MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 21/2024 LM

Alfred u Maria Anna konjuġi Schembri
(K.I. nru. 0452247M) u (K.I. nru. 0636648M) rispettivament
('l-appellanti')

vs.

Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni u Dolores Manicaro li ġiet kjamata in kawża b'digriet mogħti nhar is-16 ta' Novembru, 2023
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Alfred u Maria Anna konjuġi Schembri (K.I. nru. 0452247M)** u **(K.I. nru. 0636648M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mid-deċiżjoni mogħtija fil-21 ta' Marzu, 2024 [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'] mit-Tribunal tal-Bini u l-Kostruzzjoni [minn issa 'l

quddiem 'it-Tribunal'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' **l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni** [minn issa 'l quddiem 'l-awtorità appellata'] **u Dolores Manicaro li ġiet kjamata in kawża b'digriet mogħti nhar is-16 ta' Novembru, 2023** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata Manicaro'], kif ġej:

> *"Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tal-appellanti Alfred u Maria Anna konjugi Schembri u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni ta' nhar l-20 ta' Ġunju, 2023 għar-rigward tal-permess PA/03558/19 u b'hekk jirrevoka d-deċiżjoni preliminari tiegħu ta' nhar l-1 ta' Frar, 2024 li permezz tagħha kien issospenda l-awtorizzazzjoni sabiex jitkomplew ix-xogħlijiet in kwistjoni."*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw *clearance* maħruġ mill-Awtorità intimata sabiex jibdew ix-xogħlijiet relattivi għal permess ta' żvilupp bin-numru PA/03558/19 fl-indirizz 'La Perla', 20, Triq Testaferrata, kantuniera ma' Triq De Mello, iż-Żurrieq:

> *"to sanction variations from previous approved permit PB1608/88/5125/87 (namely minor shifting of walls and apertures). To change first floor maisonette to apartment and to construct another 2 apartments, one of which will be duplex apartment. The proposal includes the installation of a lift, from ground floor to the setback floor."*

Mertu

3. Ir-rikorrenti ippreżentaw proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex jappellaw mid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata. Spjegaw li huma s-sidien ta' ħanut li jinsab fil-livell tat-triq sottostanti l-iżvilupp propost. Qalu li huma kienu oġġezzjonaw

għall-imsemmi żvilupp fil-proċess tal-applikazzjoni, u anki għamlu r-rappreżentazzjonijiet tagħhom mal-Awtorità intimata qabel ingħatat l-imsemmija deċiżjoni li huma jħossuhom aggravati biha. Ir-rikorrenti spjegaw li f'dan il-proċess ġew imħejjija żewġ rapporti ġeotekniċi, li saru it-tnejn li huma mill-Inġinier Ġeotekniku Dr Adrian Mifsud li kien ingaġġat mill-appellata Manicaro, fejn hemm *disclaimers* ċari b'riservi li huwa għamel dwar jekk it-terren li fuqu kellu jsir l-iżvilupp propost jiflaħx għal dan it-tip ta' żvilupp. Ir-rikorrenti jgħidu li f'wieħed mir-rapporti mħejjija, hemm spjegat ċar li l-Inġinier Mifsud ma kellux informazzjoni teknika dwar il-ħitan li jinsabu fi proprjetà ta' terzi, ċjoé fil-proprjetà tar-rikorrenti, imma minkejja dan in-nuqqas ta' informazzjoni, l-Awtorità xorta waħda ddeċidiet li tipproċedi. Ir-rikorrenti qalu li huma jixtiequ li d-deċiżjoni tiġi varjata jew irtirata, abbażi tal-fatt li t-tagħrif ipprovdut mhuwiex suffiċjenti, apparti li parti mit-tagħrif mogħti ma jirreferix għall-parti ta' ġewwa tal-fond, iżda jirreferi għall-parti ta' barra, fosthom il-bankina. Ir-rikorrenti spjegaw lit-Tribunal li mill-istudju ġeotekniku li sar, għandu jirriżulta li t-terren li fuqu ser isir l-iżvilupp propost ma jiflaħx għal dak it-tip ta' żvilupp. Komplew jgħidu li f'parti mill-art hemm *borehole* li fiha livell ta' solidità inferjuri għall-kumplament tal-art, u li l-*RQD index* f'din il-parti tal-art jinżel għal 36% minn 60% f'partijiet oħra. Ir-rikorrenti qalu li huwa evidenti, anki mir-ritratt tal-materjal skavat, li l-art sottostanti l-iżvilupp propost, fiha ammont ta' qigħan, u lejn l-aħħar tad-*drilling* il-materjal jirriżulta li huwa fraġli sew. Qalu li din il-waqgħa ħesrem fil-livell ta' solidità tal-art kellha sservi ta' allarm għall-Awtorità appellata dwar it-tip ta' terren li hemm taħt l-iżvilupp propost, u f'dan ir-rigward l-Awtorità appellata naqset li tiżgura li jsir rapport dwar il-binja eżistenti kollha, u mhux biss tal-periferija li tmiss mal-bankina,

partikolarment meta jirriżulta li l-blat f'din il-parti tal-binja huwa fraġli minn metru 'l isfel mill-wiċċ tiegħu, kif jindika r-riżultat tekniku stess ippreżentat mill-Inġinier Mifsud. Ir-rikorrenti qalu li mir-ritratti eżebiti jidher li anki wara li sar l-iskavar għall-pedamenti, kien għad hemm aktar terrapien, għaliex kien qiegħed jiġi indikat li hemm *sand and limestone fill.*

4. Ir-rikorrenti allegaw li l-awtorità intimata kellha fil-pussess tagħha dokumenti li żammet mistura u naqset milli tippubblikahom, u dan il-fatt jivvizzja l-mod kif ingħatat l-approvazzjoni li qiegħda tiġi kkontestata. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma kellhom kull interess li jkunu jafu, u li jiġu infurmati dwar jekk ġewx ippreżentati dokumenti oħra, minbarra dawk li jidhru ppubblikati fuq is-sit elettroniku. Qalu li qabel id-deċiżjoni tal-20 ta' Ġunju, 2023, kien hemm deċiżjoni oħra tal-awtorità appellata, li permezz tagħha nħarġet l-approvazzjoni għax-xogħlijiet fl-20 ta' Mejju, 2021, u din l-approvazzjoni sussegwentement ġiet sospiża fit-8 ta' Ġunju, 2021. Qalu li wara li sar rapport ġeotekniku ieħor fl-2022, dan ma ta l-ebda konfort lill-preokkupazzjoni tagħhom, u għalhekk ma kien inbidel xejn minn dakinhar li l-awtorità ddeċidiet li tissospendi l-approvazzjoni oriġinarjament mogħtija minnha, u għalhekk huma ma jistgħux jifhmu għal liema raġuni l-awtorità bidlet il-fehma tagħha. Ir-rikorrenti qalu li uħud mid-dokumenti ppreżentati mill-perit tal-applikant huma magħmula b'tali mod li l-awtorità setgħet tiġi żgwidata, u din l-informazzjoni taffettwa l-binja fil-*ground floor level,* u ċjoé il-proprjetà tagħhom u l-pedamenti tagħha. Ir-rikorrenti qalu li meta wieħed iqabbel il-korrispondenza li kienet bagħtet il-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo ma' korrispondenza sussegwenti li bagħtet, wieħed għandu jara li l-perit kienet ippruvat tindika li l-art tal-ħanut tibqa' għaddejja minn fuq il-ħajt tal-pedament,

u għalhekk l-għoli tal-ħajt ma jkunx ta' ħames metri. Qalu li kien biss wara li nġibdet l-attenzjoni tagħha, li d-dokumenti nbidlu u l-għoli tal-ħajt ġie indikat li huwa ta' aktar minn ħames metri. Ir-rikorrenti qalu li din il-korrispondenza ntbagħtet wara li l-permess għall-iżvilupp kien inħareġ, u waqt li kien għaddej il-proċess quddiem l-awtorità intimata. Żiedu jgħidu li din ma kinitx l-unika inkonsistenza misjuba minnhom, għaliex fir-rapport tekniku tagħha l-perit tal-applikant qiegħda tindika li l-ħajt tal-*ground floor* ma fihx ftuħ, meta f'nofsu hemm bieb, u tgħid ukoll li l-ħajt huwa *supported* f'kull tarf, meta fil-fatt fejn hemm il-bieb m'hemmx *support.* Ir-rikorrenti qalu li barra minn hekk, it-tul tal-ħajt kollu jaqbeż l-għaxar metri mingħajr *support,* b'fetħa ta' bieb f'nofsu, u mhux kif tiddikjara l-perit tal-applikant fir-rapport tekniku tagħha, jiġifieri ta' 7.8 metri. Jgħidu wkoll li fir-rapport tal-istess perit, jitqajjem dubju dwar kemm il-ħajt tal-*ground floor* jiflaħ għall-iżvilupp propost, u dan kellu jikkawża allarm fl-awtorità intimata qabel tapprova l-iżvilupp propost. Ir-rikorrenti saħqu li meta wieħed jara dawn l-inkonsistenzi u l-ineżattezzi li bihom imxiet l-awtorità intimata, u wara li wieħed jikkunsidra wkoll li l-awtorità ma qisitx dawn l-inkonsistenzi bħala nuqqasijiet, id-deċiżjoni tagħha għandha tiġi revokata, għaliex jidher ċar li din ittieħdet fuq konsiderazzjonijiet li kienu fattwalment u matematikament żbaljati. Ir-rikorrenti qalu li fil-*method statement* ipprovdut mill-applikant, hemm ukoll nuqqas bażiku għaliex ma jsir l-ebda riferiment għall-fatt li sottostanti għall-iżvilupp propost, hemm il-proprjetà tagħhom, li huwa ħanut b'nies deħlin u ħerġin fih kontinwament, apparti li jkun hemm ukoll in-nies jaħdmu fih. Qalu li mhux biżżejjed li din il-proprjetà tagħhom ġiet indikata bħala '*third party property*', u anki li kieku dan l-iżvilupp kellu jitħalla jseħħ, il-*method statement* kellu jipprovdi għal kif ser tingħata protezzjoni

xierqa u adegwata kemm għall-ħaddiema kif ukoll għall-pubbliku. Ir-rikorrenti saħqu li dan l-argument qiegħed isir mingħajr preġudizzju għall-argumenti u l-aggravji l-oħra mressqa minnhom, u l-mod li bih huma qegħdin jitolbu li tiġi varjata din id-deċiżjoni, huwa billi din titħassar.

5. L-Awtorità intimata wieġbet li kwalunkwe deċiżjoni meħuda minnha kienet konformi ma' dak rikjest mil-liġi, u għalhekk korretta f'kull aspett. Qalet ukoll li waqt it-trattazzjoni tal-appell, ir-rappreżentanti u l-persuni ingaġġati minnha kienu ser jispjegaw f'aktar dettall il-fatti tekniċi tal-każ li wasslu għad-deċiżjoni finali tal-istess Awtorità, u għalhekk hija kienet qiegħda titlob lit-Tribunal sabiex ma jieħux konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.

6. Il-kjamata fil-kawża, hawnhekk l-appellata, Doris Manicaro wieġbet li l-analiżi tal-perit *ex parte* il-Perit Barbara, hija għal kollox fallaċi u bbażata fuq sular addizzjonali ineżistenti fil-permess approvat. Qalet li l-awtorità appellata waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi tal-verifiki kollha neċessarji u rikjesti mil-liġi, kif ikkonfermat waqt is-smigħ tal-appell, u hija qiegħda tagħmel tagħha r-riżultanzi tal-perit u l-analiżi ġeoteknika li ġew ippreżentati minnha, u vverifikati mill-awtorità appellata. L-appellata Manicaro qalet li hija qiegħda titlob li d-deċiżjoni tal-20 ta' Ġunju, 2023 tiġi kkonfermata, u sabiex it-Tribunal ma jieħux konjizzjoni ulterjuri tal-appell tar-rikorrenti, li qalet li huwa irritu, frivolu u vessatorju fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

7. It-Tribunal, fid-deċiżjoni tiegħu, ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Awtorità intimata li permezz tagħha awtorizzat li jibdew ix-xogħlijiet fuq is-sit mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03558/19 fl-indirizz 'La Perla', 20, Triq Testaferrata c/w, Triq De Mello, Żurrieq. Tul il-mori tal-proċeduri irriżulta li l-appell odjern qed isir wara numru ta' oġġezzjonijiet li saru mill-appellant innifsu kemm quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u kif ukoll quddiem l-Awtorità intimata rigward dan il-proġett innifsu.

L-appellant qajjem ħames aggravji bħala parti mill-appell tiegħu mid-Deċiżjoni li in suċċint jirrigwardaw:

1) *Ir-rapporti mħejjija mill-Inġinier Ġeotekniku Adrian Mifsud;*
2) *Il-livell ta' solidità nfisha fit-terren, anke dak li fuqu sar studju*
3) *Id-dokumenti preżentati mill-applikant lill-Awtorità appellata*
4) *Id-dokumenti sottomessi mill-perit tal-applikanti – inkonsistenzi u ineżattezzi*
5) Method statement *tal-applikant*

It-Tribunal, wara li fela bir-reqqa l-atti proċesswali kollha ser jgħaddi sabiex jittratta kull aggravju imqajjem mill-appellant fl-appell tiegħu.

Fuq l-ewwel aggravju – ir-rapporti mħejjija mill-Inġinier Ġeotekniku Adrian Mifsud

L-appellant jilmenta mir-rapporti mħejjija mill-Perit Ġeotekniku ingaġġat mill-kjamata in kawża, Adrian Mifsud. B'referenza għal żewġ rapporti datati Lulju 2021 u Mejju 2022, l-appellant jilmenta li dawn jinkludu dikjarazzjonijiet f'forma ta' 'disclaimers' *li jrendi lill-istess perit responsabbli biss għall-punti fejn huwa wettaq it-testijiet tiegħu u liema punti ma jinkludux il-proprjetà tal-appellant. L-appellant ikompli billi jissottometti li ma sar ebda test fil-proprjetà tal-esponenti u allura l-Awtorità ma setax ikollha stampa sħiħa tas-solidità o meno tal-art sottostanti l-iżvilupp in kwistjoni u b'mod speċifiku sottostanti l-proprjetà tal-appellant. L-appellant jilmenta ukoll li l-istess perit ma kellux informazzjoni dwar il-ħitan li jinsabu fil-proprjetà ta' terzi persuni.*

It-Tribunal jibda biex jinnota li għal dan il-proġett, il-kjamata in kawża ingaġġat tliet periti, li isimhom kollha jirriżulta mill-atti proċesswali u kollha ppreżentaw l-affidavit tagħhom. Il-Perit Marie Grace Camilleri Bartolo tispjega fl-affidavit tagħha, li hija kienet il-Perit ingaġġata mill-istruttura tal-proġett, il-Perit Keith Schembri kien responsabbli mid-disinn tal-iżvilupp u permessi mal-Planning Authority u l-Perit Adrian Mifsud kien responsabbli minn konstatazzjonijiet strutturali u l-aspett ġeotekniku tal-art in kwistjoni. It-tlieta li huma ppreżentaw affidavit bħala parti minn dawn il-proċeduri.

Il-Perit Adrian Mifsud kien inkarigat li jagħmel investigazzjoni ġeoteknika sabiex jiddetermina s-saħħa tal-blat u t-tip ta' pedamenti li hemm taħt is-sit. Il-Perit Mifsud jispjega fl-affidavit tiegħu li r-rapport tiegħu ġie bbażat fuq tliet 'cores' *li saru madwar is-sit, b'waħda mill-*'cores' *issir biswit il-faċċata u l-appoġġ tal-proprjetà tal-appellant. Fl-istess affidavit huwa jispjega li sussegwentement huwa reġa' ġie ngaġġat sabiex jagħmel studju fuq l-*'allowable bearing pressure' *tal-blat fejn huwa kkonkluda li l-piżijiet tal-iżvilupp propost huwa wieħed permissibbli. Huwa kien ingaġġat jivverifika l-kalkoli tal-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo rigward l-*'effective height' *tal-ħitan diviżorji fil-pjan terran u skontu dan l-għoli huwa aktar fl-ammont ta' tlieta punt ħamsa metri kif ikkonfermat il-Perit Camilleri Bartolo. L-appellant ma għamel ebda kontro-eżami tal-Perit Dr. Adrian Mifsud iżda f'nota ppreżentata nhar id-9 ta' Jannar, 2024, l-appellant ikkonferma li din ix-xhieda qiegħda tiġi kkontestata.*

It-Tribunal jinnota li l-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo, in kontro-eżami, xehdet fit-tul dwar it-testijiet li saru rigward is-solidità tal-art. Hija kkonfermat li bħala parti mill-eżami tal-art saru wkoll żewġ trial pits *u li* 'borehole' *minnhom saret b'mod inklinat sabiex tkun tista' tidħol taħt il-proprjetà tal-appellant. Hi kkonfermat li dan ippermetta li tkun tista' tiġi evalwata l-art taħt il-proprjetà tal-appellanti.*

It-Tribunal qies id-'disclaimers' *li qed jilmenta minnhom l-appellant. it-Tribunal jifhem li dawn huma* 'disclaimers' *li fil-prattika jsiru u li l-ħsieb warajhom huwa li jillimitaw ir-responsabbilità li jġorr il-perit. Iżda minn ottika legali t-Tribunal ma għandux dubju li jsiru kemm isiru* 'disclaimers', *minnhom infushom ma jeżonerawx lill-periti responsabbli mill-proġett in kwistjoni. Minkejja kwalunkwe* 'disclaimer' *ir-responsabbilità tal-perit toħroġ ċara mil-liġi, senjatament permezz ta' sub-artikolu 1638(1) tal-Kodiċi Ċivili.*

1638. (1) Jekk bini jew xogħol ieħor kbir ta' ġebel, mibni b'appalt, fi żmien ħmistax-il sena minn dak in-nhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew biċċa minnu, jew juri li hemm periklu ċar li sejjer jiġġarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni, **jew ukoll minħabba difett tal-art**, l-arkitett u l-appaltatur għandhom iwieġbu għal dan. (enfasi miżjuda)

In sostenn ta' dan, it-Tribunal innota wkoll id-dikjarazzjoni magħmula fuq il-'method statement for building works' *(170B) datat il-5 ta' Ġunju, 2023 fejn il-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo iddikjarat:*

I, the undersigned Perit, responsible for the project am assuming full responsibility for the structural capacity of the building, the safety of its occupants, and the safety of operatives working on its construction, notwithstanding the missing information that precludes the necessary checks from being made.

It-Tribunal jinnota wkoll disclaimer *ċara maħruġa mill-Awtorità intimata fl-avviż tal-20 ta' Ġunju, 2023 li permezz tiegħu ġew awtorizzati x-xogħlijiet.*

"The method statement/s provided by the project architect has/have been checked in terms of the requirements of SL 623.06. The Authority's scrutiny does not take precedence over the project architect's legal obligations or provide release from his/her duties, obligations, responsibilities or liabilities. It is hereby being stated that the acceptance of the method statement does not encompass any information included in the document by the project architect if such information is not required as per the respective schedule and applicable law/regulations.

Dan stabbilit, it-Tribunal xeħet ħarstu lejn l-aġir tal-Awtorità u l-proċess adottat minnha sabiex hija waslet għad-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2023. F'dan is-sens kienet rilevanti x-xhieda ta' Richard Scotto u tal-Perit Audrey Demicoli. Richard Scotto stqarr li l-Awtorità kienet ben konoxxenti li l-appellant kien attiv ferm fl-oġġezzjonijiet tiegħu għall-proġett u dan xpruna lill-Awtorità li tappunta tliet periti sabiex jirrevedu d-dokumenti preżentati u kif ukoll l-oġġezzjonijiet li kienu qegħdin isiru mill-appellant u mill-perit tiegħu.

Xhud: Forsi ġurnata jew tnejn wara jiġifieri, l-iktar l-iktar. Imbagħad l-172 aħna nfurmajna lill-Perit Joe Barbara biex jagħmel feedback fi żmien tlett ijiem – three working days proprja. Imbagħad fil-[…] ta' Ġunju, il-Perit Barbara kien uploadja Objection għall-Method Statements li kienet issottomettiet f'170 A u B. **Issa, imbagħad, issa, aħna għamilna l-pass kien unprecedented biex, biex tkun tafha wkoll, aħna qabbadna tliet reviewers, tliet periti jagħmlu r-reviewing tal-Method Statements, jiġifieri mhux ejja ħa mmorru, dawn kienu; keeping in mind il-history tal-contestations warajha, għamlu r-reviewing bir-reqqa naħseb l-aktar darba li qatt għamel – u abbażi ta' hekk inħareġ il-clearance**. Jiena kont infurmajt sew lill-Perit Barbara u sew lill-Perit Musumeci biex, li kien qed jirrappreżenta klijent ieħor, li l-clearance ħareġ u jekk kien hemm bżonn għandkom id-dritt biex tagħmlu appell lill-Building Construction Tribunal – […] deċiżjoni tal-BCA. (enfasi miżjuda)

Il-Perit Audrey Demicoli ukoll xehdet dwar il-proċess adottat minnha u ż-żewġ periti l-oħra ingaġġati mill-Awtorità appellata. Hija kkonfermat li xogħolhom kien li apparti li jaraw li jiġu sottomessi d-dokumenti kollha, jevalwaw l-istess dokumenti u jikkunsidraw jekk hux meħtieġ ta' aktar kjarifiki jew informazzjoni jew jekk jiġux approvati. Kien abbażi ta' hekk li ġie determinat li għandu jingħata l-awtorizzazzjoni biex ix-xogħlijiet jibdew.

Dr Zammit: Sewwa, però bħala Perit inti jew it-tnejn l-oħra li għidtilna kontu tlieta flimkien. Għamiltu xi rapport, għamiltu xi rakkomandazzjonijiet bil-miktub?

Xhud: Ehe isir, għandna template. Din it-template, qiegħda biex niċċekkjaw illi d-dokumenti kollha mitluba mil-liġi ġew sottomessi mill-applikanti, mill-Perit tal-applikant. U meta ċċekkjajniehom rajna li kull ma hemm miktub fil-liġi skont l-iskeda, u għandna […] ġew kollha sottomessi u għaldaqstant inħarġu, iddikjarajna fil-verità illi d-dokumenti sottomessi huma skont is-schedules tal-LN623.06.

*In kontro-eżami l-Perit Audrey Demicoli ġiet mistoqsija b'mod dirett rigward id-*disclaimers *magħmula mill-Perit Mifsud u kif ukoll rigward il-ħitan ta' terzi persuni, li huma l-mertu tal-ewwel aggravju.*

Dr Zammit: Sewwa. Però ħa nirreferik għall-fatt kif f'rapport minnhom, dak ta' April tal-2022 li ġie esebit, għall-fini tat-transcription, dan ġie esebit bħala Dok. Ċ, paġna 5, l-Inġinier Mifsud qed jgħid li dan ma kellux informazzjoni dwar ħitan ta' terzi persuni. Dan il-fatt ħadtu kunsiderazzjoni tiegħu?

Xhud: Ħa ngħidlek, l-ewwel nies reġa' għamel kalkoli f'Dok. 170D, kif għidtlek jiena aktar kmieni, fejn kellna bżonn informazzjoni addizzjonali, aħna tlabna informazzjoni addizzjonali, u fil-fatt kien hemm rapport ieħor 170D li huwa 13th May 2023, li huwa wara il-155Ċ u 155D li qed tirreferi għalihom. Jiġifieri dan kien hemm dokumenti oħrajn. Però kif diġà għidtlek, aħna l-irwol tagħna, importanti li aħna niċċekkjaw l-informazzjoni kollha mitluba skont il-Legal Notice ġiet sottomessa. Ovvjament fejn kellna, kif diġà spjegat, fejn kellna bżonn iktar informazzjoni, dik tlabnieha.

*It-Tribunal innota ukoll ir-risposta tal-Perit Demicoli rigward id-*disclaimers *mogħtija:*

Dr Zammit: Issa, ħa nirreferik ukoll għall-istess rapport, qed nirreferi dejjem għar-rapport tal-Inġinier Mifsud ta' April 2022 f'paġna 10, hemm disclaimer ma nafx intix familjari magħha fejn qed jgħid, "*This analysis relevant only to the results obtained through this investigation"* fejn qed jindika li ma jistax dak l-istudju tiegħu jiġi applikat għal areas oħra fi ftit kliem jekk tara paragrafu kollu, intom dik id-disclaimer ħadtu konsiderazzjoni tagħha?

Xhud: Ħa ngħidlek, aħna min-naħa tagħna, kif diġà għidtlek, aħna li naraw li d-dokumenti kollha meħtieġa ġew sottomessi. Issa, jekk tara dokument, id-dokumenti li ssottomettiet, issottometta l-Perit tal-applikant, jiġifieri qed ngħidu 170B u 170A. It-tnejn li huma l-applikant fil-Method Statement jiddikjaraw, l-applikant fil-Building Method Statement qed nirreferu hawnhekk għaċ-cheques mitluba li qed tirreferi għalihom inti fil-Building Method Statement – li dan issibu 170B, fil-fatt […] iddikjarat, "*If any of the information required in item 2 and 3 of the sixth schedule is not available"* allura qed tieħu r-responsabbilità, full responsibility for the […] capacity of the building. Qiegħda bħala dikjarazzjoni fir-review document. Jiġifieri aħna rajna kollox, ovvjament, il-klawsoli kollha kif għidt li naraw kollox u kull klawsola rajna aħna u kull klawsola ħadnihom into consideration. Nirreferi kemm nirreferi dokumenti li ħadna ħabba r-review li huwa 167A, 167B, 170A, u 170B dawn rajniehom in conjunction. Rajniehom flimkien.

It-Tribunal, wara ħa dan kollu in konsiderazzjoni iqis li l-proċess adottat mill-Awtorità kien wieħed li kien jirrispetta l-iżvilupp in kwistjoni u li sar skont dak li titlob minnha l-liġi. Iqis ukoll li l-applikant ma ħax dan l-iżvilupp b'mod leġġer iżda għaraf li jkollu l-esperti kollha neċessarji u li jsiru t-testijiet kollha neċessarji sabiex ikun konfermat jekk l-iżvilupp jistax isir fuq l-art in kwistjoni. It-Tribunal qies ukoll ir-responsabbilità li jġorr il-Perit skont il-Kodiċi Ċivili minkejja kwalunkwe stqarrija immirata biex tiskulpah mir-responsabbilità tiegħu bħala Perit. It-Tribunal jinsab konvint, anke mix-xhieda li huma taw, li l-Periti tal-proġett huma ben edotti minn din ir-responsabilità li huma għandhom fuqhom bħala liberi professjonisti, liema responsabbilità llum il-ġurnata hemm diversi għajnejn fuqha. In vista ta' dan kollu t-Tribunal ma jqisx li l-ewwel aggravju għandu jintlaqa' u għaldaqstant ser jgħaddi sabiex jiċħdu.

Fuq it-tieni aggravju – il-livell ta' solidità tat-terran

Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jagħmel referenza għar-rapporti preżentati mill-kjamata in kawża u jqis li dawn ir-rapporti ma jagħtux is-serħan il-moħħ li l-art in kwistjoni hija soda biżżejjed għall-iżvilupp in kwistjoni. Issir referenza ukoll għall-fatt li l-eqreb test għall-proprjetà tal-appellanti huwa proprju fuq il-bankina adjaċenti għall-istess proprjetà.

It-Tribunal iqis li dan l-aggravju huwa estensjoni tal-ewwel aggravju. F'dan is-sens jiġi rilevat li ma huwiex il-kompitu tat-Tribunal li jeżamina l-kalkoli li saru u jekk it-tali kalkoli jagħtux is-serħan il-moħħ li l-art hija solida biżżejjed. It-Tribunal iqis li l-proċess adottat kemm mill-kjamata in kawża qua żviluppatur u kif ukoll mill-Awtorità daħal

fl-estremi kollha neċessarji sabiex jiġi determinat is-solidità o meno tal-art in kwistjoni. It-Tribunal qies ukoll dak li stqarret il-Perit Audrey Demicoli fejn ikkonfermat li l-Perit tal-appellant ma għamel ebda kummenti għall-metodoloġija tal-kostruzzjoni preżentata mill-perit tal-applikant (Dok. 162A). Lanqas ma jirriżulta li l-istess perit għamel xi testijiet hu li b'xi mod ixejnu l-konklużjonijiet tal-periti tal-kjamata in kawża.

In vista ta' dan it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad dan it-tieni aggravju.

Dwar it-tielet aggravju – Id-dokumenti ppreżentati mill-applikant lill-Awtorità appellata

In sostenn ta' dan it-tielet aggravju, l-appellant jallega li kien hemm numru ta' dokumenti preżentati fuq il-pjattaforma tal-Awtorità tal-Ippjanar (eapps) li ma kinux disponibbli għalih. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-appellanti, jagħmlu referenza għal dokument partikolari b'numru ta' referenza 170D li kien rapport maħruġ f'Mejju 2023 redatt mill-espert ġeotekniku Adrian Mifsud.

It-Tribunal iqis li huwa suffiċjentement pruvat li dan id-dokument in kwistjoni ma kienx disponibbli għall-appellanti. Ma jidhirx li dan sar b'esklużjoni biss tal-appellant iżda għax is-sistema tippermetti li jkunu biss ċertu dokumenti li jkunu disponibbli għall-pubbliku in ġenerali u għall-periti tagħhom. Mix-xhieda tal-perit Joe Barbara u mid-dokument mehmuż u mmarkat bħala 'Dok. D' mar-rikors promutur jidher evidenti li hemm numru ta' dokumenti li huma nieqsa u li ma kinux disponibbli għall-appellant. It-Tribunal iqis li dan l-aġir qajla jxejjen spekulazzjonijiet li jistgħu b'mod naturali jinbtu f'deċiżjonijiet meħuda minn kwalunkwe entità. F'settur hekk sensittiv u li kull ma jmur dejjem aktar qed jisraq l-attenzjoni tal-pubbliku in ġenerali huwa importanti li jkun hemm trasparenza assoluta u li l-pubbliku jkollu l-għodda kollha neċessarja sabiex ikun jista' jifhem il-bażi li wasslet għad-deċiżjoni meħuda mill-awtorità, tkun liem' tkun.

Nonostante dan, ma jirirżultax li l-Awtorità għandha obbligu li tagħmel hekk. Ma jidhirx li b'hekk kisret xi obbligu statutorju li għandha. Lanqas ma jirriżulta, li wara li ġie skopert dan id-dokument, ma tressaq xi ilment jew xi opinjoni li xxejjen id-dokumenti li ma kinux disponibbli għall-appellant. Li kieku dan seħħ, u li allura kien jippreġudika d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità dan it-Tribunal kien jaħsibha mod ieħor. Iżda in vista ta' dan kollu, u in vista li ma ġiet preżentata ebda prova suffiċjenti li tindika li dan in-nuqqas ippreġudika d-deċiżjoni meħuda, dan it-Tribunal ma huwiex sejjer jilqa' dan l-aggravju.

Dwar ir-raba' u l-ħames aggravju – Id-dokumenti preżentati mill-applikant – inkonsistenzi u ineżattezzi u method statement tal-applikant

*Bħala parti minn dan l-aggravju, l-appellant jissottometti li l-mod ta' kif ġiet preżentata ċertu informazzjoni mill-periti tal-kjamata in kawża seta' wassal sabiex l-Awtorità intimata tkun sgwidata fid-deċiżjoni tagħha. It-Tribunal fela bir-reqqa dawn l-inkonsistenzi li qiegħda ssir referenza għalihom u li huma miġbura kollettivament fin-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-appellant. Ix-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo hija rilevantissima għal din il-parti tal-appell u dan stante li hija ġiet mistoqsija b'mod dirett dwar numru minn dawn 'l hekk deskritti inkonsistenzi u ineżattezzi. Għar-rigward tal-għoli tal-ħajt u li dan huwa ta' għoli ta' aktar minn ħames metri, jirriżulta li din id-differenza ġiet indirizzata. Il-proċess ta' djalogu ppermetta li din l-inkonsistenza tiġi indirizzata, kif konfermat mill-appellant innifsu, u għaldaqstant it-Tribunal ma jirriżultalux li dan seta' wassal sabiex sgwida lill-Awtorità intimata. Għar-rigward ta' ftuħ fil-ħajt tal-*ground floor*, it-Tribunal ħa in konsiderazzjoni l-kontro-eżami tal-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo fejn hija kkonfermat li l-kalkolu li hija għamlet kien għall-parti fejn ma kienx hemm fetħa filwaqt li rrikonoxxiet li fejn hemm fetħa fil-ħajt, il-piż li jitgħabba jkun differenti.*

Mill-bqija ma jirriżultax pruvat li dak li qiegħed issir referenza għalihom bħala inkonsistenzi u ineżattezzi fil-fatt kienu tali li sgwidaw lill-Awtorità appellata fid-deċiżjoni finali tagħha.

*B'referenza speċifika għal dak li l-appellant jiddeskrivi bħala nuqqas fil-*method statement *f'li jieħu in konsiderazzjoni li l-proprjetà tal-appellanti huwa ħanut li fih jiffrekwentaw numru ta' klijenti t-Tribunal iqis li dan l-aggravju, li jinkwadra ruħhu ukoll bħala l-ħames aggravju tar-rikors promutur, għandu mill-fieragħ. Ma jirriżultax li huwa obbligu statutorju li żviluppatur jagħmel xi konsiderazzjoni differenti jekk proprjetà sottostanti xi żvilupp tkun proprjetà bi skopijiet kummerċjali jew le. L-Avviż Legali 136 tal-2019 ma jikkreax din id-distinzjoni u dan proprju għax kemm jekk il-proprjetà tkun waħda residenzjali u kif ukoll jekk tkun waħda kummerċjali, it-tali proprjetà u terzi li jiffrekwentaw fiha (irrispettivament mill-kwantità) għandhom jingħataw l-istess forma ta' protezzjoni sabiex tiġi evitata kwalunkwe ħsara fil-proprjetà tagħhom. Ma teżisti ebda riga għal dak li hu residenzjali u oħra għal dak li huwa kummerċjali fil-protezzjoni ta' proprjetà ta' terzi.*

Fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal ma jqisx li dak li qed jiġi indikat bħala ineżattezzi wassal sabiex fil-fatt sgwida lill-Awtorità fid-deċiżjoni finali tagħha. Dan ma ġiex pruvat. Għaldaqstant kemm ir-raba' u kif ukoll il-ħames aggravji tal-appell qed jiġu miċħuda.

It-Tribunal jagħmel referenza għal numru ta' sottomissjonijiet magħmula fin-nota finali ta' sottomissjonijiet tal-kjamata in kawża fejn ingħad li t-Tribunal ħatar bord ta'

periti. It-Tribunal jifhem li dan sar bi żvista da parti tal-kjamata in kawża iżda in ogni caso *t-Tribunal qed jinnega li ħatar xi bord ta' periti liema rwol għamlitu l-Awtorità appellata li hija indipendenti u distinta minn dan it-Tribunal. It-Tribunal jirrifjuta wkoll dak magħdud fl-istess nota ta' sottomissjonijet fejn ingħad li dan it-Tribunal qies bħala kategorikament żbaljati l-kalkoli tal-Perit Barbara. It-Tribunal fl-ebda punt ma għamel dan."*

L-Appell

8. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fil-5 ta' April, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...għar-raġunjiet fuq imsemmija jogħġobha tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appena msemmija, u tilqa' l-appell tal-esponenti, u konsegwentement tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-awtorità appellata datata għoxrin (20) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023)."

9. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex (i) l-awtorità appellata eżerċitat nuqqas ta' trasparenza dwar id-dokumenti ppreżentati mill-kjamata fil-kawża, hawnhekk l-appellata Doris Manicaro bħala *permit holder,* u l-konsegwenti nuqqas ta' ħarsien tal-prinċipju tal-*equality of arms,* u l-awtorità għandha tagħti r-raġunijiet għad-deċiżjonijiet tagħha. Qalu li huma kienu jfittxu minn fuq is-sistema tal-*eapps* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk saru jafu bid-dokumenti li ġew ippreżentati għaliex kienu qegħdin jarawhom minn hemmhekk. L-appellanti qalu li kien hemm punt fejn huma mhux talli ma ġewx infurmati bid-dokumenti ppreżentati, talli dawn id-dokumenti lanqas biss tpoġġew għad-dispożizzjoni tal-pubbliku jew tal-perit tagħhom, u dan filwaqt li l-awtorità appellata kienet qiegħda tikkunsidra dawn id-dokumenti qabel ħadet id-deċiżjoni tagħha. L-appellanti qalu li r-rapport tal-perit ġeotekniku Dr Adrian Mifsud, li jirriżulta li kien determinanti għall-ħruġ

tal-*clearance*, lanqas biss kien aċċessibli fuq l-*eapps* jew disponibbli għall-pubbliku, u lanqas ma kien disponibbli għall-perit tagħhom. Qalu wkoll li Richard Scotto ma kienx veritier fix-xhieda tiegħu meta qal li dan id-dokument kien ittella' fuq is-sistema tal-*eapps,* u l-perit tagħhom ingħata perijodu ta' tliet ijiem sabiex jikkummenta dwar dan id-dokument, u żiedu jgħidu li dan id-dokument baqa' ma tpoġġiex fuq is-sistema anki waqt is-smigħ tal-proċeduri odjerni. L-appellanti qalu li minkejja li x-xhud Richard Scotto qal li l-awtorità tat żmien lill-perit tagħhom sabiex jindika l-pożizzjoni tagħhom dwar dan ir-rapport, din l-opportunità ma ngħatatilhomx għaliex il-korrispondenza la kienet disponibbli għalihom u lanqas għall-pubbliku. Qalu li għalhekk l-awtorità appellata ma rrispettatx il-prinċipju tal-*equality of arms* lill-partijiet, sabiex jindikaw x'kellhom xi jgħidu dwar dan ir-rapport. L-appellanti qalu li l-awtorità kienet ben konxja li dan l-iżvilupp partikolari kien qiegħed jiġi kkontestat, imma minkejja dan, il-korrispondenza u d-dokumenti xorta waħda ma kinux qegħdin jintbagħtu lill-appellanti. Qalu li l-awtorità appellata m'għamlet xejn dwar dan, naqset milli tqiegħed id-dokumenti msemmija fuq is-sistema, u naqset ukoll milli tippubbliċizzahom. L-appellanti saħqu li r-rapport ta' Mejju tal-2023 kien fundamentali għad-deċiżjoni tal-awtorità, u fil-fatt din tat id-deċiżjoni tagħha ftit jiem biss wara li ġie intavolat dan ir-rapport. L-appellanti qalu wkoll li l-Perit Joe Barbara ikkonferma aktar minn darba u bil-ġurament il-lista ta' dokumenti li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu, u fil-fatt uħud mid-dokumenti li ssemmew minn Richard Scotto huwa ma kellux aċċess għalihom.

12. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati għaliex filwaqt li t-Tribunal għaraf li l-awtorità appellata għandha tkun trasparenti, u għandha tagħti lill-pubbliku l-għodda kollha meħtieġa sabiex dan jifhem il-bażi tad-

deċiżjoni tagħha, min-naħa l-oħra ċaħħad din l-opportunità lill-appellanti billi qal li l-awtorità appellata m'għandha l-ebda obbligu statutorju li tagħmel dan. L-appellanti qalu li din hija kontradizzjoni għaliex it-Tribunal, filwaqt li qal li l-awtorità għandha tagħti l-għodda neċessarja kollha, fl-istess waqt jgħid li din m'għandha l-ebda obbligu li tagħmel dan. Qalu li huma ma jaqblux ma' din il-parti tad-deċiżjoni, li qiegħda tikser żewġ prinċipji importanti ferm fid-dritt amministrattiv, jiġifieri li awtorità pubblika tagħti r-raġunijiet għad-deċiżjonijiet tagħha, u li awtorità pubblika għandha tirrispetta l-prinċipju tal-*equality of arms* bejn il-*permit holder* u l-oġġezzjonanti, sabiex kull parti jkollha aċċess għal dak it-tagħrif li l-awtorità tkun sejra tieħu konjizzjoni tiegħu qabel tieħu d-deċiżjoni tagħha.

13. L-appellanti saħqu li l-prinċipju tal-*equality of arms* ġie leż meta l-awtorità naqset li tassigura li l-informazzjoni li kienet aċċessibbli għaliha tkun ukoll aċċessibbli għall-appellanti, speċjalment meta din id-dokumentazzjoni kienet tikkonċerna proprjetà li tiġi taħt dik li ser tiġi żviluppata. L-appellanti qalu li minkejja dak li ppruvat tgħid l-awtorità appellata, ġie ppruvat li l-perit tagħhom ma kellux aċċess għal dawn id-dokumenti. L-appellanti saħqu li l-awtorità appellata kellha wkoll l-obbligu li tagħti r-raġunijiet għad-deċiżjonijiet tagħha. L-appellanti qalu li l-awtorità appellata kienet taf li huma kienu għamlu diversi oġġezzjonijiet, tant hu hekk li ħatret tliet periti sabiex jeżaminaw din l-applikazzjoni, iżda l-ħatra ta' dawn it-tliet periti ma kinitx teżoneraha mill-obbligu li tagħtihom aċċess għad-dokumenti li kienet qiegħda tirċievi. L-appellanti qalu li dan huwa punt ta' liġi li jistħoqqlu stħarriġ minn din il-Qorti. L-appellanti għamlu riferiment għall-kumment tat-Tribunal li qal li ma jirriżultax li wara li ġie skopert dan id-dokument, tressaq xi ilment jew opinjoni li jxejnu d-

dokumenti li ma kinux disponibbli għalihom. L-appellanti qalu li l-fatt innifsu li d-dokumenti ma kinux tressqu għall-attenzjoni tagħhom, huwa sintomatiku ta' żball amministrattiv, u għalhekk fil-fehma tagħhom it-Tribunal kellu jieqaf hemm, u jħassar il-proċess li kien sar sa dak il-ħin. Qalu wkoll li meta t-Tribunal iddikjara li huma ma ġabux prova li xxejjen dak li kien qiegħed jiġi indikat fid-dokumenti li ma kinux aċċessibbli għalihom, dan ma kienx ġust magħhom, għaliex id-dokument 170D ġie ppreżentat mill-awtorità appellata wara s-seduta tal-5 ta' Diċembru, 2023, meta huma kienu għalqu l-provi tagħhom. L-appellanti saħqu li l-punt fejn kellha ssir il-kontestazzjoni ta' dan id-dokument kellu jkun fl-istadju ta' qabel inħarġet l-awtorizzazzjoni mill-awtorità appellata, jiġifieri qabel l-20 ta' Ġunju, 2023, u mhux meta d-deċiżjoni kienet diġà ittieħdet. Qalu li d-dokument fih innifsu fih varji preżunzjonijiet, fosthom li t-terrapien li allegatament hemm fil-ħajt diviżorju jista' jservi bħala appoġġ (*support*) għall-imsemmi ħajt, meta ma ġie bl-ebda mod stabbilit jekk dan it-terrapien jeżistix jew le, u jekk jeżisti jistax iservi ta' *support.* L-appellanti qalu li t-Tribunal għalhekk kellu jikkunsidra li dan ir-rapport huwa mibni fuq preżunzjonijiet, u li n-nuqqas ta' opportunità għalihom biex jikkontestawh, ma kellux jiġi interpretat bħallikieku dan ir-rapport huwa infallibbli.

14. L-appellata Manicaro wieġbet għal dan l-aggravju billi qalet li d-dokument li jagħmlu riferiment għalih l-appellanti huwa d-dokument 170d fis-sistema tal-*eapps*, u li dan kien disponibbli għall-appellanti, li kellhom kull ċans li jressqu provi kuntrarji għal dan ir-rapport. Qalet li dan id-dokument ma kienx intiż biex jibdel xi ħaġa minn dak sottomess mill-Perit responsabbli mill-proġett, u t-Tribunal kien ċar li r-responsabbilità tal-proġett kienet u għadha tal-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo, u li dak li għamel Dr Mifsud kien biss forma ta'

peer review tal-istudji li kienu diġà saru u li kienu disponibbli għal kulħadd. Qalet li l-appellanti kellhom opportunità jressqu provi kuntrarji għal dak sottomess minn Dr Mifsud, imma minflok ma għamlu hekk, baqgħu jargumentaw li dan id-dokument ma kienx disponibbli għalihom. L-appellata Manicaro qalet ukoll li l-appellanti ma ġewx ippreġudikati b'dan, u fi kwalunkwe każ hija ma kellha l-ebda kontroll fuq liema dokumentazzjoni tpoġġiet għad-dispożizzjoni tal-pubbliku u liema le.

15. Il-Qorti tqis li dan l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti huwa bbażat fuq punt ta' dritt deċiż mit-Tribunal, li qies li l-fatt li l-awtorità appellata naqset milli tippubbliċizza dokumenti li kellha għad-dispożizzjoni tagħha u li ġew ikkunsidrati minnha fit-teħid tad-deċiżjoni tagħha, ma kienx aġir amministrattivament skorrett għaliex l-awtorità ma kellha ebda obbligu statutorju li tippubblika dawn id-dokumenti. Il-Qorti tqis li dan huwa raġunament żbaljat. Hija prassi aċċettata u mħaddma f'kull qorti jew tribunal li jaġġudika t-talbiet ta' individwi li jersqu quddiemu għal xi forma ta' rimedju, li l-inkartament kollu tal-proċess jitpoġġa għad-dispożizzjoni tal-partijiet, u dan sabiex kull parti tkun tista' tistudja l-materji li jikkonċernawha, tagħmel domandi ulterjuri fuqhom, u tkun tista' tinforma l-pożizzjoni tagħha aħjar. Dan ma ġarax fil-każ odjern, u jirriżulta li t-Tribunal minflok ikkunsidra diversi dokumenti li l-appellanti ma kinux jafu bihom jew li ma tħallewx jaraw. Dan ifisser li t-Tribunal ħa d-deċiżjoni finali tiegħu, mingħajr ma kkunsidra l-pożizzjoni li ħadet kull parti fil-proċeduri li kien qiegħed jiddeċiedi dwarhom, minkejja li l-appellanti kienu ilhom li rreġistraw irwieħhom bħala oġġezzjonanti għall-iżvilupp propost. Anki jekk il-liġi ma tispeċifikax jew ma tobbligax lill-awtorità appellata tippubbliċizza kull dokument li din kellha fil-pussess tagħha,

il-prattika amministrattiva u ġudizzjarja korretta, titlob li kull dokument li jista' jifforma l-bażi għall-ġudizzju li jrid jittieħed, għandu jitpoġġa għad-dispożizzjoni tal-partijiet kollha. Il-Qorti tqis li kuntrarjament għal dak li kkonkluda t-Tribunal, l-appellanti ġew ippreġudikati bil-fatt li rigward dokumenti li l-awtorità appellanta kellha fil-pussess tagħha, huma ma setgħux jikkonsultaw ma' perit tal-fiduċja tagħhom, u għalhekk fuq din il-bażi biss, ir-raġunament tat-Tribunal huwa żbaljat. Jirriżulta wkoll li filwaqt li l-appellati kienu infurmati bil-kontenut ta' dawn id-dokumenti, l-appellanti ma kinux, u għalhekk ma setgħu jagħmlu l-ebda sottomissjonijiet dwarhom jew iressqu xi forma ta' prova sabiex jirribattu l-kontenut ta' dawk id-dokumenti jew rapporti. It-Tribunal ma kellux jistrieħ fuq il-fehma tiegħu li l-applikanta għall-iżvilupp m'aġixxietx b'leġġerezza għaliex ingaġġat numru ta' periti sabiex jassistuha fl-applikazzjoni tagħha. It-Tribunal kellu jassigura li l-oġġezzjonanti kellhom aċċess għal kull dokument fl-inkartament li kellha quddiemha l-awtorità appellanta sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Irrispettivament minn jekk id-deċiżjoni aħħarija tal-awtorità kinitx ser tibqa' l-istess jew tinbidel wara li l-oġġezzjonanti jitħallew jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom, fil-fehma ta' din il-Qorti l-awtorità appellata ma kinitx korretta meta pproċediet bid-deċiżjoni tagħha mingħajr ma setgħet tikkunsidra l-pożizzjoni tal-partijiet kollha li jkollhom għarfien sħiħ tad-dokumentazzjoni kollha li kellha quddiemha l-awtorità appellata. Għaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa ġustifikat, u sejra tilqgħu.

It-Tieni Aggravju: *[Nuqqasijiet fil-proċess ta' verifika adoperat mill-awtorità appellata]*

16. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom l-appellanti qalu li x-xhud Richard Scotto indika li kien hemm tliet periti li ġew ingaġġati mill-awtorità appellata bħala konsulenti esterni sabiex jagħmlu reviżjoni ta' dak li kien qiegħed jiġi sottomess u sabiex jagħtu l-fehma tagħhom. Qalu li minkejja dan, ma ġie esebit l-ebda rapport bil-firma ta' dawn il-periti li jindika x'inhi l-opinjoni tagħhom dwar l-iżvilupp propost, u dawn it-tliet periti lanqas biss ittellgħu jixhdu. Qalu li l-uniku dokument li ġie prodott mix-xhud il-Perit Audrey Demicoli kienet 'memo interna' li la fiha data u lanqas minn min u lil min intbagħtet, u li skont l-istess perit fiha r-raġunijiet għalfejn il-periti reviżuri qablu li toħroġ il-*clearance.* L-appellanti qalu li ta' min jinnota li skont din il-memo, dawn it-tliet periti qiesu d-dokument Dok. 170D, li baqa' ma sarx disponibbli għalihom ħlief f'dawn il-proċeduri, u li minn dan id-dokument jirriżulta li dawn it-tliet periti straħu fuq l-assunzjonijiet li għamlet il-Perit Camilleri Bartolo, u għamluhom tagħhom. L-appellanti qalu li dawn it-tliet periti ma aċċedewx fuq is-sit tal-iżvilupp u lanqas ma taw assikurazzjoni li huma eżaminaw l-applikazzjoni tal-appellata Manicaro b'mod indipendenti. L-appellanti qalu li għalhekk huma ma jistgħux jistabbilixxu jekk kienx hemm qbil unanimu dwar dan ir-rapport, jew jekk il-periti l-oħra qablux mal-pożizzjoni tal-Perit Demicoli. L-appellanti qalu wkoll li l-Perit Demicoli naqset milli twieġeb għal diversi domandi li sarulha fil-kontro-eżami, u qalu li dan jirrendi l-proċess wieħed difettuż.

17. L-appellata Manicaro qalet li anke permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti qegħdin jindirizzaw formalità aktar milli sustanza, peress li jargumentaw li r-rapporti interni tal-awtorità appellata għandhom ikunu ffirmati minn tliet periti jew tekniċi tal-awtorità. Qalet li fil-fatt il-Perit Audrey Demicoli resqet sabiex tixhed u tikkonferma r-rapporti u l-analiżi teknika li għamlet l-awtorità

appellata. Qalet li filwaqt li l-appellanti jgħidu li l-awtorità appellata straħet fuq assunzjonijiet li saru mill-Perit Camilleri Bartolo, meta mil-liġi għandu joħroġ ċar li r-responsabbilità tax-xogħol fuq is-sit hi u tibqa' tal-Perit Camilleri Bartolo kif jirriżulta mill-artikolu 1638(1) tal-Kodiċi Ċviili u mid-dikjarazzjoni ta' din l-istess Perit.

18. Il-Qorti tirrileva li dan it-tieni aggravju mhux ibbażat fuq punt ta' dritt li ddeċieda dwaru t-Tribunal, u għalhekk *ai termini* tal-artikolu 47 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta, hija m'għandhiex il-kompetenza meħtieġa sabiex tiddeċiedi dwaru.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tilqgħu limitatament, u tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal tal-21 ta' Marzu, 2024, tħassar ukoll id-deċiżjoni tal-awtorità appellata datata 20 ta' Ġunju, 2023, tordna lill-awtorità appellata sabiex tissospendi l-approvazzjoni għat-tkomplija tax-xogħlijiet, tordna lill-awtorità appellata li tikkunsidra l-każ mill-ġdid wara li l-oġġezzjonanti jingħataw aċċess għal kull dokument li għandha fil-pussess tagħha b'rabta mal-iżvilupp in kwistjoni, u jekk ikun il-każ l-appellanti għandhom jitħallew jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom mill-ġdid qabel tittieħed id-deċiżjoni mill-awtorità appellata.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-awtorità appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur