal-Pjan Lokali, jew id-definizzjoni ta' kelma relatata ma' uzu partikolari ta' zvilupp, liema interpretazzjoni diga saret fl-assessjar tal-applikazzjoni odjerna. Nonostante dan, l-Awtoirta' ticcara li l-uzu ezistenti kien ikopri permess ta' *retreat home* b'33 kamra, li huwa klassifikat bhala uzu ta' Klassi 2A skont il-L.S.552.15 u ghalhekk isegwi li l-Pjan Lokali qieghed jippermetti tali uzi li jaqghu taht din l-istess kategorija u li jirriflettu l-uzu ezistenti.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ressqu numru ta' affidavits mir-residenti tal-madwar li kienu tressqu ghal kunsiderazzjoni quddiem il-Bord tal-Ippjanar. Illi f'dawn l-affidavits irresidenti jistqarru li qatt ma raw *Site Notice* imwahhla mal-faccata ta' Dar Porzjuncola, anki jekk jghaddu minn quddiemha b'mod regolari, u qatt ma rcevew notifika mill-Awtorita' tallppjanar fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew ritratti mill-ajru u minn Triq Porzjunkola u Triq il-Wirt Naturali sabiex juru l-accessi varji ghall-istess sit, kif ukoll kopja talprezentazzjoni mressqa quddiem il-Bord tal-Ippjanar ghat-talba tar-revoka tal-permess u li hija rapprezentazzjoni vizwali ta' l-istess argumenti kif mressqa fl-aggravji ta' dan l-appell.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) issottometta kopja legali tad-digriet ghall-Mandat t'Inibizzjoni Nru. 514/2022, fejn il-Qorti Civili (Prim'Awla) cahdet it-talba ghall-hrug ta' mandat t-inibizzjoni mressqa mill-appellanti fil-konfront ta' rapprezentanza intimata ghan-nom ta' Ordni Frangiskani Minuri. L-applikant isottometta wkoll affidavit guramentat tal-perit Colin Zammit fejn jiddikjara li l-frontage ghall-izvilupp approvat, u li jipprovdi access ghall-istess zvilupp, huwa minn Triq Tul il-Kosta. Oltre dan, l-applikant ipprezenta wkoll rapport tal-Perit Paul Camilleri li jikkoncerna verifika ta' l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni sussegwenti, u suggetta ghall-Appell 266/22, f'relazzjoni malpjanijiet u policies applikabbli.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell, mizmuma waqt is-seduta tat-3 t'Ottubru 2023, l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq PA 6935/16 u PA 6072/22.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi dan l-appell gie ntavolat wara li l-appellanti ressqu talba quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-permess PA 7120/16 jigi revokat ai termini tal-Artikolu 80 ta' l-Att tal-2016 dwar lIppjanar tal-Izvilupp minhabba t-twahhil irregolari u t-tnehhija tas-*Site Notice*, kif ukoll abbazi ta' nformazzjoni u dikjarazzjoni skorretta li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit, b'effett materjali fuq id-decizjoni tal-Kummissjoni, liema talba giet michuda mill-Bord talIppjanar fil-15 ta' Settembru 2022.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jippuntwalizza li m'huwiex fil-kompitu ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-mertu tal-applikazzjoni jew interpretazzjoni ta' *policy* mill-gdid, izda ghandu jara jekk irragunijiet stabbiliti fit-talba mressqa mill-appellanti jaghtux lok ghall-invokazzjoni talArtikolu 80 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta u li jistipula s-segwenti:
80. (1) Il-Bord tal-Ippjanar jista' biss
(a)fil-każijiet ta' frodi; jew
(b)meta jkun hemm is-sottomissjoni ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li hija inkorrettajew li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit; jew
(ċ)fejn hemm żball f'dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument; jew
(d)fejn is-sigurtà pubblika hija konċernata,
b'deċiżjoni jirrevoka jew jibdel kull permess għall-iżvilupp mogħti taħt dan l-Att, inkluża kull awtorizzazzjoni maħruġa mill-Bord tal-Ippjanar skont xi Ordni, filwaqt li fid-deċiżjoni jagħti r-raġunijiet tiegħu u jrid jindika b'mod ċar il-bażi legali tar-revoka għal dik id-deċiżjoni;
… (2) Ghall-fini tas-subartikolu (1):
"frodi" tfisser is-sottomissjoni lill-Bord tal-Ippjanar ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li abbazi taghha l-Bord tal-Ippjanar ikun approva permess ghall-izvilupp, meta dik l-informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta hija falza;
"informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta" tfisser is-sottomissjoni lill-Bord tal-Ippjanar ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li abbazi taghha l-Bord tal-Ippjanar ikun approva permess ghall-izvilupp, fejn tali informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit jew hija erronja jew zbaljata;
"zball f'dokument li jidher minn ezami tal-istess dokument" tfisser zball maghmul mill-Bord talIppjanar huwa u jilhaq decizjoni u tali zball jidher mid-dokumenti tal-procedimenti tieghu:

Izda l-Bord tal-Ippjanar m'ghandux jirrevoka jew ibiddel permess ghall-izvilupp fuq il-bazi ta' frodi jew informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta jew zball f'dokument li jidher minn ezami talistess dokument, fejn tali cirkostanza ma kellha l-ebda incidenza materjali fuq il-hrug tal-permess ghall-izvilupp b'tali mod illi kieku l-informazzjoni korretta kienet disponibbli fil-mument taddecizjoni, ir-rizultat ma kienx ikun differenti.

Illi t-talba mressqa mill-appellanti ghar-revoka tal-permess [Dok. 138A fl-inkartament tal-PA7120/16] hija marbuta principarjament maz-zewg aggravji mressqa mill-appellanti fl-appell odjern u li ser jigu trattati fid-dettall hekk kif gej:

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Bord tal-Ippjanar kien zbaljat meta ddecieda li t-twahhil tas-*Site Notice* fuq triq wahda biss sar skont ir-Regolamenti. Jinghad li c-Cirkolari 4/16 titlob li jekk zvilupp ikollu faccata fuq iktar minn triq wahda ghandhom jigu elenkati l-ismijiet tat-toroq kollha fil-formola tal-applikazzjoni, u ghalhekk is*Site Notice* kellha tigi mwahhla ma' kull faccata li tipprovdi access ghall-istess propjeta'. Lappellanti jkomplu jargumentaw li s-*Site Notice* tnehhiet mill-post u li l-girien ma rawha qatt, filwaqt li l-vizibilita' ferm limitata ta' fejn twahhlet, ma' pilastru tal-gebel fil-passagg, wasslet ghall-fatt li hadd mill-girien ma oggezzjona ghall-proposta u ghalhekk dawn gew michuda

mid-dritt li jaghmlu tali sottomissjonijiet rigward iz-zieda tal-uzi u lintensifikazzjoni u l-impatt vizwali ta' l-izvilupp.
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tar-risposta tac-*Chairperson* Ezekuttiv [Dok. 151A fl-inkartament tal-PA7120/16] ghat-talba tarrevoka tal-permess fejn jinghad li l-analizi tad-dokumenti li jidhru fis-sit ufficjali tal-Awtorita' tizvela li, fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna, is-*Site Notice* twahhlet mal-pilastru tax-xatba principali, ftit metri lura minn Triq il-Kosta. Jinghad ukoll li l-Awtorita' ma tistax tikkonferma jew tichad jekk din l-istess *Site Notice* baqghetx imwahhla ghall-perjodu kollu li fih setghu jigu ntavolati rapprezentazzjonijiet minn terzi ghaliex din hija r-responsabilita' tal-applikant, u ghalhekk in linea ma' dak li jipprovdi r-Regolament 6(2) tal-L.S.552.13, il-process ma kienx wiehed difettuz. L-Awtorita' ssostni li din il-materja ma kellhiex effett materjali fuq iddecizjoni u ghalhekk m'hemmx bazi ghar-revoka tal-permess in linea ma' l-Artikolu 80 talKap. 552.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li fil-formola tal-applikazzjoni [Dok. 1C fl-inkartament tal-PA7120/16] l-applikant indika linformazzjoni kollha necessarja skont ir-rekwiziti ghal '*location of the proposed development*' kif indikat f'sezzjoni 3F(i) tac-Cirkolari 4/16 kwotata mill-appellanti, fejn gie indikat kemm l-isem tal-propjeta' bhala '*Porziuncola Retreat House*' kif ukoll l-ismijiet tattoroq li jdawwru l-istess propjeta', *ossia* Triq Tul il-Kosta, Triq il-Porziuncola, Triq il-Wirt Naturali and, Triq San Gwann L- Evangelista. Illi l-istess sezzjoni tac-Cirkolari tindika li '*In cases of development with a frontage on more than one street, all the street names should be listed in the appropriate section of the application form*' u ghalhekk jirrizulta li lapplikant sahansitra provda iktar informazzjoni minn dak li titlob l-istess Cirkolari tenut li f'dan il-kaz l-access principali huwa dak minn Triq Tul il-Kosta filwaqt li t-toroq l-ohra huma sekondarji ghas-sit odjern u mhux affettwati direttament mill-konfini tas-sit kif indikati fuq is-*site plan* approvata *a fol* 1A. Din turi li s-sit huwa konfinanti mat-triq biss in-naha ta' TriqTul il-Kosta.

Illi hekk kif innutat kemm mic-*Chairperson* Ezekuttiv [Dok. 151A fl-inkartament tal-PA7120/16] fl-evalwazzjoni tieghu ghat-talba tarrevoka, kif ukoll mill-istess Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, fil-kaz tat-twahhil ta' *Site Notice* jezistu provvedimenti cari fil-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 fejn Regolament 6 jipprovdi s-segwenti:
6 (1) Iċ-Chairperson Eżekuttiv, kif jirċievi kwalunkwe applikazzjoni sottomessa taħt dawn irregolamenti, u wara l-assenjazzjoni tan-numru xieraq tal-applikazzjoni tal-ippjanar, għandu jippubblika l-proposta kontenuta fl-applikazzjoni flimkien mal-isem tal-applikant fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni u jara li tiġi riklamata permezz ta' avviż li jitwaħħal fis-sit.
(2) Iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jkun responsabbli sabiex:
(a)iwaħħal l-avviżi fis-sit u l-applikant għandu jkun responsabbli sabiex jiżgura li l-avviżjibqa' mwaħħal fis-sit għall-perjodu stipulat fl-imsemmi avviż. Multa amministrattiva tista' tiġi imposta fuq l-applikant f'każ li jkun naqas milli jżomm l-avviż mwaħħal fis-sit għallperjodu stipulat fl-imsemmi avviż;
(b)jagħmel disponibbli b'mod elettroniku lill-kunsilli lokali l-lista ta' applikazzjonijiet għalliżvilupp relatati mal-lokalità tagħhom u l-kunsill lokali għandu jirreklama u jżomm aġġornata dik il-lista kif jidhirlu xieraq;

Illi minn dawn il-provvedimenti johrog bic-car li s-*Site Notice* hija avviz jew reklamar addizzjonali mal-obbligu propju ta' l-Awtorita' li tippubblika l-kontenut tal-proposta fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni, tant li s-subregolament 6(2) jitfa' rresponsabilita' fuq l-applikant sabiex jizgura li dan l-istess avviz jibqa' mwahhal fil-perjodu stipulat bil-ligi sabiex jigu sottomessi r-rapprezentazzjonijiet ta' terzi, fejn f'dan il-kaz izzmien stipulat kien sat-30 ta' Jannar 2017. [Dok. 45 fl-inkartament tal-PA7120/16] Iktar minn hekk, il-ligi ma tahsibx li fin-nuqqas li tali avviz jinzamm inwahhal f'dan il-perjodu, il-process tal-applikazzjoni ghandu jigi skattat mill-gdid, izda sempliciment timponi multa amministrattiva fuq l-applikant f'kaz li jirrizulta dan. Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal hu tal-fehma li l-argument ta'

l-appellanti li tali *Site Notice* tnehhiet mis-sit m'ghandux daqstant relevanza, iktar u iktar meta l-istess appellanti ma provdew ebda prova konkreta li dan l-Avviz filfatt tnehha.
Ghall-kuntrarju, it-Tribunal jara li l-allegazzjoni ghat-tnehhija tas-*Site Notice* hija kontradittorja ghal argument iehor ta' l-appellanti fl-istess aggravju fejn jinghad li dan lgirien ma rawh qatt dan l-Avviz, hekk kif gie ddikjarat ukoll fin-numru ta' affidavits mirresidenti tal-madwar li gew inkluzi fl-atti tal-Appell. Ghalkemm fl-istess affidavits jinghad li r-residenti qatt ma rcevew notifika personali mill-Awtorita' tal-Ippjanar fir-rigward talapplikazzjoni odjerna, it-Tribunal jissottolinja li l-ligi surreferita ma tobbligax lill-Awtorita' li taghmel dan. Barra minn hekk, u b'referenza ghar-ritratti ppubblikati fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita' jidher bic-car li s-*Site Notice* twahhlet mal-pilastru tal-gebel tal-kancell principali li jwassal ghall-propjeta' minn Triq il-Kosta. Illi minn dak li seta' jikkonstata tTribunal, l-Awtorita' kienet korretta fir-rigward tat-twahhil tal-avviz tal-applikazzjoni talizvilupp u dan minhabba li Regolament 6(2) ma torbotx lill-Awtorita' sabiex dawn jitwahhlu fuq kull faccata tas-sit, izda thalli din id-decizjoni fid-diskrezzjoni tal-Awtorita'. Ghalhekk, ma jistax jinghad li kien hemm xi prassi jew informazzjoni frawdulenti, qarrieqa jew zbaljata fl-applikazzjoni li jista' jwassal ghal revoka tal-permess f'dan ir-rigward.
Oltre dan, it-Tribunal ma jaqbilx mat-tezi tal-appellanti li l-vizibilita' ta' l-istess *Site Notice* kienet wahda limitata. Ghalkemm il-*kancell* principali fejn twahhal l-Avviz jinsab ftit metri 'l gewwa mit-triq, iz-zona ta' quddiem l-istess access hija wahda accessibbli ghall-pubbliku u esposta sew mit-triq, u ghalhekk ma jistax jinghad li dan seta' jillimita l-vizibilita' ta' l-istess *Site Notice*. Illi t-Tribunal lanqas ma jaqbel ma' l-argument li s-*Site Notice* kellha titwahhal mat-toroq kollha tal-madwar u dan tenut li kif spjegat aktar kmieni, il-konfini tas-sit kif indikati fuq is-*site plan* approvata jmissu biss ma' Triq Tul il-Kosta, fejn filfatt twahhlet is*Site Notice*.
Oltre dan, ir-ritratti fejn jidher li twahhlet is-*Site Notice*, [Dok. 174 fl-inkartament tal-PA7120/16] u prezentati mill-Awtorita' fil-mori tal-appell, juru bic-car li s-*Site Notice* propju twahhlet fl-entratura principali ghall-propjeta' n mertu u dan tenut il-karatteristici fizici distintivi taghha konsistenti minn statwa li taghti identita' lill-post, xatba principali kif ukoll karatteristika ta' *avenue* u passagg definit li jwassal ghall-entratura principali tal-bini fl-istess livell. [Skont il-pjanta approvata a fol 77E fl-inkartament tal-PA7120/16] Illi ghall-kuntrarju, kemm ir-ritratti tal-ajru kif ukoll dawk ezebiti mill-appellanti fil-mori tal-appell [Dok. 177K fl-inkartament tal-PA7120/16] juru bic-car li l-accessi l-ohra, jekk jezistu, huma informali jew sekondarji, fejn l-access minn Triq il-Wirt Naturali, dejjem jekk jezisti, m'huwiex wiehed formali, u dan ghaliex l-art hija imharbta u mhux konsistenti minn passagg definit. Min-naha l-ohra, skont ir-ritratti prezentati mill-appellanti, Triq ilPorziunkola toffri access mill-genb tal-propjeta', izda, skont dawn l-istess ritratti u s-*site plan a fol* 1A, dan m'huwiex bilfors esklussiv ghas-sit odjern minhabba li tezisti binja ohra li thares ghal fuq dan il-passagg. Inoltre, it-Tribunal josserva li dan l-access jinsab f'livell ferm oghla minn dak tal-binja nnifisha, b'differenza ta' madwar 9.5 metri bejn il-livell ta' Triq ilPorziunkola u l-livell tal-entratura principali tal-bini, [Skont il-pjanta sezzjonali A-A a fol 77C fl-inkartament tal-PA7120/16] u dan ghall-kuntrarju ta' Triq TulilKosta li taghti access dirett ghal din l-entratura mill-istess livell tat-triq. Illi Triq San Gwann L-Evangelista tmiss mal-konfini tal-gonna ta' wara tas-sit u li ma jiffurmawx parti millapplikazzjoni odjerna, u ghalhekk lanqas m'ghandha tkun ta' relevanza f'dan ir-rigward. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li Triq Tul il-Kosta hija wahda arterjali u ghalhekk ma toffrix access mohbi li seta' jillimita' l-vizibilita' tas-*Site Notice*, filwaqt li wiehed irid jghaddi mill-istess triq biex jidhol ghat-toroq l-ohra. Ghalhekk it-Tribunal ma jara xejn irregolari fittwahhil tas-*Site Notice* mal-faccata principali li twassal ghall-propjeta' nnifisha.
B'referenza ghall-PA 6935/16 kwotat mill-appellanti fit-trattazzjoni tal-Appell, [Skont il-verbal tat-3 t'Ottubru 2023] dan itTribunal jinnota li dan il-kaz kien gie revokat u mibghut lura ghall-pubblikazzjoni mill-gdid mill-Bord tal-Ippjanar in parti ghall-fatt li l-evidenza kienet turi li s-*Site Notice* kienet twahhlet fuq faccata wahda biss tas-sit f'kantuniera. [Skont l-estratt mill-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2023 a fol 148A fl-inkartament tal-PA6935/16] Madanakollu, huwa evidenti li s-sit mertu ta' din l-applikazzjoni kwotata kien jinkludi bini bi tlett faccati distinti u kontigwi direttament ma' triq pubblika, [Dok. 1N fl-inkartament tal-PA6935/16] u fejn il-konfini tas-*site plan* kienu jinkludu t-tlett faccati kollha. [Site plan a fol 1A

fl-inkartament tal-PA6935/16] Illi ghalhekk, u minghajr ma jidhol fil-mertu ta' dan il-kaz kwotat, it-Tribunal ma jistax iqis dan is-sit bhala wiehed simili ghal dak odjern, fejn dan ta' l-ahhar jipprezenta cirkustanzi ferm differenti fin-natura fizika tieghu.
It-Tribunal jaghmel referenza ghal applikazzjoni ohra, *ossia* l-PA 6072/22, kwotata wkoll mill-appellanti fit-trattazzjoni tal-appell. Illi f'dan il-kaz il-permess relattiv kien gie revokat mill-Bord tal-Ippjanar u mibghut lura ghall-pubblikazzjoni mill-gdid [Skont l-estratt mill-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tas-7 ta' Lulju 2023 a fol 79A fl-inkartament tal-PA6072/22] tenut zball li kien sar flindirizz tal-propjeta' u ghalhekk l-informazzjoni ma kienetx korretta ghall-ahhar sabiex is*Site Notice* setghet titwahhal fil-post xieraq. Illi dawn ic-cirkustanzi ma jirrizultawx millapplikazzjoni odjerna stante li, kif stabbilit supra, l-applikant pjuttost provda iktar informazzjoni rigward l-indirizz tal-propjeta' minn dak li titlob ic-Cirkolari 4/16 tenut li f'dan il-kaz l-access principali huwa dak minn Triq Tul il-Kosta filwaqt li t-toroq l-ohra huma sekondarji ghas-sit odjern u mhux affettwati direttament mill-konfini tas-sit kif indikati fuq is-*site plan* approvata *a fol* 1A. Ghalhekk, it-Tribunal lanqas ma jista' jqis dan il-kaz bhala wiehed komparabbli ghal dak odjern.
Hawnhekk, it-Tribunal jiehu spunt mir-risposta ta' l-Awtorita' ghal dan l-appell u jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Travis Boyd vs l-Awtorita' tallppjanar**, moghtija fil-15 ta' Ottubru 2020. Illi f'dan il-kaz, il-Qorti tal-Appell kienet ikkonfermat id-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost li cahad appell minn terzi intavolat fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar rigward talba ta' revoka tal-permess PA259/13. F'dan l-appell, u fost argumenti ohra, l-appellanti terzi ressqu kontenzjoni rigward in-nuqqas ta' twahhil tas-*Site Notice* mal-faccata tal-bini fuq Sqaq Nru. 4 f'HalGhaxaq, anki jekk il-proposta kienet tikkoncerna estensjoni ta' kazin sabiex jinkorpora propjeta' b'access minn dan l-isqaq. Illi t-Tribunal kif diversament kompost kien qies li "*ilfatt li ma twahhalx avviz tal-applikazzjoni fuq il-faccata tas-sit fuq Sqaq Nru. 4 ma jistax jinghad li kien hemm xi prassi jew informazzjoni frawdulenti, qarrieqa jew zbaljata flapplikazzjoni, u ghalhekk dan ma jistax jwassal ghal revoka tal-permess… Iz-zewg avvizi li twahhlu fuq is-sit tqieghdu wahda fuq il-faccata principali tal-kazin ezistenti u l-ohra fuq ilfaccata tal-genb tal-kazin li tinsab fuq Triq G. Naudi. Ritratti ta' dawn l-avvizi kif twahhlu fuq il-post gew ipprezentati lit-Tribunal waqt ix-xhieda moghtija fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2019. Wiehed ma jistax jikkunsidra li l-faccata tal-kazin m'hijiex wahda prominenti fillokalita', filwaqt li l-faccata principali tinsab f'distanza ta' biss kwazi 25 metru minllintrata ta' Sqaq Nru. 4. Ghalhekk, it-Tribunal isib ferm difficli jifhem l-argument imressaq millappellant, fejn jghid li r-residenti kienu imxekkla mill-process ghaliex l-avviz tas-sit ma twahhalx dirrettament fuq il-faccata gewwa Sqaq Nru. 4, meta l-avviz tas-sit kien gja esebit f'tant distanza minima minn l-istess sqaq.*"

Illi dan il-principju kompla jigi accennat mill-Qorti tal-Appell f'din fis-sentenza surreferita bis-segwenti nsenjament:
L-appellanti jsostnu li l-permess ghandu jigi revokat ghax skont l-artikolu 80(1)(b) saret sottomissjoni ta' informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta jew li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit. Skont l-artikolu 80(2) tali informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta trid tkun wahda li a bazi taghha saret l-approvazzjoni tal-permess ta' zvilupp. Pero jinghad ukoll fl-istess subinciz illi ma ghandu jkun hemm ebda revoka jekk dan in-nuqqas ma kellu ebda incidenza fuq il-hrug tal-permess, b'mod illi blinformazzjoni korretta fil-mument tad-decizjoni, ir-rizultat ma kienx ikun differenti.
Il-process kontemplat fl-artikolu 80(1)(b) mhux intiz ghal ftuh mill-gdid tal-process ta' stharrig ta' proposta ta' zvilupp izda l-istharrig ghandu jkun limitat ghal konsiderazzjoni jekk saritx informazzjoni, dikjarazzjoni jew sottomissjoni ta' pjanta inkorretta cioe erronja jew zbaljata u jekk tali zball incidiex fuq il-hrug tal-permess.
L-appellanti jishqu illi l-policies applikabbli ghal dik il-parti tas-sit b'access mill-isqaq numru 4 kienu differenti minn dawk relattivi ghal dik il-parti fejn l-applikant kellu l-access principali. Dan jista' jkun minnu pero li jrid jigi deciz mhux jekk l-Awtorita (billi r-revoka qed isir tal-

permess mahrug millAwtorita) haditx zball fl-applikazzjoni tal-policies relevanti izda jekk dan sarx minhabba sottomissjoni ta' informazzjoni, dikjarazzjoni jew ta' pjanta zbaljata.
[…]
Il-Qorti tista' taqbel jew ma taqbilx mad-decizjoni tal-Awtorita dwar il-hrug tal-permess pero hi marbuta strettament ma sejbien o meno ta' nuqqas a bazi talartikolu 80(1)(b) tal-Kap. 552 kif mitlub. Dan in-nuqqas ma jirrizultax mill-atti tal-appell quddiemha u anqas it-Tribunal ma irriskontra xi nuqqas f'xi informazzjoni jew pjanta li kienu cari fl-estent tal-izvilupp cioe estensjoni ta' kazin talbanda gia ezistenti u l-commitment tas-sit ghal tali skop. Il-Qorti ma irravizat ebda sottomissjoni ta' informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta zbaljata u l-appellant fil-fatt ma irrefera ghal ebda informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta sottomessa mill-applikant li tipprova wiehed minn dawn lelementi.

Illi b'referenza ghal dak innutat mit-Tribunal kif diversament kompost fid-decizjoni tieghu surreferita, rigward il-PA259/13, dan it-Tribunal josserva similaritajiet ghac-cirkustanzi tassit odjern fejn f'dan il-kaz, bhal fil-kaz tal-kazin ta' Hal-Ghaxaq, is-sit huwa wkoll wiehed prominenti u li jinkludi faccata principali distinta minn kwalunkwe access iehor li jista' possibilment iservi s-sit. Oltre dan l-istess entratura principali tinsab f'distanza ben esposta anki meta wiehed jigi biex jaccessa t-toroq l-ohra li jdawwru s-sit. Ghalhekk, bl-istess mod dan it-Tribunal isibha ferm difficli jifhem l-argument mressaq mill-appellanti fejn jinghad li rresidenti kienu mcahda mid-dritt ghall-oggezzjoni taghhom.
Illi hekk kif gie ssenjalat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza surreferita, il-process kontemplat fl-Artikolu 80 mhux intiz ghal ftuh mill-gdid tal-process ta' stharrig ta' proposta ta' zvilupp izda l-istharrig ghandu jkun limitat ghal konsiderazzjoni jekk saritx informazzjoni, dikjarazzjoni jew sottomissjoni ta' pjanta skorretta cioe erronja jew zbaljata u jekk tali zball incidiex fuq il-hrug tal-permess. F'dan il-kaz m'hu qed jitqies l-ebda involviment ta' frodi, zball ta' informazzjoni jew dokument jew koncern ta' sigurta' pubblika fir-rigward talprocess marbut mal-hrug u t-twahhil tas-*Site Notice* fl-applikazzjoni odjerna u l-appellanti ma ressqu ebda evidenza li tipprova wiehed minn dawn l-elementi. Ghalhekk ma hemmx lok li wiehed jikkunsidra dak li jghid l-artikolu 80(2) surreferit ladarba ma gietx superata l-prova tal-fatt li jista' jwassal ghar-revoka tal-permess.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li d-deskrizzjoni tal-proposta m'hijiex riflessa b'mod korrett tenut li taghti x'tifhem li l-uzu ezistenti fuq is-sit kien gia wiehed ta' *retirement home*, mentri l-uzu ezistenti huwa ta' *retreat centre*. Jinghad li dan imur kontra l-Mappa NAM4 tal-Pjan Lokali li tindika s-sit odjern bhala '*To Retain Existing Use*', u fejn allura kellu jinzamm l-uzu ezistenti ta' *retreat centre* bhala post ta' trankwillita' u riflessjoni, u mhux *retirement home* li taghti lok ghal iktar traffiku tal-vizitaturi u forrnituri tas-servizzi tal-kura. Fid-dawl ta' dan, l-appellanti jsostnu li l-Kummissjoni strahet fuq iddeskrizzjoni tal-proposta zbaljata u ghalhekk ma setghetx tevalwa sew l-uzu rejali tas-sit, u li effettivament huwa ta' Klassi 1 u mhux Klassi 2A.
Illi hekk kif spjegat fl-aggravju precedenti, m'huwiex lok li t-Tribunal jidhol fil-mertu ta' kif setghet giet interpretata l-Mappa tal-Pjan Lokali ghas-sit odjern, izda ser jitratta l-aspett relatat direttament mal-Artikolu 80 ta' l-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp, u cioe' jekk dak li qed jallegaw l-appellanti fir-rigward ta' '*error on the face of the record*' huwiex minnu.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-applikant identifika b'mod car il-propjeta' in mertu bhala '*Porzjuncola Retreat House*' sa mill-bidu tal-process tal-applikazzjoni [Skont is-sezzjoni 'Location of Proposed Development' fil-formola tal-applikazzjoni a fol 1C fl-inkartament tal-PA7120/16] u ghalhekk minn din id-dikjarazzjoni biss johrog bic-car li l-applikant bl-ebda mod ma prova jizgwida lillAwtorita' fir-rigward ta' l-uzu ezistenti tas-sit. Barra minn hekk, it-Tribunal jinnota li Dar Prozjunkola tikkonsisti minn binja antika ta' qabel l-1968 [Skont survey sheets tal-1968 estratti mill-Map Server tal-Awtorita] u li matul is-snin evolviet f'landmark li tgawdi minn rikonoxximent u sinjifikat mifrux fost il-komunita', u ghalhekk huwa difficli biex

dan it-Tribunal jasal ghall-konkluzjoni li l-Kummissjoni strahet fuq deskrizzjoni tal-proposta zbaljata sabiex setghet tirrikonoxxi l-uzu propju li jhaddan is-sit odjern. Barra minn hekk, il-Kummissjoni tal-Ippjanar hija komposta minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut u l-importanza tal-*policies* li jkunu qeghdin japplikaw u fejn ikollhom diffikulta ghandhom dritt jistaqsu ghal kjarifiki skond l-Artikolu 31 tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp.

Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li d-deskrizzjoni tal-proposta taqra s-segwenti:
Construction of a Franciscan Retirement home (Class 2A) housing 20 bedrooms, living and dining quarters, living and dining quarters, meeting room, kitchenette, laundry, mortuary, & chapel. Works shall also include the demolition and reconstruction of previous extension (changing rooms at 1st floor) to existing neighbouring Franciscan Retirement Home.

Illi ghalhekk jidher li dak li qed jikkontendu dwaru l-appellanti huwa l-ahhar parti talproposta fejn issir referenza ghal *'Franciscan Retirement Home'.* Pero', hawnhekk itTribunal jippuntwalizza li l-appellanti m'ghandhomx jaqghu fis-semantika u jqisu biss ilkelma '*Retirement Home*' fl-aspett izolat taghha u dan tenut li mill-qari ta' l-ahhar parti taddeskrizzjoni johrog bic-car li dak li qed jirreferi ghalih l-applikant f'dan il-punt taddeskrizzjoni m'hijiex il-binja principali nnifisha izda *annex* ma' l-istess binja fejn jinghad li xxogholijiet ser **jinkludu** twaqqiegh u rikostruzzjoni ta' estensjoni precedenti "*to* ***existing neighbouring*** *Franciscan Retirement Home"* [enfasi mizjuda mit-Tribunal], fejn huwa propost li jinbnew *changing rooms* fl-ewwel sular. Illi dan johrog bic-car anki fil-pjanta approvata ta' l-ewwel sular *a fol* 77D fejn jidher li din il-parti tal-proposta qed tirreferi biss ghal estensjoni zghira li kienet saret fuq wara u li tkopri biss erja ta' 100 metru kwadru meta kkumparat mal-bqija tal-binja li tkopri *floorspace* ta' madwar 1615 metru kwadru.

Barra minn hekk, tajjeb wiehed jinnota li l-proposta originali kif sottomessa mill-applikant fil-formola tal-applikazzjoni [Skont is-sezzjoni 'Description of Proposal' fil-formola tal-applikazzjoni a fol 1C fl-inkartament tal-PA7120/16] kienet propju taqra s-segwenti:
Construction of a Franciscan Retirement home including chapel, demolition and reconstruction of previous extension to neighbouring villa, and request to reactivate application PA-5581/10 to increase current parking within the ***Porzjuncola Retreat house premises.*** [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]
Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li din id-deskrizzjoni originali kienet inbidlet ghal dik attwali fuq talba ta' l-Awtorita' stess fl-istadju inizjali tal-*vetting*, fejn, permezz ta' ittra datata 27 ta' Settembru 2016, l-Awtorita' talbet li d-deskrizzjoni tinkludi iktar informazzjoni dettaljata rigward il-klassi ta' uzu u n-numru u n-natura tal-kmamar proposti. [Dok. 8 fl-inkartament tal-PA7120/16] Illi ghalhekk altru li l-istess applikant ma kellu ebda intenzjoni li b'xi mod jizgwida lillAwtorita' fid-dikjarazzjoni tad-deskrizzjoni tal-proposta tieghu, tenut li d-dikjarazzjoni originali propju kienet taghmel referenza ghal "*Retreat house premises".*
Illi ghalhekk, u kif stabbilit fl-ewwel aggravju precedenti, f'dan il-kaz lanqas ma jista jitqies xi nvolviment ta' "*frodi*", *"informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta"* jew *"zball f'dokument li jidher minn ezami tal-istess dokument"* kif irid l-Artikolu 80 tal-Kap. 552, u li b'xi mod seta' jincidi fuq il-hrug tal-permess. Hawnhekk it-Tribunal jerga' jikkwota ssentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Travis Boyd vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**, moghtija fil-15 ta' Ottubru 2020, liema sentenza Tapplika precizament ghall-kaz odjern, fejn jinghad li "*Kwindi ma hemmx lok li wiehed jikkunsidra dak li jghid l-artikolu 80(2) ladarba ma gietx superata l-prova tal-fatt li jista' jwassal ghar-revoka tal-permess anki jekk ghal grazzja tal-argument l-Awtorita tal-Ippjanar ibbazat id-decizjoni ghal hrug tal-permess fuq binarju zbaljat ta' policies jew l-interpretazzjoni taghhom anki jekk indotta minn xi apprezzament zbaljat tal-case officer fuq il-policy rilevanti. Ir-rimedju ma hux f'dan il-kaz irrevoka izda dak tal-appell li t-terzi ma utilizzawx, kienet x'kienet ir-raguni, li lanqas ma hi mertu ta' xi aggravju f'dan l-appell*."
Illi ghalhekk il-process kontemplat fl-Artikolu 80 m'huwiex intiz ghal ftuh mill-gdid talprocess ta' stharrig ta' proposta ta' zvilupp mill-gdid izda dan seta' jsir biss abbazi ta' proceduri ohra li tippermetti l-ligi tal-ippjanar. Ghalhekk, lanaqas hu lok li t-Tribunal jindaga jew jidhol fi

kwistjonijiet ohra mressqa mill-appellanti rigward il-*policies* tal-Pjan Lokali u lklassi ta' uzu applikabbli ghas-sit f'dan il-kaz, jew jekk l-uzu propost fuq is-sit huwiex wiehed accettabbli jew le fil-principju.
Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 7120/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-applikant ma indikax t-toroq kollha li minnhom is-sit ghandu frontage jew access kontra dak li jrid ic-cirkolari 4/16 li jghid li jekk zvilupp ghandu faccata fuq aktar minn triq wahda ghandhom jigu elenkati t-toroq kollha fl-applikazzjoni. In-nuqqas wassal sabiex is-site notice twahhlet fuq faccata wahda b'vizibilita pubblika limitata li waslet li hadd mill-girien ma ra l-avviz biex ikun jista' joggezzjona u gew imcahhda mid-dritt ta' oggezzjoni;

2. Dan ikompli mal-ewwel aggravju fis-sens li l-appellanti jilmentaw li l-applikanti taw informazzjoni svijanti peress illi gie sottomess fl-applikazzjoni li l-uzu ezistenti kien ta' 'retirement home' mentri kien 'retreat house' b'inqas minn sitt abitanti jirrisjedu. Din l-informazzjoni kellha incidenza materjali fuq id-decizjoni ghax il-pjan lokali jesigi li jinzamm uzu ezistenti (pjan lokali Mappa NAM4 li jghid 'retain existing use'). Id-differenza bejn retreat house u retirement home hi li t-tieni tipprevedi iktar traffiku. B'zieda skont l-L.S. 556.15 fejn hemm mhux aktar minn sitt persuni jghixu flimkien inkluza dar fejn tinghata attenzjoni lir-residenti taqa' fil-kategorija klassi 1 mentri dar ta' kura tal-anzjani taqa' fi klassi 2A. Irrizulta bhala prova li Dar l-Irtir Ponziuncola qatt ma kienet dar tal-irtir jew dar residenzjali ghal xi patrijiet Frangiskani. It-Tribunal lanqas ikkunsidra l-provi imressqa. Apparti hekk ghamel referenza ghal provi li qatt ma tressqu.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ma ghandhomx ragun f'dan l-aggravju. L-invokazzjoni tal-artikolu 80 tal-Kap. 552 tesigi li tkun inghatat informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit u f'kull kaz anki jekk jinsab tali nuqqas ebda revoka ma tigi milqugha jekk in-nuqqas ma kellu ebda incidenza fuq il-hrug tal-permess.

Il-kwistjoni kollha hi jekk fil-fatt kienx hemm informazzjoni inkorretta bit-twahhil tal-applikazzjoni fuq il-faccata li taghti ghal Triq Tul il-Kosta. Dan ma jirrizultax li hu l-kaz. Jidher mill-atti illi dan it-twahhil sar fuq il-post indikat fl-applikazzjoni. Bhala fatt jidher li kien hemm accessi ohra ghas-sit izda gie stabbilit mit-Tribunal bhala fatt illi l-accessi l-ohra minn Triq il-Porziuncola, Triq il-Wirt Naturali u Triq San Gwann Evangelista huma semmai accessi sekondarji jew informali billi l-access minn Triq il-Wirt Naturali hu passagg imharbat, Triq Porziuncola taghti access ghal genb tal-proprjeta li f'dan l-access hemm binja privata ohra, u b'dizlivell ta' erba' sulari mal-entratura principali tal-binja fi Triq Tul il-Kosta. Triq San Gwann Evangelista tmiss mal-konfini tal-gonna ta' wara tas-sit u lanqas jifforma parti mill-applikazzjoni. It-Tribunal ghalhekk qies bhala fatt illi l-access indikat fl-applikazzjoni hu dak principali u illi ma sar ebda ksur tac-cirkolari 4/16. Apparti li din hi kwistjoni ta' fatt il-Qorti taqbel li t-Tribunal interpreta sew it-tifsira tal-kelma 'frontage' ghal fini tac-cirkolari 4/16 telimina l-ilment ta' nuqqas ta' pubblicita tal-applikazzjoni li wkoll giet pubblikata fil-Gazzetti tal-Gvern u gie notifikat il-Kunsill Lokali, u ghalhekk iggib fix-xejn l-ilment dwar nuqqas ta' possibilita ta' oggezzjoni tal-appellanti fi stadju bikri. Ghalhekk ma giex pruvat dan l-ilment a bazi tal-artikolu 80 tal-Kap. 552 ghaliex ma saret ebda informazzjoni skorretta li b'xi mod kellha xi influenza fuq is-sustanza tal-applikazzjoni.

It-tieni aggravju

Dak li ghandha tqis il-Qorti hu jekk id-deskrizzjoni tal-proposta fl-applikazzjoni zvijatx lill-Kummissjoni billi ma setghetx tevalwa l-uzu reali tas-sit li mhux ta' klassi 2A izda klassi 1. Din hi aktar kwistjoni ta' fatt li messu u seta' tressaq quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar la darba jirrizulta illi l-pubblikazzjoni tal-avviz tal-applikazzjoni kien wiehed regolari u fil-fatt gie michud l-ewwel aggravju.

Qal x'qal it-Tribunal, kemm b'konnessjoni ma' fatti li jirrizultaw mill-atti u ohrajn allegatament li ma jirrizultawx jibqa' l-fatt li jinkombi fuq l-appellanti li jippruvaw mhux biss informazzjoni zbaljata fid-deskrizzjoni tal-proprjeta izda li tali deskrizzjoni kellha incidenza materjali fuq il-hrug tal-permess. Ma hemm ebda prova li fil-fatt l-Awtorita fehmet hazin l-iskop tal-progett u dak li kien hemm fuq is-sit. Dak li qed jistiednu lil Qorti taghmel l-appellanti hu li taghti interpretazzjoni tal-L.S. 552.15 differenti minn

dak li setghet tat l-Awtorita b'referenza ghall-uzu class 2A li fuqu hu msejjes il-progett u jekk il-kliem 'exisitng use' uzat fl-istess legislazzjoni sussidjarja kinitx b'xi mod tillimita l-uzu mitlub. Din mhux kwistjoni ta' zball ta' informazzjoni li tohrog mill- kelma 'retirement home' uzata fil-proposta izda ta' interpretazzjoni ghal fatti ezistenti, liema interpretazzjoni kellha issir waqt il-process quddiem l-Awtorita. Jekk l-appellanti ma hadux sehem, ma jistax issa jinqdew b'din il-procedura biex jaghmlu appell gdid mill-mertu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti Michael Struck u ohrajn, u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Dicembru 2023. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur