QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2024

Numru 17

Appell Nru. 49/2024

Moira Delia, Grace Bonello u Dr Noel Buttigieg Scicluna

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamant in kawza Anton Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tas-7 ta' Awwissu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Lulju 2024 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-validita tal-permess PA2478/16 billi ma kienx milqugh mill-artikolu 80 tal-Kap. 552. Il-permess kien ghal 'Demolition of all existing buildings forming part of St. George's Bay Hotel and ancillary facilities, Dolphin House, Moynihan House and Cresta Quay. Construction of Parking facilities, Hotels and ancillary facilities, Commercial Area, Multi Ownership holiday accommodation, Bungalows, Language school with accommodation. Restoration of the Villa Rosa

and upgrading of the facilities including parking facility, kitchen and toilets all below existing site levels within the Villa Rosa Area to address catering facilities/wedding hall', fil-fond St. George's Bay Hotel, and Cresta Quay, Ix-Xatt Ta' San Gorg, San Giljan;

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

Rat ir-risposta tal-permit hoder li wkoll ssottometta 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 2478/16 li jirrigwarda proposta ghal twaqqiegh ta' binjiet ezistenti li jiffurmaw parti mil-lukanda tal-Bajja ta' San Gorg u facilitajiet ancillari, Dolphin House, Moynihan House u Cresta Quay, inkluz kostruzzjoni ta' facilitajiet ghall-parkegg, lukandi u facilitajiet ancillari, zona kummercjali, akkomodazzjoni ghall-vakanzi, *bungalows* u skola tal-lingwa bl-akkomodazzjoni. Il-permess propost ghal tigdid kien jinkludi wkoll proposta ta' restawr ta' Villa Rosa u titjib tal-facilitajiet, inkluz parkegg, kcina, facilitajiet sanitarji, kollha that il-livelli ezistenti tas-sit fiz-zona ta' Villa Rosa sabiex jigi ndirizzati facilitajiet tal-catering ghal sala tat-tigijiet. Illi s-sit de quo jikkonsisti f'postijiet differenti madwar il-Bajja ta' San Gorg fil-limiti ta' San Giljan, inkluz Villa Rosa u l-gonna taghha, Dolphin House, Moynihan House u Cresta Quay.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellanti ressqu zewg (2) aggravji kontra din id-decizjoni tal-Awtorita' hekk kif gej:

1. Illi fid-deskrizzjoni tas-sit m'hemm l-ebda referenza ghall-fatt li s-sit fi Cresta Quay huwa accessat minn Triq id-Dragunara, bhala l-eqreb triq t'access. Illi, konsegwentament, anki jekk is-*site notice* kienet imwahhal f'post vizibbli ma kien ikun hemm l-ebda indikazzjoni cara li l-izvilupp ser ikun propost fil-parti tas-sit accessata minn Triq Dragunara. Illi dan huwa bi ksur tacCirkolari 4/16 li titlob li zvilupp propost ghandu jkun specifikat fid-dettall u ghnadu jinghata l-isem tat-triq bl-iktar access vicin. Illi c-Cirkolari tkompli tistipula li jekk zvilupp ghandu faccata fuq iktar minn triq wahda, l-ismijiet tat-toroq kollha ghandhom jigu mnizzla filformola tal-applikazzjoni. Illi ghalhekk, il-Bord tal-Ippjanar kien skorrett li jirrifjuta t-talba ghar-revoka tal-permess odjern.
2. Illi wahda mis-*site notices* ghall-applikazzjoni odjerna twahhlet fil-passagg intern li jwassal ghal Cresta Quay u mhux fi Triq id-Dragunara li hija l-eqreb access. Illi dan il-passagg huwa taht il-livell tat-triq u ghalhekk mhux vizibbli mill-istess triq Dragunara, u dan wassal sabiex kien prattikament impossibbli ghal xi hadd ghaddej, inkluz l-appellanti, li jaraw is-*site notices* relevanti, b'dana li l-appellanti, li jghixu fil-vicinanzi mmedjati, ma ssottomettew ebda rapprezentazzjoni fit-terminu moghti. Jinghad li m'huwiex minnu li, kif indikat millAwtorita', is-*site notice l*-iktar vicin il-Crest Quay twahhlet ma hajt li jmiss mal-medda tattriq li tiffronta l-Cresta Quay, izda fuq pilastru, f'passagg intern u wara l-weraq ta' sigra, u mhux fi Triq Dragunara li hija pubblika b'vizibilita' ghan-nies li jghaddu u ghas-sewwieqa.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant appellat isostni li d-deskrizzjoni talprogett *de quo* kienet korretta u l-Avvizi twahhlu fuq is-sit twahhlu tajjeb minghajr ebda zball li b'xi mod jikkwalifika bhala zball a tenut ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 80. Jinghad ulterjorment li hawn si tratta ta' kaz li kien

jinkludi EIA u ghalhekk il-partecipazzjoni, o meno, ta' terzi fil-mori tal-applikazzjoni hija ghal kollox irrilevanti tenut li l-EIA innifsu kellu process ta' konsultazzjoni pubblika u ironikament wiehed mill-appellanti kien ikkummenta waqt l-istess process tal-EIA. L-applikant ikompli jirrileva li dritt ta' kontestazzjoni tramite appell mill-hrug ta' permess ma huwiex ibbazat fuq rapprezentazzjoni li tkun saret fil-kors tal-applikazzjoni, izda d-dritt ta' appell jispetta lil kulhadd. Oltre dan, jinghad li dan ilprogett kien reklamat u kkummentat tramite l-media nazzjonali u ma kienx progett li hadd ma kien jaf bih, tant illi kemm fil-process tal-applikazzjoni kif ukoll meta l-kaz gie deciz millAwtorita' kien hemm rapportagg vast u had mill-appellanti ma ghamel xejn sabiex iressaq appell mid-decizjoni. Illi minflok, l-appellanti ddeciedew li jipprocedu bl-Artikolu 80 tal-Kap. 552 meta kellhom kull rimedju iehor disponibbli ghalihom.

Illi waqt is-seduta tad-19 t'Ottubru 2023 dan it-Tribunal jirrileva li l-appell odjern ghandu jimxi flimkien mal-Appell 267/23.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' rriteniet l-oggezzjoni taghha ghat-talba tar-revoka talpermess u fil-konfront tal-ewwel aggravju targumenta li l-inklużjoni tas-sit Cresta Quay filproposta u fl-indirizz kienu ampjament ċari u bhala post fih innifsu huwa faċilment identifikabli bhalma fil-fatt huwa identifikabbli St. George's Park li hu vicin is-sit. F'din listess perspettiva, f'diversi instanzi tas-sottomisjonijiet li saru minn residenti ta' Saint George's Park, ma nhassitx il-htiega li jinghata xi isem ta' triq imma kien bizżejjed li jitniżżel l-isem *Saint George's Park* ghaliex huwa faċilment identifikabbli. L-Awtorita' tal-Ipjannar telenka wkoll illi l-pubblikazzjoni dwar dan il-progett, li dejjem tinkludi l-proposta u l-post, kienet ċara bizżejjed tant illi saru diversi kummenti minn residenti tal-appartamenti ta' St George's Park dwar l-iżvilupp fiż-zona ta' Cresta Quay. Jinghad li sahansitra eNGO fissottomisjonijiet taghha f'dok 247a tal-proċess titkellem fuq il-lok ta' Cresta Quay, u dan lapprezzament tas-sottomissjonijiet sar ukoll waqt il-Bord tal-Ippjanar. L-Awtorita' ghalhekk issostni li l-Bord tal-Ippjannar ma setax ma jikkunsidrax illi l-informazjoni kienet suffiċjenti sabiex ikun hemm proċessar tal-applikazzjoni kif misthoqq u ghaldaqstant gustament ma laqghatx it-talbiet tal-appellanti. Fil-konfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' targumenta li twahhlu diversi avviżi f'postijiet differenti tas-sit odjern, u dan johrog ampjament ċar middokumentazzjoni aċċessibli ghall-publiku fis-sit eletroniku tal-Awtoritá tal-Ipjannar li juri li lavviż twahhal ma' kull komponent li jaghmel l-applikazzjoni. B'referenza ghar-Regolament 6(1) tal-L.S.552.13, l-Awtorita' tinnota li dak kollu mghadud mill-appellanti m'ghandu l-ebda sostenn ghaliex il-post fejn twahhal l-avviż isegwi l-prassi li tali avviż jitwahhal qrib l-aċċess tas-sit. Jinghad li fil-każ odjern l-Avviż twahhal mal-pilastru tal-entratura ghal Cresta Quay u ghalhekk ċertament illi kien imwahhal f'post promineneti u li jidher, tant li kien hemm diversi sottomisjonijiet li irrigwardaw il-lok ta' Cresta Quay. Ghaldaqstant, l-Awtoritá talIpjannar issostni li, hekk kif mitlub mir-regolament 6 tal-Ligi Sussidjara 552.13, lapplikazjoni kienet "riklamata permezz ta' avviż li jitwaħħal fis-sit" u mhux ma' proprjeta' pubblika kif donnu jimplika l-aggravju tal-appellanti.

Illi fil-mori tal-appel, l-applikant issottometta kopja ta' erba' artikli tal-media li jaghmlu referenza ghall-permess odjern.

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

Ikkunsidra;
Illi b'mod prelimiari, dan it-Tribunal jirrileva li huwa acceda fuq is-sit in kwistjoni nhar is-27 ta' Frar 2024, fejn gie osservat is-segwenti:
It-Tribunal acceda s-sit mertu ta' dan l-appell fejn ir-rapprezentanti tal-applikant u lappellanti ndikaw fejn twahhlet is-site notice, ma' pilastru tan-naha tax-xellug ta' l-entratura tas-sit li tinsab ftit metri aktar il-gewwa minn Triq San Gorg.

Illi t-Tribunal jinnota li dan l-appell gie ntavolat wara li l-appellanti ressqu talba quddiem lAwtorita' tal-Ippjanar sabiex il-permess PA 2478/16 jigi revokat ai termini ta' Artikolu 80 ta' l-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp minhabba t-twahhil irregolari tas-*Site Notice*, kif ukoll abbazi ta' nformazzjoni u

dikjarazzjoni skorretta li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit [Dok 484A fl-inkartament tal-PA2478/16], u liema talba giet michuda mill-Bord tal-Ippjanar fis-27 ta' Lulju 2023 [Skont l-estratt mil-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar a fol 499A].

Illi ghalhekk dak li ghandu jara it-Tribunal huwa jekk ir-ragunijiet stabbiliti fit-talba mressqa mill-appellanti jaghtux lok ghal invokazzjoni tal-Artikolu 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 484A fl-inkartament tal-PA2478/16] 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 tal-ewwel aggravju l-appellanti jargumentaw li fid-deskrizzjoni tas-sit m'hemm lebda referenza ghall-fatt li s-sit fi Cresta Quay huwa accessat minn Triq id-Dragunara, bhala l-eqreb triq t'access. Illi, konsegwentament, ma kien hemm l-ebda indikazzjoni cara li lizvilupp ser ikun propost fil-parti tas-sit accessata minn Triq Dragunara, u dan huwa fi ksur tac-Cirkolari 4/16 li titlob li zvilupp propost ghandu jkun specifikat fid-dettall, ghandu jinghata l-isem tat-triq bl-iktar access vicin, u jekk zvilupp ghandu faccata fuq iktar minn triq wahda, l-ismijiet tat-toroq kollha ghandhom jigu mnizzla fil-formola tal-applikazzjoni.
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghar-risposta tac-*Chairperson* Ezekuttiv [Dok 491A fl-inkartament tal-PA2478/16] ghat-talba tar-revoka tal-permess fejn fir-rigward tal-argument dwar in-nuqqas ta' referenza ghat-toroq kollha li jdawwru l-izvilupp, ic-*Chairperson* Ezekkuttiv qies li ghalkemm huwa minnu li Triq id-Dragunara ma gietx inkluza fl-indirizz tas-sit, l-istess indirizz kien jinkludi Cresta Quay. Jinghad li Cresta Quay wahedha hija bizzejjed sabiex tindika l-lokazzjoni tas-sit li ghalih giet intavolata l-applikazzjoni in mertu, u liema parti tas-sit hija accessibbli biss minn Triq idDragonara. L-Awtorita' ssostni li r-raguni mressqa mit-terzi f'dan ir-rigward ma timmeritax bazi ghar-revoka tal-permess in linea ma' l-Artikolu 80 tal-Kap. 552.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li fil-formola tal-applikazzjoni [Dok 1 fl-inkartament tal-PA2478/16] 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 '*St George's Bay Hotel Ltd*' kif ukoll referenza kemm ghaz-zona maghrufa bhala Cresta Quay kif ukoll l-isem tat-triq li qed tipprovdi access ghassit principali, *ossia* x-Xatt ta' San Gorg. 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 l-applikant sahansitra provda informazzjoni iktar specifika minn dak li titlob l-istess Cirkolari tenut li oltre mir-referenza ghas-sit principali bhala St. George's Bay Hotel fix-Xatt ta' San Gorg, jaghmel referenza partikolari ghaz-zona maghrufa bhala Cresta Quay li, ghalkemm tifforma parti ntegrali, hija distakkata mill-kumplament tas-sit tal-lukanda. Illi ghalhekk, hija l-fehma tat-Tribunal, li r-referenza diretta ghal Creata Quay minflok Triq Dragunara, fejn din ta' lahhar tipprovdi access ghall-istess sit, taghti informazzjoni iktar diretta u trasparenti ghallpubbliku in generali. Fl-ahhar mill-ahhar Cresta Quay tmiss max-xatt tal-bajja ta' San Gorg, u b'hekk it-Tribunal ikompli jikkonferma li l-indirizz kif iddikjarat mill-applikant ma jhalli lebda dubju fejn jinsab is-sit odjern. . Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li hemm tabella mdaqqsa bil-kitba 'Cresta Dive Centre' li wiehed facilment tigbidlu l-attenzjoni hu u jhares minn Triq Dragonara. Illi ghalhekk is-sit kif maghruf bhala Cresta Quay huwa facilment identifikabbli, u b'hekk it-Tribunal ma jaqbilx mal-appellanti li l-indirizz tas-sit, kif iddikjarat mill-applikant, ma jaghti ebda indikazzjoni cara li l-izvilupp ser ikun propost fil-parti tas-sit accessata minn Triq Dragunara.

Illi ultimament dan wassal ghal sitwazzjoni fejn l-informazzjoni disponibbli ghall-partijiet terzi kienet ibbazata fuq informazzjoni jew dikjarazzjoni skorretta, u xhieda ta' dan huma nnumru sostanzjali ta' rapprezentazzjonijiet li gew sottomessi minn terzi fil-process talapplikazzjoni odjerna, u fejn l-istess rapprezentazzjoniiet fil-maggiorparti taghhom jaghmlu referenza ghaz-zona ta' Cresta Quay [Ara r-rapprezentazzjonijiet a fol 45, 51, 55, 56, 127, 128, 130, 133, 2465a, 247a], kif elenkat ukoll f'sezzjoni 2 tar-rapport ta' rakkomandazzjoni tal-*case officer a fol* 322A. Illi, ghalhekk, it-Tribunal huwa fi qbil malapprezzament tal-Bord tal-Ippjanar meta qies li "*There were also representations who objected to the development at Cresta Quay and therefore in his opinion the public was well informed of this application*." [Paragrafu 05167 fl-estratt a fol 499A mil-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2023]

Ghaldaqstant, u in vista tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jichad lewwel aggravju mressaq mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li wahda mis-*site notices* ghallapplikazzjoni odjerna twahhlet fil-passagg intern li jwassal ghal Cresta Quay, ma' pilastru u wara l-weraq ta' sigra, u mhux fi Triq Dragunara li hija l-eqreb access. Jinghad li dan wassal sabiex kien prattikament impossibbli ghal xi hadd ghaddej, inkluz l-appellanti, jaraw is-*site notices* relevanti u jkunu jistghu jissottomettu r-rapprezentazzjoni taghhom f'dan ir-rigward u fit-terminu moghti.

Illi dan huwa fil-fatt wiehed mill-argumenti principali li l-istess appellanti ressqu quddiem ilBord tal-Ippjanar fit-talba taghhom ghar-revoka tal-permess odjern. Illi fil-konfront ta' dan largument, ic-*Chairperson* Ezekkuttiv jindika li minn analizi tad-dokumenti fuq is-sit ufficjali tal-Awtorita' jirrizulta li s-*site notices* kienu mwahhla ma' hitan li jmissu mal-medda tat-triq quddiem Villa Rosa sa Mohinyan House u Cresta Quay, u ghalhekk ma jara ebda raguni valida ghall-invokazzjoni tal-Artikolu 80 [Dok 491A fl-inkartament tal-PA2478/16].

Illi hekk kif innutat mill-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-28 ta' Awwissu 2017 [Ara dokumenti 206A sa 211A Dok. 45 fl-inkartament tal-PA2478/16], u fin-nuqqas ta' dan timponi biss multa amministrattiva fuq l-istess applikant.
Illi b'referenza ghar-ritratti ppubblikati fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita' jidher bic-car li wahda mis-*site notices* twahhlet mal-pilastru tal-gebel tal-kancell principali li twassal ghal Cresta Quay minn Triq id-Dragunara, u dan m'hwiexa kkontestat mill-partijiet, izda li qieghed jigi kkontest mill-appellanti huwa jekk din kienitx f'post vizibbli. Illi minn dak li seta' jikkonstata t-Tribunal, kemm mir-ritratti ezebiti fis-sit elettroniku tal-Awtorita' kif ukoll mill-access mizmum fuq is-sit, l-Awtorita' kienet korretta fir-rigward tat-twahhil tal-avviz talapplikazzjoni tal-izvilupp u dan minhabba li Regolament 6(2) ma jorbotx lill-Awtorita' sabiex dawn jitwahhlu fuq kull faccata tas-sit, inkluz mal-access minn Triq id-Dragunara f'dan ilkaz, izda thalli din id-decizjoni fid-diskrezzjoni tal-Awtorita'. Ghalhekk, ma jistax jinghad li kien hemm xi prassi qarrieqa jew zbaljata li jista' jwassal ghal revoka tal-permess f'dan irrigward. 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 tinsab 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 r-ritratti fejn jidher li twahhlet is-*site notice,* ezebiti fis-sit elettroniku talAwtorita, juru bic-car li, fil-fatt, s-*site notice* propju twahhlet mal-konfini tal-entratura principali ghall-propjeta' n mertu, kif johrog bic-car kemm mill-konfini kif indikati fuq is-*site plan* kif ukoll mill-karatteristici fizici distintivi taghha konsistenti minn xatba principali kif ukoll karatteristika ta' passagg definit li jwassal ghall-entratura principali tal-bini fl-istess livell [Skont il-pjanta ezistenti a fol 158A fl-inkartament tal-PA2478/16]. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li Triq id-Dragunara hija wahda principali u ghalhekk ma toffrix access mohbi li seta' jillimita' l-vizibilita' tas-*site notice*. Inoltre din twahhlet mal-pilastru l-eqreb lejn il-bahar, u ghalhekk l-iktar pilastru vizibbli mill-istess triq B'referenza ghall-argument tal-appellanti li l-istess *site notice* kienet mohbija bil-weraq ta' sigra ezistenti, it-Tribunal seta' jikkonferma li, ghalkemm fil-prezent tali sigra m'ghadhiex ezistenti, ir-ritratti kif ezebiti fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita' [Sezzjoni 'Site Notice Image' fil-pagna eletronika Planning Authority (pa.org.mt)] juru ringiela ta' sigar qabel l-entratura ghal Cresta Quay. Minkejja dan, ma jistax jinghad li s-*site notice* kienet mohbija bl-istess sigar u dan tenut li r-ritratti stess jixhdu l-vizibilita' taghha. It-Tribunal josserva wkoll li l-genb tal-pilastru fejn twahhlet is-*site notice* huwa ferm vizibbli mill-angolu ta' vizbilita' minn Triq id-Dragunara u fejn il-weraq tal-istess sigar ma jinqabdux fl-istess linja ta' vizabilita' bhala ostaklu quddiem l-istess avviz. Ghalhekk it-Tribunal ma jara xejn irregolari fit-twahhil tas-*site notice* mal-faccata principali tas-sit innifsu maghruf bhala Cresta Quay.

Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Travis Boyd vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**, 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'Hal-Ghaxaq, 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 "*il-fatt 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 fl-applikazzjoni, u ghalhekk dan ma jistax jwassal ghal revoka tal-permess… Izzewg avvizi li*

twahhlu fuq is-sit tqieghdu wahda fuq il-faccata principali tal-kazin ezistenti u l-ohra fuq il-faccata 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 fil-lokalita', 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 mill-appellant, 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 hekk kif senjalat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza surreferita, il-process kontemplat flArtikolu 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 inkorretta 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' iinformazzjoni 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.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal ikompli jsib sostenn fil-fatt li, hekk kif accennat fl-aggravju precedenti, fil-process tal-applikazzjoni odjerna gew sotomessi numru sostanzjali ta' rapprezentazzjonijiet minn terzi nteressati u fit-termini moghtija fis-*site notices* rispettivi.
Illi l-istess rapprezentazzjonijiet jaghmlu referenza ghall-parti tas-sit konsistenti minn
Cresta Quay, u li ghalih l-appellanti qed joggezzjonaw ghat-twahhil irregolari tas-*site notice*. Illi ghalhekk tali rapprezentazzjonijiet ikomplu jixhdu li s-*site notice* f'din iz-zona kienet filfatt wahda vizibbli ghall-pubbliku in generali.
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, itTribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma id-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2023 u l-permess kif mahrug fil-PA 2478/16.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellanti fil-qosor hu illi fid-deskrizzjoni tas-sit ma hemm ebda referenza ghal fatt li fis-sit Cresta Quay hemm access minn Triq Dragonara bhala l-eqreb triq ta' access bi ksur tac-cirkolari 4/16 li jitlob dan b'mod specifiku. Dan l-access hu fi triq differenti mill-kumpless Villa Rosa. Dan jikkostitwixxi informazzjoni li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit fejn hemm zball minn ezami tad-dokument. Li kieku din l-informazzjoni kienet disponibbli kien ikun hemm possibilita li terzi jaghmlu sottomissjonijiet li setghu bidlu l-ezitu tad-decizjoni tal-Bord.

L-appellanti mbaghad jikkritikaw l-osservazzjonjiet tat-Tribunal. Jilmentaw li t-Tribunal ma kienx korrett meta sostna li ghalkemm it-triq li minnha tasal ghal Cresta Quay ma issemmietx, l-indikazzjoni tas-sit fl-applikazzjoni kien bizzejjed. Ic-cirkolari 4/16 jesigi li mhux biss l-isem tas-sit izda wkoll it-triq li taccedi ghalih irid jigi indikat. Zbalja wkoll meta qies li Cresta Quay tmiss max-xatt tal-bajja ta' San Gorg. Is-sit hu distakkat mill-bajja u taccedi ghalih minn Triq Dragonara. Jghidu wkoll li t-Tribunal ma kienx car meta qal li t-tabella ta' 'Cresta Dive Centre' hi mdaqqsa u min ihares lejha minn Triq Dragonara facilment jidentifika s-sit, u dan meta l-access li sar mit-Tribunal sar seba' snin wara li saret l-applikazzjoni. Jghidu wkoll li mhux minnu li saru numru ta' rapprezentazzjonijiet ta' terzi li ghamlu referenza ghaz-zona ta' Cresta Quay billi bhala fatt wahdu biss issemmi lil Cresta Quay.

Il-Qorti ma issibx li l-appellanti ghandhom ragun f'dan l-appell. L-applikazzjoni tirreferi ghal diversi siti li fihom kellu jsir zvilupp fosthom Cresta Quay. Hu minnu illi l-indirizz ghas-siti kollha gie indikat bhala x-Xatt ta' San Gorg, San Giljan. Bhala fatt is-siti kollha jharsu ghal fuq din il-bajja.

L-artikolu 6(1) ta-L.S. 552.13 titfa' responsabilta fuq ic-Chairman Ezekuttiv li jippubblika l-proposta mad-dipartiment tal-informazzjoni u reklamata permezz ta' avviz li jitwahhal fis-sit. Dan jidher li sar. Il-kwistjoni li qamet hi jekk dan ir-reklamar sarx kif inhu intiz l-iskop tieghu cioe li l-pubbliku in generali jistax jiehu konjizzjoni tal-

avviz b’mod materjali b’tali mod li fiz-zmien stipulat mill-ligi, iressaq kull sottomissjoni li jidhirlu dwar l-izvilupp propost. Hawn issir referenza ghac-cirkolari 4/16 li jaghti istruzzjoni dwar kif ghandha issir din il-pubblicita. Din ic-cirkolari trid li l-lok fejn ser isir l-izvilupp jigi indikat f’dettall bit-triq u numru tal-bieb, u f’kaz fejn l-izvilupp ghandu ftuh ghal diversi toroq, dawn jigu indikati fil-parti appozita fl-applikazzjoni. Hu minnu illi fl-applikazzjoni mhix imsemmija Triq Dragonara li minnha hemm l-access principali ghal Cresta Quay. Madankollu l-Qorti trid tqis li l-vertenza hi marbuta ma’ dak li jrid l-artikolu 80 tal-Kap. 552 li hi procedura eccezzjonali ta’ thassir ta’ permess mahrug regolarment. Il-pretensjoni tal-appellanti hi marbuta mal-artikolu 80(1)(b) cioe sottomissjoni ta’ informazzjoni jew dikjarazzjoni li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit jew mhux korretta. Il-Qorti hi fi qbil mal-appellanti li d-dikjarazzjoni tas-sit tal-izvilupp ma kienx ghal kollox korrett u preciz. Madankollu l-istess artikolu 80 fil-proviso tieghu jghid illi jekk ic-cirkostanza tan-nuqqas ma kellhiex incidenza materjali fuq il-hrug tal-permess b’tali mod li kieku l-informazzjoni korretta kienet disponibbli fil-mument tad-decizjoni r-rizultat ma kienx ikun differenti. F’dan il-kaz l-isem tas-sit tal-izvilupp kien car, u anki z-zona fejn jinsab kien car mill-applikazzjoni. B’zieda, u dan li jaghti sahha lil permess, hu l-fatt mhux kontestat illi, kif trid l-istess cirkolari, l-applikazzjoni twahhlet mas-sit li jaghti ghat-triq li minnu ghandu access cioe Triq Dragonara. L-appellanti jsostnu li s-site notice ma twahhalx ma’ post prominenti fuq is-sit biex jidher minn Triq Dragonara u li t-Tribunal irrefera ghall-indikazzjoni tas-sit minn tabella mdaqqsa li madankollu ma indikax liema wahda hi. Dawn mhumiex punti ta’ ligi imma punti ta’ fatt li l-Qorti ma taghmilx l-apprezzament taghha flok dak tat-Tribunal meta l-istess Tribunal ghamel hu apprezzament motivat.

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-applikazzjoni maghquda mal-fatt li gie indikat li s-siti kollha jmissu mal-bajja ta’ San Gorg, flimkien mal-fatt li l-avviz tas-site notice twahhal ukoll mas-sit fit-triq li minnu hemm l-access principali ghal Cresta Quay, kien jissodisfa l-pubblicita mehtiega biex terzi jkollhom bizzejjed informazzjoni biex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom fiz-zmien mehtieg fil-ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta’ Lulju 2024, spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur