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 18

Appell Nru. 48/2024

Moira Delia, Grace Bonello u Dr Noel Buttigieg Scicluna

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamant in kawza Garnet Investments

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tas-26 ta' Lulju 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 d-decizjoni tal-Planning Board tas-27 ta' Lulju 2023 li biha gie revokat il-permess PA6072/22 skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552 limitatament ghal 'post validation stage' u sabiex l-applikazzjoni terga' tigi ripubblikata u riassessjata. Il-permess kien ghal 'Renewal of PA/02478/16. Description of works included: 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', f'San Giljan;

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 6072/22 li jirrigwarda applikazzjoni ta' tigdid tal-permess PA 2478/16 li kien jinkludi 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 talfacilitajiet, inkluz parkegg, kcina, facilitajiet sanitarji, kollha that il-livelli ezistenti tas-sit fizzona 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 talAwtorita' hekk kif gej:
1. Illi l-Bord tal-Ippjanar mar lil hin mill-obbligu tieghu li jirrevoka jew jimmodifika l-permess kif mahrug mill-Awtorita' fil-konfront tat-talba tal-appellanti ghall-invokazzjoni tal-Artikolu 80 gharrevoka jew modifika tal-permess odjern. Illi l-Artikolu 80 jista' jigi nvokat jew ghar-revoka jew ghal modifika, u ghalhekk ladarba l-Bord ghazel li jirrevoka l-permess, allura kellu jaghmel dan fl-intier tieghu u mhux sa certu stadju tal-process tal-applikazzjoni. Illi l-appellanti ma talbux li lapplikazzjoni tigi ppubblikata u evalwata mill-gdid, u ghalhekk il-Bord ma kellux jiddeciedi oltre minn dak mitlub lilu. Ghaldaqstant, l-appellanti jishqu li d-decizjoni tal-Bord ghandha tieqaf sarrevoka tal-permess fl-intier tieghu.
2. Illi wahda mir-ragunijiet li l-appellanti ressqu t-talba ghall-invokazzjoni tal-Artikolu 80 fuqha kienet in-nuqqas ta' referenza ghat-toroq kollha fuq liem l-izvilupp ghandu frontage, b'dana li lidirizz lanqas jaghmel referenza ghal Cresta Quay u li din hija accessata minn Triq Dragunara. Jinghad li anki kieku s-*site notice* giet mwahhla f'Cresta Quay ma kienx ser ikun hemm indikazzjoni cara li zvilupp kien qed jigi propost fuq is-sit accessat minn Triq Dragunara. Illi dan huwa bi ksur tac-Cirkolari 4/16 li titlob li zvilupp propost ghandu jkun specifikat fiddettall 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 fil-formola tal-applikazzjoni. Illi, ghalhekk, id-decizjoni tal-Bord kienet zbaljata meta halliet barra n-nuqqas ta' aderenza ghac-Cirkolari 4/16 bhala raguni ghar-revoka u sahansitra l-Bord kellu jirrevoka l-permess minhabba li mhux l-ismijiet tattoroq kollha gew inkluzi fil-formola tal-applikazzjoni.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant appellat isostni li d-deskrizzjoni tal-progett *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 filmori 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 millhrug ta' permess ma huwiex ibbazat fuq rapprezentazzjoni li tkun saret fil-kors talapplikazzjoni, izda d-dritt ta' appell jispetta lil kulhadd. Oltre dan, jinghad li dan il-progett 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 mill-Awtorita' kien hemm rapportagg vast u had mill-appellanti ma ghamel xejn sabiex iressaq appell middecizjoni. 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 266/23.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha ghattalba tal-invokazzjoni tal-Artikolu 80. Illi fil-konfront tal-ewwel aggravju, l-Awtorita' tinnota li fil-każ mertu ta' dan l-appell, huwa indisputibli illi l-Awtoritá tal-Ipjannar irrevokat ilpermess u dan għaliex kien hemm elementi fil-proċess tal-applikazjoni li ssoddisfaw lArtikolu 80(1)(b) tal-Kap 552. Madankollu, l-istess Artikolu 80 tal-Kap 552 jipprovdi wkoll għal modifika tal-istess permess li jfisser wkoll illi l-istess board għandu l-jedd li jgħamel tibdiliet neċċessarji skont il-ħtieġa. L-Awtorita' tkompli tinnota li l-applikazzjoni odjerna hija tigdid ta' permess mahrug precedentament, *ossia* l-PA 2478/16, u fejn ir-referenza ghas-sit kienet taqra "*St. George's Bay Hotel, and Cresta Quay, Ix-Xatt Ta' San Gorg, San Giljan, Malta*". Jinghad li, min-naha l-ohra, ir-referenza ghas-sit fl-applikazzjoni odjerna kienet limitata ghal "*Villa Rosa, ix-Xatt ta' San Gorg, San Giljan*", u dan propju wassal sabiex idDirettorat stess irrakkomanda illi l-applikazzjoni odjerna terġa tiġi ippublikata mill-ġdid. IlBord tal-Ipjannar qabel ma din ir-rakkomandazzjoni u di fatti l-applikazzjoni reġgħet ġiet ippublikata mill-ġdid kif jiġri meta jkun hemm bidliet ta' natura materjali. L-Awtoritá talIpjannar issostni li d-deċiżjoni hija prerogattiva tagħha u tieħu tali deċiżjoni wara li tiżen dak kollu sottomess lilha hekk kif mitlub fl-Artikolu 80(1) tal-Kap 552. L-Awtorita' ssostni li kieku hi kellha timxi skont it-talbiet tal-appellanti, hekk kif qed jigi allegat, kien ifisser illi lAwtoritá tal-Ipjannar kienet qiegħda tisma biss lill-persuna jew persuni li għamlu t-talba għar-revoka tal-permess. Jinghad li, ghall-kuntrarju, il-Bord tal-Ippjanar wasal għaddeċiżjoni tiegħu wara li qies il-fatti kollha tal-każ u wara li sema' l-partijiet kollha. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' tirrileva li huwa ampjament ċar illi d-deċiżjoni taghha kienet wahda motivata hekk kif jixhed ir-rapport imħejji mid-Direttorat. Oltre minn hekk l-Awtorita' tal-Ipjannar issosstni li segwiet b'mod ċar dak li jrid l-Artiklu 80 tal-Kap 552 meta jitlob li l-Bord "jrid jindika b'mod ċar il-bażi legali tar-revoka għal dik id-deċiżjoni". B'referenza ghall-estratt mid-decizjoni ghar-revoka, l-Awtorita' ssostni li dan jixhed b'mod ċar illi fl-applikazzjoni kien hemm informazzjoni li ma kienetx sottomessa b'mod korrett u għaldaqstant d-deċiżjoni tal-Bord kienet ċara, tant li l-applikant faċilment seta' jsegwi listruzzjonijiet mogħtija mill-Bord tal-Ippjannar billi issottometta l-indirrizz revedut (dok. 94a) u li sussegwentament wasal ghall-pubblikazzjoni mill-ġdid tal-applikazzjoni u li għaliha l-appellanti għamlu s-sottomissjoni taghhom (dok. 155a).

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

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Artikolu 80 jista' jigi nvokat jew ghar-revoka jew ghal modifika, u ghalhekk ladarba l-Bord tal-Ippjanar ghazel li jirrevoka l-permess, allura kellu jaghmel dan fl-intier tieghu u mhux sa certu stadju tal-process talapplikazzjoni. Jinghad ulterjorment li l-appellanti ma talbux li l-applikazzjoni tigi ppubblikata u evalwata mill-gdid, u ghalhekk il-Bord ma kellux jiddeciedi oltre minn dak mitlub lilu.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li dan l-appell gie natvolat wara li l-appellanti ressqu talba quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-permess PA 6072/22 jigi revokat ai termini tal-Artikolu 80 ta' l-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Illi t-talba tal-appellanti kienet imsejsa fuq zewg ragunijiet, *ossia* li ma twahhlet ebda *Site Notice* fuq is-sit ta' Cresta Quay kif ukoll minhabba nuqqas ta' referenza ghal Cresta Quay fid-deskrizzjoni tas-sit [Dok 62A fl-inkartament tal-PA6072/22], b'effett materjali fuq id-decizjoni tal-Awtorita'. Illi jirrizulta li fir-rakkomandazzjoni tieghu ghal tali talba, id-Direttorat tal-Ippjanar qies li, fil-konfront tal-ewwel raguni mressqa mill-appellanti, ma nstabet ebda evidenza li t-twahhil tas-*Site Notices* kien ikopri wkoll iz-zona ta' Cresta Quay. Illi fil-konfront tat-tieni raguni ghar-revoka, id-

Direttorat qies li huwa minnu li Cresta Quay, li hija accessibbli minn Triq id-Dragonara, ma kinitx inkluza fl-indirizz tas-sit u dan wassal ghal sitwazzjoni fejn l-informazzjoni disponibbli ghall-partijiet terzi ma kinitx ibbazata fuq informazzjoni korretta, u dan jikkwalifika taht l-Artikolu 80 (1) (b) tal-Kap. 552 [Dok 66A fl-inkartament tal-PA6072/22].

Illi hekk kif jirrizulta mill-estratt tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2023 [Dok 79A fl-inkartament tal-PA6072/22], ilBord tal-Ippjanar iddecieda favur ir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat, *ossia* li jirrevoka lpermess sal-istadju ta' qabel il-pubblikazzjoni billi jirreferi lura l-applikazzjoni ghallpubblikazzjoni u evalwazzjoni mill-gdid. Illi fil-fatt dan gie rifless fl-ordni tar-revoka ppubblikata fid-9 t'Awwissu 2023 u li taqra s-segwenti:
The Authority revoked development permission PA/06072/22 since there was the submission of any information, declaration or plan which is incorrect or does not reflect the situation on site as per Article 80 (1)(b) of the Development Planning Act 2016. The Planning Board agreed that the application is revoked up to post validation stage and application is to be referred back to the Development Management Directorate to be republished and reassessed.

Minkejja dan, jidher li l-appellanti m'humiex sodisfatti b'tali decizjoni u dan tenut li l-istess appellanti jallegaw li l-Bord kellu jilqa' t-talba taghhom, billi jirrevoka l-permess fl-intier tieghu, u jieqaf hemm, u mhux jibghat lura l-applikazzjoni fi stadju tal-process talapplikazzjoni ghall-pubblikazzjoni u evalwazzjoni mill-gdid, u dan tenut li l-Artikolu 80 jista' jigi nvokat jew ghar-revoka jew ghal modifika.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghall-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;

Illi ghalhekk huwa car li dan l-Artikolu 80 surreferit jaghti s-setgha lil Bord tal-Ippjanar li jirrevoka jew ibiddel kwalunkwe permess ghall-izvilupp kif jidhirlu xieraq, filwaqt li jimmotiva d-decizjoni tieghu fuq bazi legali. Illi huwa car li l-istess Artikolu jipprovdi wkoll ghal modifika, u mhux wahda jew ohra, u dan ifisser li l-Bord tal-Ippjanar ghandu l-awtorita' li jew jikkancella kompletament il-permess jew jaghmel bidliet ghalih kif mehtieg. Illi din ilflessibilita' tippermetti lil-Bord sabiex jaddatta ghac-cirkostanzi jew jindirizza kwalunkwe kwistjoni li setghet inqalet minn meta inghata l-permess originarjament. Hawnhekk, itTribunal jirrimarka li n-nullita' ta' permess hija sanzjoni estrema li l-ligi tippermetti biss meta jkun hemm nuqqas formali jew sostanzjali li ma jkunx jista` jigi assolutament tollerat bhala hsara ghall-gustizzja procedurali, u dan skond l-insenjament pprovdut mill-Qorti talAppell fis-sentenza moghtija fl-4 ta' Novembru tas-sena 1991 fl-ismijiet: Guido J. Vella vs Dr. Emanuel Cefai. Il-ligi tal-procedura hija mahsuba biex il-kawzi jimxu b'heffa u efficjenza, ekonomija u harsien tal-jeddijiet tad-difiza u tal-principji tal-gustizzja naturali u m'humiex mahsuba biex joholqu htigijiet purament formali li jservu biss biex jaghtu lil xi wahda millpartijiet f'kawza mezz biex tehles mill-obbligi taghha jew biex tirbah il-kaz.

Maghdud ma' dan, u b'referenza ghall-Artikolu 80 succitat, it-Tribunal jippuntwalizza li lligi tippermetti lill-Bord tal-Ippjanar li jhassar jew ibiddel il-permess u mhux li jikkancella ghal kollox l-applikazzjoni. Gialadarba l-enfasi hija fuq il-permess, wiehed ghandu jaghmel distinzjoni bejn it-tnejn. Illi wara kollox, huwa dak li ghamel il-Bord tal-Ippjanar meta rrevoka il-permess hekk kif mahrug mill-Awtorita', u b'rabta ma' dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 789 tal-Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:
FUQ L-ECCEZZJONI TA' NULLITÀ TA' ATTI GUDIZZJARJI
789.(1) L-eccezzjoni ta' nullità tal-atti gudizzjarji tista' tinghata —
(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-ligi espressament;
(b) jekk 1-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti;

(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta'nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi 1-att jigi annullat;
(d) jekk 1-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi:
Izda dik 1-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi(a), (é), u (d) ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi. [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi fl-isfond tal-Artikolu surreferit, it-Tribunal jinnota li, f'dan il-kaz, il-mankanza procedurali giet rikonoxxuta mill-Awtorita' u ssewwiet, filwaqt li d-drittijiet tal-appellanti ma gewx mittiefsa. Illi ghall-kuntrarju ta' dan, dak li qed jittentaw jaghmlu l-appellanti permezz ta' dan l-appell m'huwiex sabiex jindirizzaw id-drittijiet taghhom bhala terzi izda li joqtlu lapplikazzjoni ghal kollox, u dan m'huwiex atteggjament sensibbli, hekk kif jipprovdi lArtikolu 789 appena surreferit.
Illi ghalhekk hija l-fehma konsidrata tat-Tribunal li d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar hija wahda sensibbli li tindirizza kemm l-ilment tal-appellanti billi tirrikonoxxi li n-nuqqas ta' Cresta Quay fid-deskrizzjoni tas-sit wassal ghal sitwazzjoni fejn l-informazzjoni disponibbli ghall-partijiet terzi ma kinitx ibbazata fuq informazzjoni korretta, fuq il-bazi legali li dan jikkwalifika taht l-Artikolu 80 (1) (b) tal-Kap. 552, filwaqt li tfittex li tindirizza din l-anomalija ghal process iktar trasparenti, u dan billi terga' ssir pubblikazzjoni u evalwazzjoni mill-gdid tal-proposta odjerna abbazi ta' informazzjoni korretta, u kif warakollox hija l-procedura standard meta jigu affettwati bidliet materjali.

Illi fir-rigward tal-argument li l-Bord ma kellux jiddeciedi oltre minn dak mitlub millappellanti tenut li dawn talbux li l-applikazzjoni tigi ppubblikata u evalwata mill-gdid, itTribunal ikompli jaghmel referenza ghall-kumplament tas-subartikolu 80(1) li jitlob li:
Hekk kif issir talba minn kwalunkwe persuna biex tirrevoka jew tibdel permess skont dan lAtt, jew minn jeddu, iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jipprepara r-rakkomandazzjonijiet tiegħu lill-Bord tal-Ippjanar dwar jekk il-permess għall-iżvilupp għandux jiġi revokat jew mibdul u ***għandu jistieden kemm lill-applikant u lill-persuna li għamlet it-talba, jekk ikun hemm, biex jagħmlu sottomissjonijiet bil-miktub.***
Il-Bord tal-Ippjanar għandu jikkomunika d-data u l-ħin tas-seduta tiegħu lill-applikant u lill-persuna interessata li qed tagħmel t-talba taħt dan l-artikolu, jekk ikun hemm. ***Waqt is-seduta l-Bord tal-Ippjanar għandu jisma' wkoll is-sottomissjonijiet ta' tali applikant****, jekk dan talaħħar jagħżel li jattendi,* ***is-sottomissjonijiet tal-persuna interessata****, jekk ikun hemm,* ***u s-sottomissjonijiet ta' kwalunkwe persuna oħra****:*
Iżda ċ-Chairperson Eżekuttiv jista' fir-rigward ta' kull permess għall-iżvilupp, inkluż kull awtorizzazzjoni maħruġa taħt xi Ordni wara d-data ta' dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, jibda proċeduri sabiex jirrevoka jew jimmodifika dak il-permess għall-iżvilupp, inkluż kull awtorizzazzjoni maħruġa mill-Bord tal-Ippjanar taħt xi Ordni, fi żmien ħames snin mid-data tal-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, inkluż xi awtorizzazzjoni maħruġa taħt xi Ordni. [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi mill-estratt supra-citat jirrizulta li filwaqt li kull persuna tista' tintavola talba ghallinvokazzjoni tal-Artikolu 80, ic-*Chairperson* Ezekuttiv jista' sahansitra jressaq tali talba minn jeddu, filwaqt li johrog bic-car ukoll li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jisma' lill-partijiet kollha u mhux jillimita ruhu biss ghat-talba tal-appellant. Illi mill-estratt tal-laqgha tal-Bord talIppjanar tas-27 ta' Lulju [Dok 79A fl-inkartament tal-PA6072/22] jidher li fil-fatt il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu wara li qies ilkummenti tal-partijiet kollha fil-konfront tar-ragunijiet mressqa mill-appellanti fit-talba taghhom ghar-revoka, u kellu kull dritt li jiddeciedi li jibghat l-applikazzjoni lura quddiem idDirettorat ghall-pubblikazzjoni u evalwazzjoni mill-gdid la darba d-decizjoni kienet wahda motivata f'termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 80 tal-Kap. 552.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jaghmlu referenza ghal wahda mir-ragunijiet li fuqhom kienet imsejsa t-talba taghhom ghar-revoka tal-permess*, ossia* n-nuqqas ta' referenza ghal Cresta Quay, li hija accessata minn Triq Dragunara, fl-indirizz tas-sit. Jinghad li dan huwa bi ksur tac-Cirkolari 4/16 li titlob li zvilupp propost ghandu jkun specifikat fiddettall, 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 talapplikazzjoni. Jinghad li ghalhekk, id-decizjoni tal-Bord kienet zbaljata meta halliet barra nnuqqas ta' aderenza ghac-Cirkolari 4/16 bhala raguni ghar-revoka u sahansitra l-Bord kellu jirrevoka l-permess minhabba li mhux l-ismijiet tat-toroq kollha gew inkluzi fil-formola talapplikazzjoni.

Illi dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa, u dan propju ghaliex ir-raguni li l-Bord tal-Ippjanar ghazel li jirrevoka l-permess kif mahrug inizjalment mill-Awtorita' kienet propju msejsa fuq in-nuqqas ta' referenza ghaz-zona ta' Cresta Quay fl-indirizz tas-sit hekk kif iddikjarat millapplikant. Illi din l-istess raguni kienet riflessa fir-rakkommandazzjoni mid-Direttorat talIppjanar li l-Bord tal-Ippjanar ivvota favurha, u liema rakkomandazzjoni kienet propju tesprimi s-segwenti:
The application's site address is listed as: "Villa Rosa, Ix-Xatt Ta' San Gorg, San Giljan".
However, the development stretches all the way through Cresta Quay fronting St. George's Bay. It is noted that in this renewal application Cresta Quay, which is accessible from Triq id-Dragonara, was indeed not included in the application's site address.
The Planning Authority is hereby recommending the revocation of PA 6072/22 in the light of the fact that after its decision, the Planning Authority was informed by third parties that the site address is incorrect, and the site notice was not affixed on Cresta Quay. This ultimately led to a situation whereby the information that was relayed to third parties was based on incorrect information and thus, this qualifies under Article 80 (1) (b) of Chapter 552 of the Laws of Malta. Indeed, Article (2) defines 'incorrect information, declaration or plan' as:
'The submission to the Planning Board of any information, declaration or plan on the basis of which the Planning Board has approved a development permission, where such information, declaration or plan does not reflect the situation on site or is erroneous or mistaken;' The site address is of vital and most basic of information that is made available publicly in order to allow for the process of public scrutiny, as is fundamentally required by law. As a result of this error, the information made available to third parties during the publication of the application was based on incorrect information'.

Illi minn dan l-estratt surreferit jirrizulta li d-Direttorat qed jirrikonoxxi li l-izvilupp jibqa' jestendi sa Cresta Quay quddiem il-Bajja ta' San Gorg, b'access minn Triq Dragunara, u huwa minnu dak allegat mit-terzi li tali referenza ma kinitx inkluza fl-indirizz tas-sit filformola tal-applikazzjoni. Illi ghalhekk tezisti ammissjoni cara da parti tal-Awtorita' firrigward ta' dan l-aspett, u ghalhekk ikun inutli ghal dan it-Tribunal li jindaga dak li trid icCirkolari 4/16 la darba l-Awtorita' stess irrikonoxxiet dan in-nuqqas.
Illi tenut dan il-fatt, id-Direttorat irrakkomanda r-revoka tal-permess u l-pubblikazzjoni u evalwazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni odjerna propju sabiex tigi indirizzata din l-anomalija u l-process jerga' jiskatta b'mod ferm iktar trasparenti f'dak li jirrigwarda l-informazzjoni korretta disponibbli ghal terzi persuni. Ghalhekk, l-ghan ahhari tad-decizjoni kif moghtija mill-Awtorita' kienet propju sabiex tindirizza dan l-ilment imressaq mit-terzi fit-talba taghhom tar-revoka, u liema decizjoni kienet imsejsa fuq motivazzjoni cara fuq bazi legali li "*there was the submission of any information, declaration or plan which is incorrect or does not reflect the situation on site as per Article 80 (1)(b) of the Development Planning Act 2016*", hekk kif indikat fl-Ordni tar-revoka ppubblikata fid-9 t'Awwissu 2023 [Dok 81A fl-inkartament tal-PA6072/22].

Ghaldaqstant, it-Tribunal m'huwiex fi qbil mal-appellanti meta jallegaw li d-decizjoni talBord halliet barra n-nuqqas ta' aderenza ghac-Cirkolari 4/16 bhala raguni ghar-revoka. Illi fil-fatt, u hekk kif innutat mill-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, jirrizulta li sussegwentament l-applikant adreixxa ruhu ma' l-istess decizjoni billi ssottometta deskrizzjoni emendata tal-indirizz tas-sit sabiex jaqra s-segwenti:
"*St. George's Bay Hotel, and Cresta Quay, Ix-Xatt Ta' San Gorg, Triq Dragonara, San Giljan, Malta*" [Dok 94A fl-inkartament tal-PA6072/22]
In vista' ta' dan, 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 l-Ordni tar-revoka tal-permess PA 6072/22 kif mahruga mill-Bord tal-Ippjanar u ppubblikata fid-9 t'Awwissu 2023.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. Jekk il-permess gie revokat skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552 ma hemmx is-setgha fil-ligi ghal ripubblikazzjoni tal-applikazzjoni. It-Tribunal kien zbaljat meta qies li meta l-artikolu 80 jirreferi ghal revoka u modifika tal-permess dan jista' jsir

kontemporanjament. It-Tribunal qal li nullita ta' permess hi sanzjoni estrema meta jkun hemm nuqqas formali jew sostanzjali mhux tollerabbli u irrefera ghall-artikolu 789 tal-Kap. 12 dwar meta tista' tinghata eccezzjoni ta' nullita ta' atti gudizjarji.

It-Tribunal qal hazin li l-fatt li l-applikant ghamel sottomissjonijiet fuq il-mertu tat-talba ta' dritt lil Bord tal-Ippjanar imur oltre dak mitlub mill-appellanti.

Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu tal-ligi cioe l-artikolu 80 tal-Kap. 552 li jitkellem dwar revoka jew tibdil f'permess. Dan jghid hekk:

> 80.(1) Il-Bord tal-Ippjanar jista' biss -
> (a) fil-kazijiet ta' frodi; jew
> (b) meta jkun hemm is-sottomissjoni ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li hija inkorretta jew li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit; jew
> (c) fejn hemm zball f'dokument li jidher minn ezami tal-istess dokument; jew
> (d) fejn is-sigurta pubblika hija koncernata,b'decizjoni jirrevoka jew jibdel kull permess ghall-izvilupp moghti taht dan l-Att, inkluza kull awtorizzazzjoni mahruga mill-Bord tal-Ippjanar skont xi Ordni, filwaqt li fid-decizjoni jaghti r-ragunijiet tieghu u jrid jindika b'mod car il-bazi legali tar-revoka ghal dik id-decizjoni;

Hu minnu illi l-procedura mehuda taht l-artikolu 80 tal-Kap. 552 hi wahda delikata u ta' natura eccezzjonali. Madankollu dan l-artikolu jaghmel parametri cari fejn permess mahrug u ghal kull buon fini meqjus legittimu jista' jigi revokat jew mibdul (sottolinear tal-Qorti) mill-Bord tal-Ippjanar u jaghti erba' ragunijiet.

Jghid hazin it-Tribunal illi r-revoka u bidla jistghu jsiru simultanjament. Dan ma tghidux il-ligi. Tghid biss revoka tal-permess jew it-tibdil cioe modifika tal-permess.

Bl-istess mod japplika hazin it-Tribunal il-wisa tas-setghet moghtija b'dan l-artikolu. L-artikolu jitkellem biss fuq konsegwenza naxxenti minn permess. Ghalhekk ir-revoka jew it-tibdil hu marbut biss mal-permess mahrug. Ghaldaqstant is-setgha tal-Bord tal-Awtorita hi biss li tirrevoka l-permess u ghalhekk jitqies null u bla effett qisu qatt ma inhareg jew ibiddel il-permess ma' dawk il-provvedimenti moghtija minnu ghal bdil tieghu, dejjem cirkoskritt ma' dak mitlub u approvat u xejn aktar.

F'dan il-kaz il-Bord qies gustament li t-talba ghal tigdid ta' permess kienet tali li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit u kienet inkorretta kemm fit-talba u fl-informazzjoni u procedura mehtiega ghal validita tat-talba. Irid wiehed izomm quddiem ghajnejh li t-talba hi tal-applikant bir-responsabilta kollha li din tigbor maghha. Mhux il-kompitu tal-Bord tal-Awtorita fl-istadju ta' proceduri bl-artikolu 80 tal-Kap. 552 li jmur lura ghal xi stadju qabel il-permess. L-artikolu 80 jinvestiga permess u jekk inhareg bi ksur tal-artikolu 80 allura hemm is-sanzjoni tar-revoka jew fic-cirkostanzi idoneji ghat-tibdil

tal-permess safejn modifika ma tibdilx is-sustanza jew in-natura tal-permess b'mod sostantiv.

F'dan il-kaz il-Bord ghazel is-sanzjoni tar-revoka billi s-sit ghat-tigdid ma giex kollu identifikat u l-konsegwenza hi li l-avviz ta' tigdid ma giex pubblikat kif imiss skont il-ligi minhabba dan in-nuqqas. Dan mhux nuqqas kosmetiku izda wiehed sostantiv ghat-talba infisha. La darba l-Bord ghazel ir-revoka tal-permess kollu ta' tigdid mhux fis-setgha tieghu li jerga' jiftah applikazzjoni la darba t-talba ghal tigdid giet revokata.

Ghalhekk l-appellanti ghandhom ragun fl-appell taghhom fis-sens li qablu mal-Bord tal-Awtorita li irrevoka l-permess ta' tigdid madankollu ma kellu ebda setgha jiftah applikazzjoni maghluqa in forza ta' permess illum revokat. Ma kien hemm xejn x'izomm lill-applikant milli jappella mid-decizjoni tar-revoka u jitlob lit-Tribunal ihassarha u/jew jitlob li jsir 'tibdil' kif irid l-artikolu 80.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Lulju 2024, tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita fejn irrevokat il-permess PA6072/22, filwaqt li thassar dik il-parti tal-ordni fejn ir-revoka saret biss 'up to post validation stage and for the application is to be republished and reassessed'. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur