QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 25 ta' Gunju, 2025

Numru 12

Appell Nru. 17/2025

Emanuel sive Noel Ciantar
vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Carmel Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Ciantar tal-21 ta' April 2025 mid-decizjoni parzjali tas-16 ta' Jannar 2024 dwar ir-rikuza ta' wiehed mill-membri tat-Tribunal kif ukoll mid-decizjoni finali tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Marzu 2025 fejn it-Tribunal approva l-applikazzjoni PA5662/22 'proposed internal additions and alterations to existing farmhouse including alteration to apertures and construction of rubble walls', fil-Bahrija, Rabat;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud ghar-ragunijiet minnha moghtija;

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell kellu 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 min terza persuna kontra l-hrug tal-permess PA 5662/22 li permezz tieghu gew approvati alterazzjonijiet u zidiet interni ma' *farmhouse* ezistenti. Is-sit in mertu jinsab f'zona rurali maghrufa 'L-Irziezet tal-Imtahleb', il-Bahrija, ir-Rabat.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant pprezenta disa' (9) aggravji kontra l-izvilupp approvat, hekk kif segwenti:
1. Illi l-formola tal-applikazzjoni ma kienetx sottomessa kif iddikjarat fl-Artiklu [sic. regolament] 4 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, fejn id-dikjarazzjoni tal-applikant dwar issid tas-sit mhiex skond kif mitlub fl-Artiklu 71 ta' Kapitlu 552, u s-sit gie ddikjarat b'mod zbaljat li m'huwiex skedat.
2. Illi d-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar mhijiex skond il-ligi ghaliex imkien ma huwa dokumentat kif din qieset dak mitlub minnha fl-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552. Jindika li l-Kummissjoni ma taghmel ebda riferiment ghal pjanijiet, *policies* u bazijiet ohrajn li jissostanzjaw id-decizjoni taghha kontra r-rakkomandazzjoni tar-rifjut, u lanqas ma' kkonsidrat ir-rapprezentazzjonijiet tieghu, b'hekk il-Kummissjoni agixxiet arbitrarjament u il-barra mill-poteri tal-ligi.
3. Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat permess ta' alterazzjonijiet fuq bini ezistenti li parti minnu hija minghajr permessi precedenti u mhux jintalab ebda sanzjonar, b'tali kwistjoni hija materjali u ta' sustanza tant li kienet imsemmija bi prominenza fil-*case officer report*. Jindika li dan sar minghajr ma' l-Kummissjoni mxiet ma' dak li kien mitlub minnha stess, u wara li njorat irrapprezentazzjonijiet tieghu (l-appellant) dwar tali kwistjoni, b'hekk b'nuqqas ghal dak li jrid l-Artiklu 72(2) ta' Kapitlu 552.
4. Illi l-Awtorita' injorat ghal kollox il-fatti li fuq is-sit odjern hemm bini bla permess u bini iehor li dwaru hemm ambigwita' dwar il-permessi tieghu, u minflok ma' talbet li ssir applikazzjoni ghalsanzjonar, ipprocediet bl-approvazzjoni tal-permess odjern, kontra dak li jghid il-Kapitlu 552, partikolarment fl-Artiklu 97 u fl-Artiklu 101.
5. Illi r-ragunijiet ta' rifjut moghtija fil-*case officer report* ma jinkludux kwistjonijiet materjali bhalma huma l-fatti li fuq is-sit odjern hemm bini bla permess u bini li dwaru hemm ambigwita' dwar il-permessi, bil-kwistjoni ta' bini bla permess giet impoggija b'mod xejn ortodoss fis-sezzjoni tan-*Notes to Committee* li ffacilita' lil Kummissjoni taqleb irrakkomandazzjoni, dan bi ksur tal-Artiklu 97 tal-Kapitlu 552.
6. Illi l-*case officer report* evalwa l-applikazzjoni permezz ta' *Policy* 6.3 tar-*Rural Policy & Design Guidance* (RPDG2014) meta l-applikazzjoni ma' fiha ebda estensjoni, b'hekk lAwtorita' kienet zbaljata li tapplika l-imsemmija *policy*.
7. Illi l-applikant qatt ma' gab prova sufficjenti li l-bini ezistenti kien jintuza bhala residenza kif mitlub bir-rekwizit tal-*Policy* 6.3 applikata fil-kaz odjern, b'hekk l-Awtorita' kienet zbaljata li tapplika l-imsemmija *policy*.
8. Illi l-Awtorita' injorat ghal kollox li l-bini ezistenti fuq is-sit odjern kien proprjeta' ta' ex Prim Ministru ewlieni ta' Malta, u li ghalhekk ghandu jkun skedat. Jindika li dan kollu gie mqajjem firrapprezentazzjonijiet tieghu sa minn kmieni fil-process, u li ladarba dan gie njorat, kien hemm ksur tal-Artiklu 72(2).
9. Illi kien hemm ksur tad-dritt ghal smigh xieraq billi l-Awtorita' cahditu minn access ghal dokumenti fil-*file* tal-applikazzjoni odjerna li l-Awtorita ghazlet li ma' tippubblikax. Jilmenta li dan kollhu sar billi gie applikat u nterpretat b'mod zbaljat u abbuziv l-Artiklu 33(2) talKapitlu 552, u billi gie njorat l-Artiklu 33(3) tal-Kapitlu 552.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi l-punti segwenti
- Dwar id-dikjarazzjoni tal-applikant dwar is-sid tas-sit *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht l-ewwel aggravju]*, tindika li tali aggravju huwa msejjes fuq ghidut, u wkoll li tali kwistjoni tirrigwardja dikjarazzjoni ta' proprjetà u mhux apprezzament ta' fatti tal-ippjanar. Tosserva li hekk kif gie rrappurtat fil-*case officer report*, hija ma' tintromettix ruhha fuq kwistjonijiet ta' titlu, u taghmel referenza ghall-Artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552, u anke decizjonijiet talQrati rigward tali kwistjonijiet.
- Dwar id-dikjarazzjoni li s-sit m'huwiex skedat *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht l-ewwel aggravju]*, dan m'ghandu l-ebda siewi ghaliex l-istess appellant jaghmel referenza ghallkunsiderazzjonijiet maghmula mill-Kummissjoni li juru il-valur u l-importanza tas-sit f'dak li huwa skedar.
- Dwar it-talba sabiex tigi ppubblikata dokumentazzjoni mitluba mill-appellant *[elenkat firrisposta tal-Awtorita taht l-ewwel aggravju]*, issostni li hija dejjem imxiet skont ilprovedimenti tal-ligi hekk kif elenkati f'Artikolu 33, u li l-appellant inghata l-possibilta talispezzjonar tal-applikazzjoni mill-ufficini taghha, b'hekk l-aggravju huwa bbazat fuq prezunzjonijiet zbaljati
- Dwar l-allegat nuqqas ta' smiegh xieraq *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht it-tieni aggravju]*, taghmel referenza ghad-dokumetazjoni volominuza sottomessa mill-appellant u tindika li l-Kummissjoni semghet il-partijiet interessati prezenti u b'hekk mxietx mad-doveri taghha elenkati fl-Artikolu 9 tat-Tieni Skeda tal-Kapitolu 552. Tosserva li dan l-Artikolu flebda punt ma jipprekludi lill-Kummisjoni milli tipprocedi milli tevalwa l-kaz fl-assenza ta' xi parti nteressata. Tosserva wkoll li meta l-Kummisjoni hadet id-decizjoni, din kellha quddiema l-fatti kollha tal-

kaz odjern inkluz rapprezentazzjonijiet tat-terz interessat, u li dak li gie espress fl-approvazzjoni tal-Kummisjoni kien sufficjenti.
- Dwar is-sanzjonar *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita thht it-tielet aggravju]* tindika li laggravju huwa msejjes fuq prezunzjonijiet zbaljati ghaliex id-decizjoni tal-Kummissjoni mhijiex imsejjsa biss fuq il-*case officer report* originali imma tinkludi wkoll ghal-kjarifici mitluba mill-istess Kummissjoni. B'mod specifku taghmel referenza ghal kjarifici a fol 110, u tindika li l-appellant kellu kull opportunità sabiex jaghmel analizi tad-dokumentazzjoni sottomessa. Taghmel referenza wkoll ghal dak li gie kkunsidrat mill-Kummissjoni waqt illaqgha tal-4 ta' Awwissu 2023 fejn sar apprezzament tal-applikazzjonijiet precedenti fuq issit, u tindika li dak maghdud mill-appellant huwa biss referenza ghall-kunsiderazzjonijiet maghmula fir-rakkomandazzjoni originali. Tissolleva wkoll li l-kunsiderazzjonijiet li ghalihom ghamel referenza l-istess appellant juru bic-car li l-proposta ma kienet tezercita l-ebda kwistjoni kontra l-RPDG2014.
- Dwar applikazzjonijiet precedenti *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht ir-raba aggravju]* tindika li dak maghdud mill-appellant m'ghandu qatt jifforma parti minn dawn il-proceduri ghaliex inkella t-Tribunal ikun qieghed jintrometti ruhu f'decizjonijiet precedenti li ma humiex il-mertu ta' dawn il-proceduri. Ssostni li fid-decizjoni taghha hija wkoll obbligata skont l-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 li thares lejn il-politika tal-gurnata applikabbli ghas-sit, u li fil-kaz odjern jirrizulta l-principju ta' l-izvilupp kien diga approvat fl-applikazzjonijiet precedenti.
- Dwar il-*case officer report [elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht il-hames aggravju]* terga tosserva li l-appellant jonqos milli jaghmel referenza ghal kunsiderazzjonijiet kollha maghmula mill-Kummissjoni, u taghmel referenza ghal dak gia mistqarr minnha b'konessjoni mat-tielet aggravju u tishaq li d-decizjoni tispetta lill-Kummissjoni.
- Dwar il-proposta *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht is-sitt aggravju],* tindika li largument tal-appellant huwa ghalkollox frivolu meta jitqies fid-dawl ta' dak li tispecifika lligi sussidjarja 552.13 ghaliex huwa ampjament car illi ma kien hemm l-ebda bidla materjali li kien jisthoqqilha konsiderazzjoni ulterjuri. Tishaq li saret analizi dettaljata tal-proposta mressqa quddiemha u li fl-ebda punt ma rrizulta li l-binja ma ssegwix il-politika relattiva.
- Dwar uzu residenzjali *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht is-seba' aggravju],* tosserva li laggravju jiffoka fuq rekwiziti li ma japplikawx ghal kaz odjern, u li f'perspettiva differenti listess appellant ikonferma l-uzu residenzjali. Tishaq li hija strahet fuq il-fatt li s-sit huwa moghni bil-permessi precedenti ghal uzu residenzjali u ghalhekk ma' kien jehtieg l-ebda prova ulterjuri.
- Dwar possibiltá ta' skedar *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht it-tmien aggravju],* tosserva li t-talbiet tal-appellant immorru lil hemm mill-iskop tal-applikazzjoni odjerna, u li fil-process tal-applikazzjoni saret konsultazjoni mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH) li wkoll kienet konxja bil-possibbiltà li din il-villa ghandha konnessjoni mal-ex Prim Ministru Dom Mintoff, u minkejja dan, ma gie elenkat l-ebda thassib f'dokument 53a dwar dan l-aspett. Izzid tghid li l-process tal-applikazzjoni odjerna mhux il-forum adattat sabiex jigu analizati talbiet tal-iskedar.
- Dwar informazjoni fid-dominju publiku *[elenkat fir-risposta tal-Awtorita taht id-disa' aggravju],* tindika li dak maghdud mill-appellant m'ghandux sostenn fil-ligi. Tindika li lArtikolu 33(3) tal-Kap 552 ma jittrattax materja ta' access ghal-informazzjoni imma jitkellem dwar informazzjoni relatata ma access ghal proceduri tal-appell, u dan ma' jaghti l-ebda dritt ghall-informazzjoni tad-dokumenti elenkati mill-appellant stante li dawn ma jiffurmawx parti mill-ebda wiehed mill-elementi elenkati fl-Artikolu 33(2) tal-Kap 552.

Illi fir-risposta tal-applikant (prezentament *permit holder*) jibda billi jirrileva li assolutament mhuwiex minnu li bid-dikjarazzjoni tieghu huwa halla l-bieb miftuh ghall-possibilità li hemm sidien ohrajn, u li l-appellant ma ghandux evidenza dokumentarja li tikkonferma dak allegat minnu u qieghed jistrieh cekament fuq ghidut. Jishaq li tali evidenza dokumentarja ma tezistix stante li s-sid uniku u esklussiv huwa hu, hekk kif gie ddikjarat fuq il-formola talapplikazzjoni. Dwar l-ilment fuq l-iskedar tas-sit, jindika li l-proposta tressqet fuq bini mhux skedat. Dwar kif agixxiet il-Kummissjoni, josserva li meta tqis in-natura ta' dak propost filkaz odjern u li saru erba' laqhat quddiem il-Kummissjoni, l-appellant mhux gust fl-ilment tieghu. Jindika wkoll li mid-diversi aggravji jirrizulta li dak li essenzjalment qieghed jippretendi l-appellant huwa li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma kellha tistharreg xejn dwar ilproposta u sempliciment tadotta ir-rapprezentazzjonijiet tieghu u tirrifjuta l-proposta. Jishaq li l-fehma ta' rapprezentazzjoni ta' terzi ma ssarrafx fi htiega legali ghar-rifjut ghaliex kieku jkun hekk, proposti jispiccaw jigu decizi esklussivament skont il-fehmiet tat-terzi. Dwar lilment li parti mill-bini huwa minghajr permessi, jargumenta li l-appellant jeleva lidDirettorat kull fejn jidhirlu li javalla l-aktar it-tezi tieghu, u li l-appellant juri nuqqas ta' stima lejn ix-xoghol mwettaq mill-Kummissjoni, b'referenza ssir ghall-minuti tas-seduta tal-15 ta' Settembru 2023. Dwar l-ilment dwar l-uzu residenzjali josserva li waqt ittrattazzjoni orali rigwardanti t-talba ghal sospensjoni kien l-appellant stess li indika li f'din il-propjeta kienet ghex l-ex Prim Ministru Dom Mintoff u kien intuzat ghal xi zmien mill-ex mexxej tal-Korea ta' Fuq. [Sottomissjoni tal-14 ta' Frar 2024]

Illi fil-mori tal-appell giet prodotta mill-appellant ix-xhieda segwenti:
- Xhieda tal-applikant, is-Sur Carmel Gatt, fejn gie ndikat li s-sidien tal-propjeta in mertu huma hu u l-mara tieghu Ethelberta Gatt, u mistoqsi dwar ghidut li din il-propjeta giet akkwistata mill-Ministru Dr Ian Borg, cahad tali ghidut u indika li huwa lanqas biss jaf lillimsemmi ministru. Mistoqsi jekk hu jew *co-owner* tieghu ghamlux xi konvenju fuq din ilpropjeta', indika li m'hemm assulutament xejn. Mistoqsi dwar x'konnessjoni hemm bejn u Guzeppi Gatt li kien applika ghall-permess fuq din l-propjeta' fl-1982, indika *"Gatt Brothers ghalkemm jien ma nafx, kienu n-nies li bnew l-villa tal-perit Mintoff. Billi Gatt m'ghandhom x'jaqsmu xejn mieghi."* u li m'hemmx konnessjoni bejniethom, u b'mod specifiku *"Guzeppi Gatt kien kuntrattur, lanqas nafu jien."*. Kkonferma li x-xoghlijiet li kien hemm fil-permess kienu diga saru sal-11 ta' Jannar (meta giet trattata s-sospensjoni tal-permess odjern). [Seduta tat-12 ta' Marzu, 2024]

- Xhieda tal-*case officer* inkarigata mill-applikazzjoni odjerna, is-Sra Jessica Scicluna, fejn gie spjegat li fin-*Notes to Committee* (NTC) tar-rapport ssir referenza ghall-istruttura li hija separata, u fis-*summary of issues* fuq l-estensjoni tal-binja. Dwar il-binja separata indikat *"rigward il-bicca ta' fejn jiena ghedt li qeghda bla permess rigward dawk il-kmamar binja. Okay hemmhekk ftehma. Pero' jiena min-naha tad-Direttorat irrikkomandajt, ikkonsidrajthom dawk il-kmamar, ghax jghaddu mill-Policies, jghaddu skont kriterji 5 u 6 tas-6.3. Issa pero' imbaghad hemm criteria 4, jiena qabel meta ghedt ghal dik il-kamra ta' fuq wara tal-binja ghall-NTC number 4 li ghamilt referenza."*. Dwar l-uzu tal-*Policy* 6.3 spjegat li dan sar *"mhux ghax kienet qed jigu proposti extensions, imma ghax mill-pjanti approvati tan-90 u tal-07, kien hemm zidiet li llum il-gurnata jidhru fl-aerial photos tal-1994."* u li *"skont il-permessi, jiena min-naha tieghi kienu qed jidhru li bla permess. Imma jiena ikkunsidrajtu ghax jidhru fin-1994 aerial photos ghax hekk taghti l-policy."* Inghatat ukoll informazzjoni dwar il-permess precedenti li saret referenza ghalieh firrapport, bix-xhud eventwalment intalbet sabiex tibghat kopja taz-zewg *decision notices* datati 9 t'Ottubru 1990 u 21 ta' Lulju 1991, u l-pjanti li abbinati maghhom fil-file PB236/90. Dwar l-uzu residenzjali spjegat *"Jiena min-naha tieghi bhala case officer, meta l-proposta, ma kienx hemm bzonn ta' uzu residenzjali ghax kien hemm permessi diga qabel li juru li hija residenza.",* u fil-kaz odjern il-permessi kienu PB 236/90 u PA 4166/07. [Seduta tat-23 ta' Mejju, 2024]

Illi sussegwentament gew pprezentati mix-xhud is-Sra Jessica Scicluna, kopja taz-zewg permessi fil-fajl PB 236/90 flimkien mal-pjanti relattivi [Sottomissjoni tal-24 ta' Lulju, 2024].

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, l-appellant ipprezenta provi dokumentarji akkumpanjati bi spjegazzjonijiet, hekk kif segwenti:
- Dokument 1 - Kopja tas-sentenza tal-kawza *Carmel sive Charles Gatt et. vs Joseph Stagno* deciza fil-15 ta' Lulju 2021, u jindika li din turi li l-proprjeta' in mertu kienet ghal zmien twil tal-ex-Prim Ministru ta' Dom Mintoff u li ma jissemmew l-ebda residenti fiha, kif ukoll li latturi tal-kawza huma l-applikant u martu;
- Dokument 2 - Kopja ta' korrispondenza li huwa bghat lil Dr. Ian Borg, u jindika li Dr. Borg ma pprovda ebda dikjarazzjoni bhala risposta ghal din il-korrispondenza.
- Dokument 3 - Skambju ta' *emails* mac-*Chairman* Ezekuttiv tal-Awtorita' dwar id-dritt ghallaccess ghall-file b'referenza ghal-dokumenti 52a u 54b.
- Dokument 4 - Kopja ta' rapprezentazzjonijiet li huwa bghat, bid-data tat-13 ta' Settembru 2023, u li ma humiex fost id-dokumenti dwar l-applikazzjoni fuq il-*website* tal-Awtorita'.
- Dokument 5 - Kopja ta' artiklu bl-isem *"Dom Mintoff's Tarxien villa granted Schedule 1 protection"* ippubblikat fuq *timesofmalta.com* bid-data tal-15 ta' Mejju 2018.
- Dokument 6 - Kopja ta' artiklu bl-isem *"Grade 1 protection confirmed for Dom Mintoff's Tarxien villa"* ippubblikat fuq *timesofmalta.com* bid-data tal-11 ta' Lulju 2022. [Sottomissjoni tal-31 ta' Mejju, 2024]

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jaghti sintezi dwar l-applikazzjoni odjern (Parti 1), jaghmel riferiment ghal dokumenti rilevanti (Parti 2), jipprezenta ssottomissjonijiet finali tieghu (Parti 3), u jinkludi konkluzzjoni li fiha jikkonferma t-talbiet tieghu maghmula fir-rikors promotur (Parti 4). Fil-parti 3, l-appellant b'mod specifiku jindika:
1. Illi huwa jikkonferma l-aggravji, u l-oggezzjonijiet tieghu kif imressqa quddiem it-Tribunalu l-Awtorita;
2. Illi l-applikant ippregudika s-smigh xieraq billi esegwixxa l-izvilupp kontra l-ligi u minghajr validita' tal-permess stante li kien hemm talba ghal sospensjoni, u li huwa mhux f'pozizzjoni li jemmen li t-Tribunal agixxa minghajr pressjoni stante li dan kien iffaccjat b'fatt kompjut, u f'dan irrigward jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-appell numru 44/2019. Ikompli billi jaghmel referenza ghall-Artiklu 72(3) tal-Kapitlu 552, u jindika li l-applikant ezegwixxa x-xogholijiet meta l-validita' tal-permess kienet sospiza skond il-ligi, u b'hekk l-izvilupp imwettaq huwa illegali.
3. Illi l-Awtorita' qalet car, u pprezentat dokumenti minn applikazzjonijiet precedenti li juruli fuq is-sit odjern hemm bini ezistenti minghajr permess, u kemm l-Awtorita' u l-applikant ma' pprezentawx provi sabiex juru li dan mhux minnu. Jaghmel referenza specifika ghaxxhieda tal-case officer, u d-dokumenti esebiti mill-istess ufficjal tal-file PB236/90 konsistenti minn zewg permessi, u jindika li jindika li l-pjanti tal-applikazzjoni odjerna ma jurux binja ezistenti kwadra, u li l-binja kwadra kwadra li tidher fil-permess PB/1112/90/236/90 fiha estensjoni ohra li zdiedet wara l-bini gdid li kien approvat bil-PA/1112/90/236/90, b'din lestensjoni ma kienetx tezisti fl-1990/1991 u hija bla permess.
4. Illi huwa jinsab izjed konvint li huwa aktar probabbli l-ghidut li Dr. Ian Borg ghandu xiinvolviment fl-*ownership* tas-sit odjern.
5. Illi r-risposti tal-applikant u tal-Awtorita' ma jibdlu ebda wiehed mill-aggravji fl-appell tieghu. [Sottomissjoni tat-3 t'Ottubru, 2024]

Illi segwenti ghat-trattazzjoni finali li saret waqt is-seduta ahharija tal-5 ta' Novembru 2024, gie mahrug u komunikat digriet li permezz tieghu il-partijiet gew infurmati li kien hemm sostituzzjoni ta' wiehed mill-membri tat-Tribunal, u inghatat l-oppurtunita li l-kaz jigi riappuntat ghal-trattazzjoni. [Digriet tad-9 ta' Jannar 2025] Illi b'risposta ghal dan id-digriet, lapplikant ikkonferma li l-appell jista' jibqa' differit ghal decizjoni finali [Risposta bl-istess data tad-9 ta' Jannar 2025], filwaqt li l-appellant talab ghar-rikuza tal-membru gdid l-Avukat Dr. Alicia Borg.

[Talba ghar-rikuza tal-14 ta’ Jannar 2025] Illi permezz ta’ digriet iehor datat 21 ta’ Jannar 2025, it-talba ghar-rikuza giet michuda, u sussegwenti l-appellant pprezenta rrisposta definittiva tieghu.

Illi fir-risposta definittiva tal-appellant, jikkonferma li huwa mhux ser jitlob li l-appell jerga’ jkun riappuntat ghat-trattazzjoni finali, u jitlob li tkun mizjuda din in-nota finali. Isir epilogu u referenza ghas-sostituzzjoni ta’ wiehed mill-membri tat-Tribunal, inkluz it-talba tieghu ghar-rikuza u c-cahda tat-Tribunal f’dan ir-rigward. L-appellant jindika li huwa jinsab inkwetat dwar is-smigh xieraq minhabba t-talba ghar-rikuza giet michuda, u minhabba li li lmembru gdid kienet uriet pregudizzju jew ostilita’ lejh fir-risposta tal-Awtorita ffirmata minna fl-appell numru 246/20. In sostenn ta’ dan jaghmel referenza ghal dokument ippublika mill-Kunsill tal-Ewropa dwar id-dritt ta’ smigh xieraq, erba’ sentenzi tal-Qorti Ewropeja, u dokumenti fl-Istati Uniti dwar il-kondotta tal-membri gudikanti.
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra
L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda dak li gie ddikjarat fil-formola tal-applikazzjoni odjerna, blappellant jallega li din ma kienetx sottomessa kif iddikjarat fir-regolament 4 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13. B’mod specifiku jindika li s-sit gie ddikjarat b’mod zbaljat li m’huwiex skedat, u li d-dikjarazzjoni tal-applikant dwar is-sid tas-sit mhiex skond kif mitlub fl-Artiklu 71 ta’ Kapitlu 552.
Illi dwar l-allegat ksur tar-regolament 4, l-appellant fl-aggravju qieghed specifikament jindika li l-formola tal-applikazzjoni ma’ kienetx mimlija kif imiss, u b’hekk mhijiex valida skond regolament 4(1) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, u li l-Awtorita’ agixxiet lil hinn mill-poter li jtiha regolament 4(2).

It-Tribunal josserva li r-regolament 4 tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 jirregola fhiex ghandhom jikkonsisti applikazzjonijiet ghall-izvilupp, bir-regolament 4(2) jelenka 8 punti distinti li applikazzjoni ghall-izvilupp ghandha tikkonsisti minnhom, u bir-regolament 4(1) specifikament jiddispondi hekk kif segwenti.
“L-applikazzjoni ghal zvilupp ghandha tigi kkunsidrata biss bhala valida jekk din tkun sottomessa kif iddikjarat hawn tahtu tkun pubblikata fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni. L-Awtorità ghandha tistabbilixxi dik id-data minn meta tikkunsidra lapplikazzjoni bhala valida, bhala "id-data ta’ validazzjoni".

In relazzjoni ma’ regolament 4(2), l-appellant jaghmel referenza specifika ghal sub-inciz (a)(i) li jibda billi jesigi *“it-taqsimiet kollha tal-formola ghandhom ikunu mimlija kif imiss fissottomissjoni elettronika…..”*, kif ukoll jaghmel referenza specifika ghal sub-inciz (f) li jesigi *“formazzjoni obbligatorja li jkollha x’taqsam mas-sit;”*
Illi l-allegazzjonijiet dwar in-nuqqas ta’ konformita mar-regolament 4 tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 huma msejjsa fuq zewg aspetti li huma; (i) l-indikazzjoni fil-formola talapplikazzjoni fejn fejn jigi ndikat jekk is-sit hux skedat jew le; u (ii) id-dikjarazzjoni tal*ownership* tas-sit fl-istess formola tal-applikazzjoni.

Kwistjoni dwar l-iskedar

It-Tribunal ser jibda billi jqis il-kwistjoni dwar dak li gie ndikat fil-formola tal-applikazzjoni ghal dak li ghandu x’jaqsam ma’ skedar. Illi skont il-formola tal-applikazzjoni a fol 1h flinkartament tal-applikazzjoni odjerna, kif ukoll dik skenjata li tinkludi l-firma tal-applikant li tinsab a fol 9h, jirrizulta li fil-parti tal-formola dwar is-*‘Site Zoning’*, gie ndikat li s-sit mhux wiehed skedat.
Illi l-applikant dwar din il-kwistjoni qieghed jindika li l-proposta tressqet fuq bini mhux skedat, u hawnhekk it-Tribunal josserva li filwaqt li s-sit jinsab fi hdan zona li hija soggetta ghal diversi tipi ta’ skedar, tali skedar ma’ jkolpix biss is-sit in mertu izda jinkludi zona ferm aktar wiesgha. Mill-formola tal-applikazzjoni tal-Awtorita mhux daqstant car jekk l-iskedar ghandux jigi ndikat meta dan ikun specfikament ikolpi s-sit, jew anke f’kaz li s-sit ikun jinsab fi hdan zona skedata izda bi skedar li jestendi oltre s-sit, ghaliex l-ghazla hija biss *‘Scheduled Site’*, u din tista tigi nterpretata li tigi mmarkata biss f’kaz li s-sit innifsu ikun skedat.

It-Tribunal hawnhekk josserva li r-regolament 4(2) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 li ghalih jaghmel referenza l-appellant jispicca hekk kif segwenti:
“Izda jekk l-applikazzjoni ghall-izvilupp ma tkunx mimlija kif imiss, ic-Chairperson Ezekuttiv ghandu fi zmien gimaghtejn jinforma lill-applikant u lill-perit li l-applikazzjoni ghallizviluppma hiex mimlija kif imiss. Ic-Chairperson Ezekuttiv ghandu jippermetti zmien li ma jeccedix tnax-il gimgha mid-data tan-notifika f’liema zmien l-applikant ghandu jaderixxi ruhu sabiex l-applikazzjoni tkun tista tigi validata. Jekk l-applikant jonqos milli jaderixxi ruhu, lapplikazzjoni ghall-izvilupp u d-dokumentazzjonita’ maghha ma jigux validati u ebda konsiderazzjoni ohra matinghata lil dik l-applikazzjoni ghall-izvilupp mic-ChairpersonEzekuttiv, liema applikazzjoni tigi meqjusa bhala irtirata tacitament millapplikant.”

Illi mis-suespost jirrizulta b’mod car li d-dispozizzjonijiet elenkati f’dan ir-regolament huma ghodda fdat fil-poteri tal-Awtorita sabiex meta applikazzjonijiet jigu validati, dan ikollhom linformazzjoni necessarja sabiex isir l-ipprocessar taghhom. Pero dan huwa biss l-istadju inizzjali ta’ validazzjoni hekk specifikat fir-regolament (4), filwaqt li l-legislazzjoni sussidjarja 552.13 titkellem dwar il-procedura kollha ta’ applikazzjonijiet. Tali procedura ma’ tikkonsistix biss mill-istadju ta’ validazzjoni tal-applikazzjoni, izda tinkludi l-obbligu li jsiru u jigu meqjusa

konsultazzjonijiet, li jigi meqjusa rapprezentazzjonijiet, u li jkun hemm decizjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar li jiehu in konsiderazzjoni l-process kollu talapplikazzjoni. Ghaldaqstant ir-rekwiziti tar-regolament 4(2) huma biss necessarji sabiex ikun hemm l-informazzjoni necessarju ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni, u kwalunkwe nuqqas milli tigi sottomessa xi parti minn din l-informazzjoni ma' jfissirx li l-Awtorita agixxiet lil hinn mill-poteri taghha. Anzi, kuntrarju ghal dak, il-poteri tal-Awtorita huma dawk imfissra firregolament 4(1) wkoll citati mill-appellant, li jiddispondi hekk kif segwenti.
"L-applikazzjoni ghal zvilupp ghandha tigi kkunsidrata biss bhala valida jekk din tkun sottomessa kif iddikjarat hawn tahtu tkun pubblikata fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni. L-Awtorità ghandha tistabbilixxi dik id-data minn meta tikkunsidra lapplikazzjoni bhala valida, bhala "id-data ta' validazzjoni".

Illi fl-ambitu ta' dan kollu huwa fundamentalment importanti l-principju li dak li fl-ahhar mill-ahhar gie meqjus u kkonstat fid-decizjoni ahharija tal-Awtorita huwa l-assjem talprocess kollu tal-applikazzjoni, u mhux biss ir-rekwiziti elenkati fir regolament 4 tallegislazzjoni sussidjarja 552.13 li jirrigwardaw il-fazi inizzjali tal-applikazzjoni necessarji sabiex applikazzjoni tigi validata. Fil-fatt fil-kaz odjern jirrizulta li wara l-validazzjoni talapplikazzjoni, u l-process ta' konsultazzjonijiet, tali skedar gie anke ndikat fir-risposti talAwtorita ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) u tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), hekk kif segwenti:

Dak li gie ndikat dwar l-iskedar fir-risposta tal-ERA a fol 42a:
"This development application is located ODZ, in the limits of Rabat. The site is within:
-· A Scheduled Area of Ecological Importance "Irdumijiet Ta' Madwar il-Kosta mic-Cirkewwa sa Benghisa", under Government Notice 400 of 1996;
-· A Scheduled Area of High Landscape Value "Diversi Rdumijiet", under Government Notice 400 of 1996; and
-· A Special Area of Conservation of International Importance, Natura 2000 site MT000024 "Rdumijiet ta' Malta: Ir-Ramla taλ- łirkewwa sal-Ponta ta' Benghisa", under Habitats Directive (Directive/92/43/EEC).
[…]
Assessment in terms of the Flora, Fauna and Natural Habitat Protection Regulations
The proposal lies within the Natura 2000 site MT 0000024: Rdumijiet ta' Malta: ir-Ramla tac-Cirkewwa sa' il-ponta ta' Benghisa. The proposed interventions are not expected to have significant impacts on the integrity of the Natura 2000 site, its habitats and species. No further assessment as per Regulation 20 of the Flora, Fauna and Natural Habitats Protection Regulations (S.L. 549.44) is considered necessary. This is however without prejudice to any other environmental concerns as highlighted above."

Dak li gie ndikat dwar l-iskedar fir-risposti tal-SCH a fol 43a u 53a:
"The site in question is located within a scheduled area of High Landscape Value (AHLV) and an Area of Ecological importance set in a prominent area within a pristine rural and cultural landscape in close proximity to the coastal cliffs in the area."

Illi sussegwenti ghal dawn ir-risposti, l-Awtorita ppublikat id-*Development Permit Application Report* (DPAR), maghruf ukoll bhala *case officer report,* b'dan huwa r-rapport tal-Awtorita dwar l-izvilupp propost li jinsab a fol 58a. Illi f'dan ir-rapport minbarra li ssir referenza u jigu elenkati r-risposti tal-konsultazzjonijiet fil-parti 4.7, inkluz ir-risposta talERA u l-SCH, fil-parti 4.5 intitolata *'SITE CONSTRAINTS'* jigi ndikat is-segwenti:
"- Level 2 and Level 3 Area of Ecological Value - Scheduled Coastal Cliffs - GN 400/96, Scheduled Valley Area - GN 63/96.
-Scheduled Area of High Landscape Value- GN400/96, revised as per GN903/15 dated 18/09/2015 and GN168/20 dated 11/02/20 and GF124/08.
-Special Area of Conservation - Natura 2000 Site.
-Site of Scientific Importance."

Illi ghaldaqstant huwa ampjament car li f'dan l-istadju l-Awtorita propju qieset li s-sit odjern jinsab f'zona soggetta ghal diversi tipi ta' skedar. Oltre dawn id-dikjarazzjonijiet, wara lpubblikazzjoni tar-rapport tal-Awtorita li jinsab a fol 58a, l-appellant ipprezenta wkoll iddikjarazzjonijiet tieghu bil-miktub dwar dan ir-rapport tal-Awtorita, b'din hija lkorrispondenza a fol 72b, u f'din id-dikjarazzjoni wkoll jigi msemmi li s-sit jinsab fi hdan zona skedata. Dan kollhu juri b'mod ferm mill-aktar car u inekwivoku li fil-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, li hija komposta minn membri li ghandhom konsapevolezza fil-qasam ta' l-ippjanar, inghatat importanza lejn il-fatt li s-sit jinsab fi hdan zona skedata. Dan jinghad ukoll ghaliex hekk kif evidenti mill-pjanti approvati fil-permess odjern, l-izvilupp approvat huwa limitat ghal alterazzjonijiet u zidiet interni talbinja ezistenti, u ma' jinvoli ebda tip ta' estensjoni ma' din il-binja li jimpatta l-iskedar ghallvalur ambjentali w vizwali taz-zona. It-Tribunal jippuntwalizza li l-appellant fl-aggravju segwenti jikkontesta wkoll il-legittimita ta' parti mill-binja ezistenti, u dan ser jigi meqjus mit-Tribunal aktar il-quddiem fl-aggravji rispettivi. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-fatt li fuq il-formola tal-applikazzjoni a fol 1h gie ndikat li s-sit mhux wiehed skedat ma' kellu ebda effett materjali fuq id-decizjoni finali tal-Awtorita.

Dikjarazzjoni tal-ownership

Illi dwar il-kwistjoni tal-*ownership* tas-sit in mertu, l-appellant jindika li l-Artikli 71(4) u 71(5) jirreferu ghal *"the owner"* u ghalhekk kull min huwa *"owner"* jidhol fir-rekwizit ta' dawn l-artikli. Jindika li d-dikjarazzjoni tal-applikant hija differenti minn dik li kienet issir qabel, u li filwaqt li l-applikant setgha jiddikjara li huwa *"the owner"* f'kaz li huwa sid ma' martu fil-kommunjoni tal-akkwisti, id-dikjarazzjoni ta' *"an owner"* thalli l-bieb miftuh ghallpossibilita' li hemm sidien ohrajn, u specifikament f'dan ir-rigward jindika li hemm ghidut persistenti li l-Ministru Dr. Ian Borg akkwista xi interess fis-sit odjern. L-appellant jaghmel referenza specifika ghall-Artikli 71(4) u 71(5) tal-Kapitolu 552, kif ukoll ghad-definizzjoni ta' sid elekata fl-istess Kapitolu.
Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li filwaqt li l-appellant qieghed jallega li d-dikjarazzjoni tal-applikant hija differenti minn dik li kienet issir qabel, dan naqas milli jipprezenta provi in sostenn, u jonqos ukoll milli jindika ghal liema perjodu qabel dan qieghed jirreferi. Fi kliem semplici, naqas milli jindika jekk dan hux qieghed jirreferi ghal per ezempju sena jew sentejn ilu, jew ghal hafna snin jew decenji ilu. It-Tribunal josserva wkoll li l-parti taddikjarazzjoni dwar l-*ownership* inkluza fil-formola tal-applikazzjoni hija *"in terms of article 71(4), and as defined in Article 2, of the Development Planning Act (Chapter 552 of the Laws of Malta)"*, u b'hekk filwaqt li ma' jistax jigi eskluz li l-parti fejn issir id-dikjarazzjoni tal-applikant hija differenti minn dik li kienet issir qabel, kien ikun ghaqli mill-appellant li jipprezenta provi f'dan ir-rigward sabiex jipprovdi xi tip ta' kuntest dwar tali allegazzjoni u kif din setgha kellha influenza materjali fuq l-ezistu tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi argumentat li din il-kwistjoni tirrigwardja dikjarazzjoni ta' proprjetà u mhux apprezzament ta' fatti tal-ippjanar, u tosserva li hekk kif gie rrappurtat fil*case officer report*, hija ma' tintromettix ruhha fuq kwistjonijiet ta' titlu, u taghmel referenza ghall-Artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552, u anke decizjonijiet tal-Qrati rigward tali kwistjonijiet. Illi Artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552 citat mill-Awtorita jiddisponi hekk kif segwenti:
"72.(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgha li jaghti jew li jirrifjuta permess ghall-izvilupp. ***Kull approvazzjoni ta' permess ghall-izvilupp ghandha tkun minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'ghandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bhala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà*** [enfasi tat-Tribunal]. *Barra minnhekk fl-ghoti ta' permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:*
Izda l-Bord tal-Ippjanar ghandu jaghti ragunijiet specifici ghalkull rifjut jew ghal kull kundizzjoni partikolari li setghet giet imposta."

Illi b'rabta u riflessjoni ta' dak dispost fl-artiklu 72(1) supra citati, fin-notifika tal-permess odjern a fol 177a hemm inkluz proviso ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' drittijiet ta' terzi, hekk kif segwenti:
"This development permission is granted saving third party rights. This permission does not exonerate the applicant from obtaining any other necessary permission, license, clearance, or similar requirement emanating from any other law or regulation, nor from procuring any other certification or insurance that may be required."

Illi dan kollu huwa evidenza li kwistjonijiet ta' *ownership* huwa ta' natura civili li jmorru oltre mill-mansjoni ta' dan it-Tribunal, dan partikolarment meta tali kwistjonijiet ma' jkollhomx xi potenzjal incidenza fuq il-merti tal-ippjanar tal-kaz in diskussjoni. Illi fil-kaz odjern il-kwistjoni dwar it-titolu tal-propjeta hija kwistjoni hija wahda purament ta' natura civili ghaliex l-appellant fl-ebda mument ma' jindika li l-allegazzjonijiet tieghu dwar xi nuqqasijiet fid-dikjarazzjoni tal-*ownership* ghandha xi tip t'incidenza fuq il-merti tal-ippjanar tal-izvilupp hekk kif meqjus u approvat mill-Awtorita.

Illi madankollu l-appellant qieghed jilment wkoll dwar id-dikjarazzjoni tal-applikant filformola tal-applikazzjoni 1h minhabba li din tindika *"an owner"*, u mhux *"the owner"* kif hemm referut fl-Artikli 71(4) u 71(5) tal-Kapitlu 552, u abbazi ta' dan jargumenta li tali dikjarazzjoni thalli l-bieb miftuh ghall-possibilita' li hemm sidien ohrajn. Illi Artikli 71(4) u 71(5) tal-Kapitolu 552 jiddisponu hekk kif segwenti:
"(4) Min japplika ghal permess ghall-izvilupp ghandu jiddikjara lill-Awtorità:
(i) li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorità tkun irciviet kopja uli s-sid ikun ta l-kunsens tieghu sabiex tigi sottomessaapplikazzjoni; jew (ii) li huwa awtorizzat li jaghmel dak ix-xoghol propost permezz ta' xi ligi ohra jew ftehim mas-sid.
(5) Meta:
(i) l-applikant huwa l-Gvern ta' Malta jew xi dipartiment,agenzija, awtorità, jew korp kostitwit li s-sidtaghhahuwa l-Gvern; jew
(ii) l-applikant mhuwiex is-sid tal-art izda ghandu titlu ta'qbiela, jew jiddetjeni l-fond tahttitolu ta' lokazzjoni u se jaghmel xoghlijiet taht xi skema ta' xi entità governattiva, lapplikant ghandu javza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorità tkun irceviet kopja taghha, izda ma ghandux bzonn jiccertifika li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik il-proposta"

Illi fl-argumentazzjoni tal-appellant ikompli jinghad li l-Artikli 71(4) u 71(5) jitkellmu dwar *"the owner"* u mhux dwar *"an owner"*, u li ghalhekk kull min huwa *"owner"* jidhol firrekwizit ta' l-artikli msemmijin. Jkompli jargumenta li kieku dan ma hux hekk, fil-kaz talArtiklu 71(4), wiehed mis-sidien jista' jaqbad u jipproponi zvilupp ta' sit shih li ma' jkunx tieghu biss, bla ma jinforma lis-sidien l-ohrajn, u li fil-kaz tal-Artiklu 71(5) il-kerrej jista' jinnotifika biss xi wiehed minn diversi sidien, bir-rizultat li l-ohrajn ma jkunu jafu xejn.

It-Tribunal ma' huwa xejn fi qbil ma' tali argumentazzjoni ghaliex *"owner"*, bil-lingwa Maltija "sid", hija definita taht l-Artiklu 2 tal-Kapitolu 552, u ma' hemm ebda definizzjoni ohra ta' *"an owner"* u/jew *"the owner"* fl-imsemmi kapitolu. It-Tribunal *ai fini* ta' kompletezza u cjarezza qieghed jelenka fis-segwenti id-definizzjoni ta' *"owner"* bil-lingwa Ingliza, u "sid" bil-lingwa Maltija:
- definizzjoni bil-lingwa Ingliza:
"owner" means –
(a) a person who in his own right or as a duly authorized agent for another, is entitled to receive the rent of the land or, where the land is not let, would be so entitled if it were let, but does not include a person who holds the land under title of an agricultural lease;
(b) where the land is subject to usufruct, the bare owner or the usufructuary;
(c)an emphyteuta;
(d) any one of the co-owners of the land on which development takes place;
(e) any one of the spouses, where the land to which the development relates forms part ofthe community of acquests;
(f) the director or directors of the company duly authorised to appear and represent thecompany which owns the land to which the development relates;
- definizzjoni bil-lingwa Maltija:
"sid" tfisser:
(a) persuna li jew bi dritt taghha nnifisha jew bhala agent debitament awtorizzat ghalhaddiehor, ghandha dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kieni kollha dak id-dritt kieku kienet mikrija, izda ma tinkludix persuna li tokkupa l-art taht titolu ta' qbiela;
(b) meta l-art hija soggetta ghal uzu frutt, is-sid tan-nuda proprjetà jew l-uzu fruttwarju;
(c) enfitewta;
(d) kull wiehed mill-komproprjetarji tal-art li fuqha sar l-izvilupp;
(e) kull wiehed mill-konjugi, meta l-art relatata mal-izvilupp tkun tifforma parti millkomunjoni tal-akkwisti;
(f) id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitament awtorizzat sabiex jirrapprezenta ujidher ghan-nom tal-kumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp;

Illi mis-suespost jirrizulta li l-attentat tal-appellant li jaghmel distinzjoni bejn *"the owner"* u *"an owner"* tmur lil hinn mad-definizzjoni tal-Kapitolu 552, li fil-verzjoni bil-lingwa Ingliza hija ndikata bhala *"owner"*. Huwa minnu li fl-Artikli 71(4) u 71(5) hemm imsemmi *"the owner"* u li fil-formola tal-applikazzjoni hemm imsemmi *"an owner"*, pero l-unika definizzjoni elenkata fil-Kapitolu 552 hija *"owner"*, bil-lingwa Maltija "sid". B'hekk meta ssir iddikjarazzjoni fuq il-formola tal-applikazzjonni hija dik definita u mfissra fil-Kapitolu 552, xejn aktar u xejn inqas. It-Tribunal hawnhekk jippreciza wkoll li l-kliem *"an owner"* imsemmi mill-appellant huwa dak imnizzel fil-formola tal-applikazzjoni tal-Awtorita, u mhijiex xi dikjarazzjoni *ad hoc* tal-applikant. Aktar minn hekk, f'din il-parti tal-formola fejn issir dikjarazzjoni tal-*ownership* hemm imnizzel *"I certify in terms of article 71(4), and as defined in Article 2, of the Development Planning Act (Chapter 552 of the Laws of Malta) that:"* u din hija evidenza car dwar kemm id-dikjarazzjoni ta' *"owner"* li jkun hemm f'din il-parti hija dik definita u mfissra fl-Artiklu 2 tal-Kapitolu 552. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-uzu tal-kliem *"an owner"* f'din il-formola tal-applikazzjoni tal-Awtorita huwa ragjonevoli meta mehud fil-kuntest tad-definizzjoni ta' *"owner"* bil-lingwa Ingliza, u "sid" bil-lingwa Maltija, dan partikolarment in vista tal-*proviso* (d) li jirreferi ghal kull wiehed mill-komproprjetarji, u *proviso* (e) li jirreferi ghal kull wiehed mill-konjugi f'kaz tal-komunjoni tal-akkwisti.
Illi hekk kif gie ndikat aktar kmieni, l-kwistjoni mqajjma mill-appellant hija msejja fuq zewg fatturi, wiehed li l-applikant iddikjara li huwa *"an owner",* u t-tieni li hemm ghidut persistenti li fl-ahhar snin il-Ministru Dr. Ian Borg akkwista xi interess fis-sit in mertu. Illi kif gie meqjus fil-paragrafi precedenti, id-dikjarazzjoni tal-applikant fil-formola tal-applikazzjoni a fol 1h hija dik definita fl-Artiklu 2 tal-Kapitolu 552 u ma' thalli ebda lok ta' ambigwita, pero huwa necessarju li l-allegazzjoni dwar din id-dikjarazzjoni tigi mistharrga skont il-provi li gew prezentati u fl-ambitu tad-definizzjoni ta' *"owner"* u "sid" elenkati fl-Artiklu 2 talKapitlu 552.
Illi provi prodotti mill-appellant dwar din il-kwistjoni jinkludu kopja ta' korrispondenza li huwa kien bghat lil Dr. Ian Borg, u x-xhieda tal-applikant.

Illi waqt ix-xhieda tal-applikant gie *inter alia* ndikat is-segwenti meta saru mistoqsijiet dwar l-*ownership* tal-propjeta:
"Mistoqsija:
Fil-formola tal-applikazzjoni dwar dan l-izvilupp fuq il-villa ta' Xabbatur fl-Imtahleb, inti sur Gatt inti ddikjarajt li 'I am an owner of the entire site'. Tista' tghidilna min izjed huwa owner tas-sit tal-Villa ta' Xabbatur?
Twegiba:
L-owners huma jien u l-mara.
Mistoqsija:
X'jisimha l-mara Mr Gatt?
Twegiba:
Ethelberta
Intervent tal-Avukat Pace:
Is-sidien huma Ethelberta Gatt u s-sinjur

Intervent tat-Tribunal
Dr Pace ressaq naqra l-laptop vicin iktar tieghu habba t-transcript
Mistoqsija:
Fiz-zona tal-villa Mr Gatt, qed jiccirkulaw ghajdut illi l-Villa tax-Xabbatur giet akkwistata min Dr Ian Borg l-Ministru
Twegiba:
Le
Mistoqsija:
Ippermettili nsaqsik domanda. Fl-inhawi tal-villa qed jiccirkulaw ghajdut illi l-Villa taxXabbatur giet akkwistata min Dr Ian Borg, l-Ministru tal-Gvern ta' Malta. Fl-inhawi tintuza' espressjoni li l-qasba ma' ccaqqcaqx ghalxejn. Inti x'taf tghidilna dwar dawn ix-xnihat li Dr Borg, l-Ministru tal-Gvern, akkwista xi propjeta' fil-villa tax-Xabbatur?
Twegiba:
Assulutament xejn. Nista' nghidlek ahjar?
Mistoqsija:
Jigifieri ma' tista' tghidilna xejn?
Twegiba:
Lil Ministru Ian Borg lanqas biss nafu jien.
Mistoqsija:
Mhemmx ghalfejn tkun tafu biex jakkwista xi interess fil-propjeta'?
Intervent ta' l-Avukat Pace:
Wiegbek diga', ejja targumentax max-xhud.
Mistoqsija:
Le. Qed insaqsih domandi jekk jogghbok.
Intervent tat-Tribunal:
Mela Sur Ciantar hu pacenzja. Mela, Sur Gatt inti qed tikkonferma jew tichad l-fatt li semmha is-Sur Ciantar?
Twegiba:
Rigward xiex?
Intervent tat-Tribunal:
Is-Sur Ciantar staqsih biex tikkonferma jew tichad li Dr Ian Borg akkwista l-villa
Twegiba:
Nichad kompletament [enfasi tat-Tribunal]
Intervent tat-Tribunal:
Cara r-risposta issa. Tajjeb. Grazzi.
[…]
Mistoqsija :
Jistax jghidilna jekk hu jew co-owner tieghu ghamilx xi konvenju ta' bejgh, jew trasferiment ta' xi dritt iehor tal-propjeta' lil xi persuna, kumpanija, jew entita', seta kien Dr Borg jew whoever, ghamel statements qabel fuq hekk. Id-domanda hi jekk ghamilx hu xi konvenju fuq din il-propjeta' jew xi co-owner tieghu ?
Twegiba:
M'hemm assulutament xejn. Nehhiha din minn rasek. [enfasi tat-Tribunal]
Intervent tat-Tribunal:
Tajjeb, Sur Gatt.
Mistoqsija :
Mela, l-punt huwa falz.
Twegiba :
Hekk hu l-ghajdut huwa falz [enfasi tat-Tribunal]*"* [Seduta tat-12 ta' Marzu, 2024]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-applikant waqt ix-xhieda tieghu huwa ikkonferma d-dikjarazzjoni tieghu tal-*ownership* tas-sit hekk kif pprezentata quddiem l-Awtorita permezz tal-formola talapplikazzjoni a fol 1h.
Illi l-korrispondenza mibghuta lil Dr. Ian Borg tikkonsisti f'zewg komuniki separati, fejn flewwel korrispondenza tat-13 ta' Frar 2024 jigu elenkati fattwalitajiet u thassib tal-appellant dwar din l-applikazzjoni, u titlab ghajnuna, u fil-korrispondenza tas-26 ta' Frar 2024 lappellant jaghmel referenza ghal l-ewwel korrispondenza u jissollecita li jkun hemm risposta ghal dak li giet mitlub. It-Tribunal josserva wkoll fl-ewwel korrispondenza, wara li jigu elenkati fattwalitajiet u thassib tal-appellant dwar l-applikazzjoni odjerna, l-appellant jaghmel referenza specifika dwar ghidut li Dr. Ian Borg ghandu nteress fl-imsemmija propjeta, u jaghmel talba specifika sabiex tinghata evidenza minn Dr. Ian Borg, dan sabiex huwa jinnega jew jikkonferma l-ghidtu dwar l-*ownership* tal-propjeta [Dokument 2 inkluz fissottomissjoni tal-31 ta' Mejju, 2024]. It-Tribunal jkompli josserva li dawn iz-zewg korrispondenzi gew mibghuta mill-appellant fil-mori tal-appell odjern, fl-istadju tal-kumpilazzjoni tal-provi, u li skont l-appellant, huwa baqa ma' rcieva ebda tip ta' risposta.
Illi l-appellant fl-argumentazzjoni tieghu, u partikolarment fis-sottomissjoni finali, jaghzel ukoll li jaghti aktar piz lejn in-nuqqas li Dr. Borg jikkonferma jew jichad l-ghidut li ghandu xi interess proprjetarju fis-sit in mertu, u jindika li

kien fl-interess tal-applikant illi Dr. Borg jirrispondi u jaghti l-verzjoni tieghu dwar tali ghidut. Illi b'mod specifika, fil-paragrafu 3.4.8 tas-sottomissjoniet finali, l-appellant jindika li x-xhieda tal-applikant fiha l-limitazzjonijiet taghha.
It-Tribunal mhux fi qbil ma' l-appellant ghaliex din hija x-xhieda mitluba mill-istess appellant, u d-domandi dwar l-owenership saru mill-istess appellant. Jista jaghti l-kaz li dak li gie ddikjarat waqt ix-xhieda tal-applikant ma' kienx dak li xtaq l-appellant, pero dak li jirrizulta minn din ix-xhieda huwa li l-applikant ikkonferma d-dikjarazzjoni tieghu tal*ownership* tas-sit hekk kif pprezentata quddiem l-Awtorita.
It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-appellant jikellem hafna dwar dan l-ghidut, l-unika 'provi', jekk jistaw jissejhu hekk, li huwa ressaq dwar l-imsemmi ghidut huma l-mistoqsijiet tieghu li saru waqt ix-xhieda tal-applikant, u li kif gie osservat qabel gew mxejna mill-istess applikant, u l-korrispondenza mibghuta mill-appellant lil Dr. Borg. It-Tribunal ihoss li huwa kemmxejn ironiku da parti tal-appellant meta fil-korrispondenza tieghu lil Dr. Ian Borg huwa talab ghal ghajnuna fil-kumpilazzjoni tal-evidenza tieghu ghal dan l-appell, u fissottomissjoni finali dan imbaghad jinterpreta n-nuqqas ta' risposta ta' Dr. Borg bla xi prova in relazzjoni ma' l-*ownership* tal-propjeta. Huwa car f'ghajnejn it-Tribunal li tali 'provi' dwar l-imsemmi ghidut huma superficjali ghaliex tali ghidut huwa msejjes **biss** fuq twemmin talappellant, u xejn aktar.
Illi fl-assenza ta' kwalunkwe tip t'evidenza rigwardanti l-allegazzjoni li Dr. Borg ghandu xi involvement fl-*ownership* tas-sit, l-appellant qieghed jikkontesta biss abbazi ta' ghidut li huwa qal li sema' u li mhux biss baqa' jemmen, izda, fis-sottomissjonijiet finali tieghu, anke qal li huwa izjed konvint li l-ghidut huwa minnu. B'hekk huwa car li l-appellant qieghed jaghzel li jaghti piz ghas-suppozizzjonijiet insostnuti tal-allegazzjoni dwar l-ghidut tal*ownership* tal-propjeta. Fil-fehma tat-Tribunal, tali allegazzjoni dwar l-ghidut li l-appellant qal li sema' u qieghed jemmen fiha hija fierha ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-obbligu taddikjarazzjoni tal-applikant fuq il-formola tal-applikazzjoni.tigi espresso lamentela dwar issmigh xieraq minhabba li t-talba tieghu ghar-rikuza tal-membru gdid giet michuda. Illi dwar it-talba ghar-rikuza tal-membru gdid l-Avukat Dr. Alicia Borg, it-Tribunal jerga jaghmel referenza ghad-digriet moghti fil-21 ta' Jannar 2025 li fiha l-imsemmija talba ghar-rikuza giet meqjusa u michuda, L-appellant fin-nota definittiva tieghu jilmenta li l-membru l-gdid kienet uriet pregudizzju jew ostilita' lejh fir-risposta tal-Awtorita ffirmata mill-istess Dr. Alicia Borg rigwardanti l-appell numru 246/20 li kien fil-konfront ta' permess PA 867/20 mahrug fuq Dr. Ian Borg. It-Tribunal josserva li l-allegat pregudizzju u/jew ostilita' murija mill-membru gdid Dr. Alicia Borg hija biss fehma tal-appellant li bla ebda mod ma' hija imhaddna minn dan it-Tribunal, u mill-istess membru gdid. Aktar minn hekk, filwaqt li lappellant qieghed jargumenta li t-talba tieghu hija msejsa fuq fatti, dan ma' jirrizultax li huwa l-kaz ghaliex kif gie meqjus aktar kmieni, l-Avukat Alicia Borg kienet wahda, u mhux luniku, raprezentant legali tal-Awtorita fil-kaz msemmi u ma kienitx wahda mill-partijiet u inoltre ma' giet prezentata l'ebda tip t'evidenza rigwardanti l-allegazzata konnesjoni ta' Dr. Ian Borg fl-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell. B'hekk anke d-dokumenti u s-sentenzi msemmija mill-appellant fl-ahhar risposta wkoll ma' huma t'ebda relevanza stante li t-talba ghar-rikuza, u b'hekk l-allegat nuqqas ta' smiegh xieraq, u msejjsa fuq suppozizzjonijiet infondati.
Illi l-appellant f'dan l-aggravju jaghmel ukoll referenza ghal dokument 54b rigwardanti l*ownership* tal-propjeta li gie imsemmi fid-DPAR tal-applikazzjoni odjerna, u jindika li dan mhux accessibbli ghall-pubbliku, u li huwa ghamel ukoll talba lic-*Chairman* Ezekuttiv talAwtorita' ghal dan id-dokument, izda l-Awtorita' baqghet ma pprovdietx l-informazzjoni. ItTribunal hawnhekk josserva li l-accessibilta ta' dan id-dokument hija soggett ghad-disa' aggravju, u b'hekk tali kwistjoni ser tigi meqjusa hemmhekk.

Konkuzzjoni tal-aggravju
Illi b'konkluzzjoni ta' dak diskuss u meqjus hawn supra:
- Dwar il-kwistjoni li ma' giex indikat skedar fuq il-formola tal-applikazzjoni, it-Tribunal jerga josserva li l-iskedar specifiku ghas-sit odjern izda jaffetwa zona ferm akbar li s-sit odjern jifforma parti minna, u kwalunkue nuqqas f'dan ir-rigward ma' rrizulta fl-ebda nuqqasijiet materjali fuq levalwazzjoni u l-ezitu tal-applikazzjoni;
- Dwar id-dikjarazzjoni tal-*ownership* tas-sit fuq il-formola tal-applikazzjoni, it-Tribunal jerga josserva li l-ghidut li ghalih jaghmel referenza l-appellant ma' gewx sostanzjati bi provi, u lapplikant innifsu fix-xhieda tieghu prodotta mill-appellant, cahad tali allegazzjoni. Aktar minn hekk, it-Tribunal josserva wkoll li l-kwistjoni dwar it-titolu tal-propjeta hija kwistjoni purament civili li tmur oltre mill-mansjoni ta' dan it-Tribunal, u l-appellant fl-ebda istant ma' jindika kif tali allegat b'xi mod jincidi fuq il-merti tal-applikazzjoni odjerna.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-procedura tal-hrug tal-permess odjern, bl-appellant jilment li ddecizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar mhijiex skond il-ligi ghaliex imkien ma' huwa dokumentat kif il-Kummissjoni qieset dak mitlub minnha fl-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552. Jindika li l-Kummissjoni ma taghmel ebda riferiment ghal pjanijiet, *policies* u bazijiet ohrajn li jissostanzjaw id-decizjoni taghha kontra r-rakkomandazzjoni tar-rifjut, u lanqas ma' kkonsidrat ir-rapprezentazzjonijiet tieghu, b'hekk jargumenta li din agixxiet arbitrarjament u il-barra mill-poteri tal-ligi. L-appellant b'mod specifiku josserva li l-Kummissjoni injorat ghal kollox ir-rapprezentazzjonijiet dettaljati tieghu li anke jitkellmu fuq il-prezenza ta' bini bla permess, u li dwar tali kwistjoni anke l-*case officer* kien iddokumenta u ghamel attentat sabiex jindirizza.
Illi fir-risposta tal-applikant jigi argumentat li meta tqis in-natura ta' dak propost fil-kaz odjern u li saru erba' laqhat quddiem il-Kummissjoni, l-appellant mhux gust fl-ilment tieghu. Fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li l-Kummissjoni semghet il-partijiet interessati prezenti u b'hekk mxietx mad-doveri taghha elenkati fl-Artikolu 9 tat-Tieni Skeda tal-Kapitolu 552, u tosserva li l-imsemmi l-Artikolu ma jipprekludix lill-Kummisjoni milli tipprocedi milli tevalwa l-kaz fl-assenza ta' xi parti nteressata.

It-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-evalwazzjoni originali tal-Awtorita saret permezz tal*case officer report* a fol 58a, u jirrizulta li f'dan ir-rapport gie rrakomandat rifjut abbazi ta' 2 ragunijiet distinti, u fil-parti 3 tan-*Notes To Committee* (NTC) gie rakkomandat li f'kaz ta' nuqqas ta' qbil mar-rakkomandazzjoni tar-rifjut, il-verzjoni ezegwibli tal-permess ma' tkunx mahruga qabel jigu sodisfatti 4 rekwiziti distinti. Oltre minn hekk, jirrizulta wkoll li dan irrapport jinkludi sommarju tar-rapprezentazzjonijiet tal-appellant datati 14 ta' Ottubru 2022 u 3 ta' Frar 2023, u li rispettivament jinsabu a fol 44b u 48b fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna.
Illi wara l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rapport, jirrizulta li l-appellant ipprezenta dikjarazzjonijiet bil-miktub dwar ir-rapport tal-Awtorita, b'din hija l-korrispondenza datata 18 ta' Mejju 2023 li tinsab a fol 72b. Illi hekk kif jindikaw il-partijiet, sussegwentament saru erba laqghat quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar. It-Tribunal b'mod specifiku josserva li waqt l-ewwel laqgha tas-26 ta' Mejju 2023 giet milqugha talba ghal differiment tal-perit inkarigat (mibghuta a fol 73a gurnata qabel is-smiegh), waqt it-tieni laqgha tal-23 ta' Gunju il-Kummissjoni talbet lill-perit inkargit *"to superimpose the proposed development over previous development approved on site and to address/justify the NTC 3.1 of the DPAR 58A"* u lill-*Post Recommendation Team* (PRT) *"To assess latest information, to clarify whether reasons for refusal have been addressed or otherwise. Prepare conditions accordingly."*, waqt it-tielet laqgha tal-4 ta' Awwissu 2023 gie mitlub mill-Kummissjoni sabiex id-dokumenti 110B-110D ikunu accessibli ghall-pubbliku u sabiex il-PRT jiccara jekk ir-ragunijiet tar-rifjut gewx indirizzat, u fir-raba u l-ahhar laqgha tal-15 ta' Settembru 2023, il-Kummissjoni approvat il-permess odjern.

It-Tribunal josserva li fil-perjodu bejn it-tieni u t-tielet laqgha tal-Kummissjoni, il-*case officer report* gie aggornat a fol 113a, u fil-kummenti tal-PRT inkluzi fl-*Additional Notes* 1 gie ndikat is-segwenti fir-rigward tar-ragunijiet tar-rifjut u rekwizit elenkati fin-NTC tar-rapport originali a fol 58a:
Kummenti dwar l-ewwel raguni tar-rifjut rakkomandata
- *No details of the landscaping of the site have been submitted (refer to block plan 9b) and does not form part of the proposed development.*
Kummenti dwar it-tieni raguni tar-rifjut rakkomandata
-· *According to the submitted drawing (110b) the existing boundary wall is to be replaced by a rubble wall with a height of 1.2meters when measured from the street level.*
Kummenti dwar ir-rekwizit elenkati fin-NTC
-· *The architect has argued (refer to document 110a) that there is no need to submit revised drawings since it is evident that the mentioned spaces are all covered by the previous development permits as can be verified on the superimposed drawings (document 110c and 110d);*
-· *The architect has argued (refer to document 110a) that the existing franka stone is not illegal and was allowed when permit was issued in PB 236/90. The Commission may however wish to note that the drawings indicate the replacement of this existing wall with rubble at a height of 1.2metres when measured from street level.*
-· *The architect has requested a revised proposal description (refer to document 110a) which has been changed accordingly on the official records.*
-· *The architect has stated (refer to document 110a) that the said structure is a reservoir.*

It-Tribunal josserva ulterjorment li fil-perjodu bejn it-tielet u r-raba (l-ahhar) laqgha talKummissjoni, il-*case officer report* gie aggornat a fol 147a, u fil-kummenti tal-PRT inkluzi fl*Additional Notes* 2 gie ndikat is-segwenti:
"Submissions by Perit in minute 110B-110D have been made available to the public. Otherwise, additional note to Board 1 (above), are still valid.
Application is being referred to the Planning Commission for further consideration."

Illi mis-suespost jirrizulta li qabel ir-raba u l-ahhar laqgha tal-Kummissjoni, fl-evalwazzjonijiet aggornati tal-PRT gie meqjus li ma' hemmx dettalji ta' *landscaping* u dawn ma' jiffurmawx parti mill-applikazzjoni odjerna, li l-hajt tal-konfini ezistenti ser jigi ripjazzat b'hajt tas-sejjiegh gholi 1.2 metri, li skont dak li gie ndikat mill-perit ma' hemmx bzonn ta' pjanti reveduti (abbazi ta' pjanti *superimposed* 110c u 110d), li l-hajt ezistenti tal-franka mhux illegali (skont kif indikat mill-perit) u fi kwalunkwe kaz ser jigi sostitwit, li d-deskrizzjoni tal-proposta giet mibdula, u li l-istruttura (mmarkata fuq ir-ritratti mill-ajru a fol 57a) tikkonsisti minn gibjun. Illi kien wara dawn l-eventwalitajiet u l-konsiderazzjonijiet kollha li fir-raba u l-ahhar laqgha tal-15 ta' Settembru 2023, il-Kummissjoni approvat ilpermess odjern, u mill-minuti relattivi ta' din il-laqgha jirrizulta li gie ndikat is-segwenti:
"The Planning Commission took note of objector's deferral request at minute 165A.
Application was decided after a consultation with Perit and Applicant.
Justification – The proposed alterations are considered minimal from that approved in previous permits and hence are being considered as acceptable. The latest drawings to tbe submitted are considered to be acceptable.
Proposal to be amended to read - Proposed internal additions and alterations to existing farmhouse including alteration to apertures and construction of internal walls.
Perit is to submit amended drawings to remove the proposed alteration to the existing boundary wall and limit the proposal only to the internal additions to the existing farmhouses and alterations to apertures.
Perit and Applicant present."

Illi mis-suespost jirrizulta fl-approvazzjoni taghha l-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet ben konxja tal-fattwalitajiet kollha tal-kaz odjern, inkluz il-kontentut tal-*case officer report* originali u l-aggornamenti tieghu, kif ukoll r-rapprezentazzjonijiet bil-miktub li saru millappellant. It-Tribunal ser iqis il-kwistjonijiet specifici imqajjma mill-appellant rigwardanti l*policies* u konsiderazzjoni ohra l-aggravji rispettivi mressqa f'dan l-appell, pero ghal dak li jirrigwarda l-kwistijoni mqajjma f'dan l-aggravji hija li l-Kummissjoni ma' ghamlet ebda riferiment ghal pjanijiet, *policies* u bazijiet ohrajn in sostenn tad-decizjoni taghha, u li din ma' kkonsidratx ir-rapprezentazzjonijiet tieghu.
It-Tribunal huwa tal-fehma li tali allegazzjoni hija infondata ghaliex mill-inkartament talapplikazzjoni jirrizulta li l-Kummissjoni propju qieset pjanijiet, *policies* u konsiderazzjonijiet ohra, inkluz ir-rapprezentazzjonijiet tal-appellant. It-Tribunal b'mod specifiku josserva li hekk kif elenkat fir-regolament 13(4)(a) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13 *"….Matul l-ewwel seduta, ic-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar ghandu jitlob lil kull membru tal-Bord prezenti ghall-ewwel seduta biex jesprimi opinjoni provizorja fuq ir-rakkomandazzjoni tac-Chairperson Ezekuttiv. Jekk il-maggoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar prezenti ghallewwel seduta jesprimu opinjoni provizorja li, jekk ma jinghatawx aktar kjarifiki,* ***lintenzjoni taghhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni tac-Chairperson Ezekuttiv*** [enfasi tat-Tribunal]*, il-Bord tal-Ippjanar ghandu, flimkien mar-rekwiziti tal-Att, jiddiferixxi d-decizjoni tal-applikazzjoni…".* Illi fil-kaz odjern jirrizulta li d-differimenti li sar mill-Kummissjoni saru fl-ambitu ta' dak provdut f'dan ir-regolament, u minn dan irregolament huwa car ukoll li l-Kummissjoni tal-Ippjanar kien qed tqis ukoll il-pjanijiet, *policies* u konsiderazzjonijiet ohra li gew elenkat kemm fir-rapport tal-Awtorita kif ukoll firrapprezentazzjonijiet tal-appellant.
It-Tribunal josserva li wkoll li l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 li ghalieh l-appellant jaghmel referenza ma' jispecifikax li xi konsulent jew kumitat ghandu l-ahhar kelma f'xi decizjoni. Listess jinghad ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' oggezzjonijiet li jkunu saru minn terzi firrapprezentazzjonijiet ghaliex huma l-elementi kollha hemm elenkati li jsawru l-Artikolu 72(2) tal-Kapitlu 552, u mhux elemant wiehed. Fil-kaz odjern dak li jsawwar id-decizjoni talKummissjoni m'huwiex biss dak li gie ddikjarat mill-Kummissjoni fl-ahhar laqgha tal-15 ta' Settembru 2023, izda jinkludi l-kontenut kollhu tar-rapporti, d-dikjarazzjonijiet u lkorrespondenzi li jiffurmaw parti mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, u filwaqt li lappellant qed jikkontesta diversi elementi li jsawru din id-decizjoni, bla ebda mod ma' dan jissarraf fi ksur tal-Artikolu 72(2).

Illi l-appellant f'dan l-aggravju qed jaghmel ukoll referenza ghar-rapprezentazzjoni li saret minnu qabel l-ahhar laqgha tal-Kummissjoni. Illi hekk kif jindika l-appellant, din ilkorrispodenza ma' tinsabx fl-inkartament tal-applikazzjoni, izda kopja taghha giet pprezentata fl-atti tal-appell odjern [Dokument 4 inkluz fis-sottomissjoni tal-31 ta' Mejju, 2024]. ItTribunal josserva li din il-korrispodenza hija datata 13 ta' Settembru 2023, ossia jumejn qabel l-ahhar laqgha tal-Kummissjoni, u josserva ulterjorment li r-raguni ghaliex tali korrispondenza ma' tinsabx fl-inkartament tal-applikazzjoni hija minhabba dak dispost firregolament 12(6) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13. Dan ir-regolament jaqra hekk kif segwenti:
"(6) Kull persuna li tkun iddikjarat xi interess u tkun konformimad-dispozizzjonijiet tarregolament 11 f'dik l-applikazzjoni, kifimsemmi, ghandha:
(b) tkun infurmata bid-data tat-tlestija tar-rapport ikkompilat u ghandha tithalla taghmel dikjarazzjonijiet dwar dak ir-rapport sa mhux aktar tard minn ghaxart ijiem mid-data talkomunikazzjoni tar-rapport;"

Illi mis-suespost jirrizulta li skont ir-regolament 12(6) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, persuni rregistrati huma permessi biss li jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub sa' mhux aktar minn 10 jiem wara li jkun gie ffinalizat il-*case officer report*. Illi fil-kaz odjern dan irregolament 12(6) gie anke elenkat fin-notifika tal-Awtorita lit-terzi a fol 60a, u l-appellant kien anke pprezenta d-dikjarazzjonijiet tieghu bil-miktub dwar dan ir-rapport tal-Awtorita a fol 72b. Pero l-legislazzjoni sussidjarja 552.13 ma' tipprovdix l-opportunita li jkun hemm *da parti* ta' persuni rregistrati sottomissjonijiet ohra bil-miktub wara dan il-perjodu, u b'hekk lappellant ma' kienx elegibli ghall-prezentazzjoni tal-korrispondenza tieghu datata 13 ta' Settembru 2023. L-appellant dwar dan gie nfurmat mill-Awtorita permezz talkorrispondenza a fol 162a fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal josserva ulterjorment li b'konformita tad-dispozizzjonijiet tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, lAwtorita precedentament kienet infurmat lill-appellant dwar il-laqgha fil-pubbliku tal-15 ta' Settembru 2023 [Skont dokumenti a fol 150a-150c fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna], u b'hekk dan kellu wkoll l-opportunita li jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu waqt din il-laqgha. Jirrizulta li l-appellant ghamel talba ghal differiment tal-laqgha tal-15 ta' Settembru 2023, b'din it-talba saret propju fl-istess gurnata ta' dan is-smiegh fejn inghad li mhux ser ikun disponibbli ghas-smiegh minhabba *"cirkostanzi u ragunijiet ta' familja u personali".* Pero hekk kif tindika l-Awtorita, l-Artikolu 9 tat-Tieni Skeda tal-Kapitolu 552 ma jipprekludix lillKummisjoni milli tipprocedi f'kaz t'assenza ta' xi parti nteressata, hekk kif segwenti: *"Xejn f'dan il-paragrafu ma ghandu jigi interpretat bhala li jannulla jew ihassar il-procedura jew partijiet minnha, inkluza kwalunkwe decizjoni mehuda mill-Bord tal-Ippjanar, jekk kwalunkwe membru tal-pubbliku jonqos milli jiehu sehem fil-proceduri, kull meta jithalla jaghmel hekk, minhabba n-nuqqas tal-mezzi elettronici jew mezzi ohra uzati biex titmexxa llaqgha jew l-inkapacità tieghu biex jaghmel dan:".* Dan oltre mill-fatt li l-appellant kien prezenti wkoll ghat-tlett laqghat precedenti mizmuma mill-Kummissjoni [Skont il-minuti relattivi tal-laqghat tal-Kummissjoni precedenti mizmuma fis-26 ta' Mejju 2023, it-23 ta' Gunju 2023, u l-4 ta' Awwissu 2023], u b'hekk huwa car li l-Kummissjoni kienet ben konxja tal-kwistjonijet imqajjma mill-appellant, izda li din ma' kienetx fi qbil mieghu. Pero dan in-nuqqas ta' qbil bl-ebda mod ma' jittraduci ruhu ghal ghagir arbitrarju u l-barra mill-poteri tal-ligi, jew xi ksur tal-Artikolu 72(2).
Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal huwa tal-fehma li ma' kien hemm l-ebda ksur tal-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552 ghaliex huwa car li l-Kummissjoni tal-Ippjanar qiset dak kollhu mitlub u elenkat fl-imsemmi artiklu. Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju huwa kontinwazzjoni tat-tieni aggravju, u fieh l-appellant specifikament jallega li l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat permess ta' alterazzjonijiet fuq bini ezistenti li parti minnu hija minghajr permessi precedenti. L-appellant jindika wkoll li mhux jintalab ebda sanzjonar, u li tali kwistjoni hija materjali u ta' sustanza tant li kienet imsemmija bi prominenza fil-*case officer report*. Jindika li dan sar minghajr ma' l-Kummissjoni mxiet ma' dak li kien mitlub minnha stess, u wara li njorat ir-rapprezentazzjonijiet tieghu (l-appellant) dwar tali kwistjoni, b'hekk b'nuqqas ghal dak li jrid l-Artiklu 72(2) ta' Kapitlu 552.

Illi l-ilment tal-appellant huwa indirizzat lejn parti mill-binja ezistenti li ghalija gew approvati alterazzjonijiet u zidiet interni fil-permess odjern. Dan din il-parti tal-binja kien gie ndikat is-segwenti fil-*case officer report* a fol 58a:
Parti 4.1 tar-rapport
"Proposal seeks permission for internal and external additions and alterations to an existing farmhouse. The Directorate notes that no concerns are being raised for the internal alterations within the already committed footprint as approved in red in previous permissions on site; PB236/90 and PA4166/07.
Notwithstanding, concerns are being raised in view that as per approved drawings in PB236/90 and PA4166/07, at no point permission was granted for the built two rooms, study room and bedroom, at the southern part of site, now being requested for change of use from study to bedroom. Same applies to the built roofed area in arches, next to the indicated patio. Such built extensions were not part of the approved development in previous permissions, nor visible in the pre-1978. This is also transpired from the decision notice in PB236/90, whereby the following was noted 'no extension to existing building is allowed'.
Meanwhile, the Directorate notes that subject that sanctioning is requested (NTC 3.1, point 1 refer), the built extensions can be favourably considered as these are pre-1994 and do not visually dominate the existing dwelling, in line with criteria 5 and 6 of policy 6.3 of the Rural Policy and Design Guidance, 2014.
Parti 4.8 tar-rapport
"As per drawing 46b, proposal includes internal alterations to the existing dwelling, as in the change from bedroom to dining, construction of new internal wall for a bathroom (mechanically ventilated) and other minor internal alterations.
Proposal also includes the change of the study room, located at the southern part of site, to a bedroom, abutting another indicated existing bedroom. The Directorate however notes that as outlined above such wing at the southern part, subject to an indicated two rooms, is not subject to any previous permit. As per previously approved drawings, such area was not in red (as proposed) and as per decision notice of same permit PB236/90, no extensions to existing building were allowed. Same applies to the approved drawings in PA4166/07, the approved drawings do not include such additional area in red as proposed, and hence at no point these two rooms were covered by permit. Same also apply to the roofed area in arches. As per doc 52a, architect was requested to include for sanctioning the roofed over area in arches, the area of the study room and bedroom and the patio. However, no revised drawings were submitted, and a copy of PB236/90 was submitted. Notwithstanding, the Directorate still reiterates their comments in that although indicated in black on the approved drawing PB236/90, the two rooms were indicated for removal and the decision notice includes 'No extension to existing building is allowed'. Hence, these were not covered by permit. No other permits on site have granted permissions for extensions, and site was not subject to any other permits related to the dwelling. Previous permits PB236/90 and PA4166/07 only included internal alterations, in red, to rooms indicated as habitable, and the construction of a boundary wall, no extensions were granted."

Illi mis-suespost jirrizulta li fir-rakkomandazzjoni tal-Awtorita gie meqjus li parti mill-binja ezistenti m'hijiex koperta bil-permessi precedenti ghaliex fil-permessi PB236/90 u PA4166/07 ma' gewx approvati estensjonijiet.
Illi kif gie osservat fl-aggravju precedenti, wara l-pubblikazzjoni tal-*case officer report* a fol 58a saru erba' laqghat quddiem il-Kummissjoni, fejn fit-tieni laqgha tal-23 ta' Gunju 2023 ilperit inkargit intalab jaghmel *superimposition* tal-izvilupp propost u dak li hemm approvat. Sussegwentament ghal din il-laqgha, il-perit inkarigat ipprezenta pjanti *superimposed* 110c u 110d, u abbazi t'hekk, fl-ittra tal-perit a fol 110a gie ndikat li m'hemmx bzonn ta' pjanti reveduti li jinkluud sanzjonar.
Illi l-appellant fir-rikors tal-appell odjern, inkluz fir-rapprezentazzjoni tat-13 ta' Settembru 2023 li hekk kif meqjus fit-tieni aggravju saret oltre t-terminu stipulat fir-regolament 12(6) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, b'mod simili ghal dak li gie ndikat fir-rapport talAwtorita a fol 58a, jargumenta li parti mill-bini ezistenti huwa minghajr permess ghaliex filwaqt li dan huwa muri fuq il-pjanti approvati, ma' gewx approvati estensjonijiet. Illi lappellant qieghed jindika li fuq is-sit saru sitt (6) applikazzjonijiet precedenti li huma PB/1719/82, PB/5072/88, PB/1112/90/236/90, PB/2596/91/236/90, PA/4166/07 u PA/02608/16.
It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni inizzjali tal-Awtorita permezz tal-*case officer report* a fol 58a, saret referenza ghal hames (5) applikazzjonijiet precedenti, izda mill-atti ta' dan lappell jirrizulta li fl-applikazzjoni PB 236/90 kienu saru zewg talbiet u kienu gew mahruga zewg permessi, dan hekk kif ser jigi spjegat aktar il-quddiem. Illi l-appellant jaghmel ukoll referenza specifika ghall-permess PB/1112/90/236/90 u jargumenta li l-pjanta 1A u 17A ma jurux l-estensjoni li hemm illum imsemmija wkoll fid-DPAR, u li dawn il-pjanti ma humiex ikkuluriti.

Illi fil-mori tal-appell giet moghtija xhieda mill-*case officer* tal-kaz odjern is-Sra Jessica Scicluna, u sussegwentament gew pprezentati kopja taz-zewg permessi mahruga fil-file PB236/90 flimkien mal-pjanti relattivi [Sottomissjoni tal-24 ta' Lulju, 2024]. It-Tribunal fir-rigward taz-zewg permessi mahruga fil-fajl PB 236/90 josserva s-segwenti:

-· Illi l-permess PAPB 4112/90/236/90 huwa datat 9 t'Ottubru 1990 u jaqra *"to carry out alterations and additions as per plans and elevations (PAPB 236/90/1A and 17A) submitted with application dated 23.1.90 and on 2.10.90 and amended, subject to General Conditions ……………..."*

-· Illi l-permess PAPB 2596/91/236/90 huwa datat 29 ta' Lulju 1991 u jaqra *"to erect boundary wall and effect internal alterations only as per plans/elevations (PAPB 236/90/35A) submitted with letter 31.1.91 and amended subject to General Conditions ……………..."*

Illi b'rabta ma' dawn il-permessi, l-appellant fil-paragrafi 4.12 u 4.15 tar-rikors promotur (imnizzel taht l-aggravju 4) jindika li l-permess PB/1112/90/236/90 juri li fuq is-sit talizvilupp hemm bini bla permess li jikkonsisti ta' lanqas mill-estensjoni fuq in-naha ta' nofsinhar. Illi fis-sottomissjonijiet finali l-appellant fil-paragrafi 3.3.14 sa 3.3.19 ikompli jitkellem fuq din l-estensjoni li hija b'saqaf izjed baxx u li zdiedet wara il-bini gdid li kien approvat bil-PA/1112/90/236/90, li l-estensjoni ma' tidhirx fir-ritratti a fol 1b, li l-estensjoni ma kienetx tezisti fl-1990/1991, li dak li jidher mill-pjanti approvati tal-applikazzjoni PB/2596/91/236/90 l-estensjoni kienet parti mit-talba li pero gew ikkancellati bl-isfar, u li tali estensjoni hija bla permess hekk kif kien intqal fid-DPAR.

It-Tribunal fl-ewwel lok jippreciza li ma' jezistix il-permess PB/1112/90/236/90 li l-appellant jaghmel referenza ghalieh diversi drabi, pero skont id-data tad-9 t'Ottubru 1990 ndikata mill-istess appellant, il-permess li qed issir referenza ghalieh huwa fil-fatt PAPB4112/90/236/90. Illi hekk kif jirrizulta mis-suespost, dan il-permess PAPB 4112/90/236/90 fid-deskrizzjoni tal-proposta jindika *"to carry out alterations and additions"* u skont il-pjanta approvata 1A inkluza f'dan il-permess, hemm inkluz bdil fl-uzu u zidiet tal-binju, fejn gie specifikament indikat *"Alteration of Use & Extension to Existing Plan"*, u fejn gie specifikament indikat bil-kulur fejn qed isiru l-estensjonijiet. Illi hekk kif jindika l-appellant, jirrizulta li fit-tieni permess PAPB 2596/91/236/90 ma' gew approvati ebda estensjonijiet ghaliex fil-pjanta relattiva 35a, l-estensjoni ta' zewgt ikmamar li kienet qed tigi proposta (immarkati bl-ahmar bhala *study* u *bedroom*), gew immarkati bil-kulur isfar, liema kulur fuq l-istess pjanta huwa mfisser bhala *'removals'*.

Illi madankollu l-istorja tas-sit odjern ma' tiqafx ma' dan il-permess PAPB 2596/91/236/90, dan ghaliex fuq is-sit odjern gew marhuga zewg permessi sussegwenti li huma PA 4166/07 u PA 2608/16. Illi dwar il-kwistjoni tal-estensjoni mqajjma f'dan l-appell huwa ta' relevanza partikolari il-permess PA 4166/07, dan ghaliex jirrizulta li l-pjanti approvati f'dan il-permess jikkumbacaw perfettament mal-bini ezistenti li fuqha inhareg il-permess odjern.

It-Tribunal jippuntwalizza li l-merti tal-kaz odjern huma limitati ghal stharrig tal-hrug talpermess odjern skont l-aggravji mressqa, u ghaldaqstant il-mansjoni ta' dan it-Tribunal mhijiex estiza sabiex issir xi tip ta' indagni dwar kif gew approvati u mahruga il-permessi precedenti li jinkludu PAPB 4112/90/236/90, PAPB 2596/91/236/90 u PA 4166/07. B'hekk filwaqt li huwa minnu fil-permess PA 4166/07 ma' gewx specifikament indikati li qed jigu approvati estensjoni tal-binja, huwa bl-istess mod minnu li l-imsemmija pjanti approvati filpermess PA 4166/07 juru li l-binja tinkludi kemm dawk l-estensjonijiet li fil-permess PAPB 2596/91/236/90 kienu gew imhassra, kif ukoll it-tisqifa tal-binja fejn hemm l-arkati. Dan ifisser li l-binja hekk kif murija fuq il-pjanti approvati tal-permess PA 4166/07 jikkumbacaw perfettament mal-bini ezistenti li fuqha inhareg il-permess odjern.

It-Tribunal b'mod konklussiv josserva li huwa kemmxejn konfuz b'dak li qed jattenta jallega l-appellant fil-paragrafu 3.3.15 meta jitkellem dwar l-estensjoni u n-nuqqas li din tidher firritratti a fol 1b. Dan qieghed jinghad ghaliex il-pjanti approvati fil-kaz odjern juru bic-car li lbinja ezistenti m'hijiex b'forma kwadra kif kien originarjament approvat fil-PAPB 2596/91/236/90, u kif anke ammess mill-istess appellant, zewg ritratti f'dok a fol 1b, li huma ritratti numru 4 u 5, juru is-saqaf ta' din l-estensjoni li hija b'saqaf aktar baxxa mill-bqija talbinja. Dan oltre mir-ritratti inkluz fir-risposta tal-ERA a fol 42a, li wkoll juru l-parti tal-binja kkontestata mill-appellant, liema binja hija formanti mill-permess PA 4166/07.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju

Dan l-aggravju wkoll huwa ndirizzat lejn l-allegat illegalitajiet fuq is-sit, bl-appellant jindika li l-Awtorita' injorat ghal kollox il-fatti li fuq is-sit odjern hemm bini bla permess u bini iehor li dwaru hemm ambigwita' dwar il-permessi tieghu. L-appellant jargumenta li l-Awtorita minflok ma' talbet li ssir applikazzjoni ghal sanzjonar, ipprocediet bl-approvazzjoni talpermess odjern, kontra dak li jghid il-Kapitlu 552, partikolarment fl-Artiklu 97 u fl-Artiklu 101.

Illi l-Artiklu 97 tal-Kapitolu 552 jirrigwarda procedura ta' twettiq, bis-sub-artikolu 97(1) jiddisponi hekk kif segwenti:

"Jekk ikun jidher lill-Kunsill Ezekuttiv li attività u, jew zvilupp tkun qed titwettaq minghajr lghoti ta' permess u, jew licenzamehtiega taht dan l-Att jew li xi kondizzjoni li soggett ghaliha dak il-permess ikun inghata fir-rigward ta' xi attività bhal dik u, jew zvilupp ma tkunx qed tigi mharsa, jew dik l-attività u, jew zvilupp imur kontra dan l-Att jew kontra regolamenti li jinhargu taht dan l-Att, il-Kunsill Ezekuttiv ghandu johrog avviz ta' waqfien lil kull persuna li tkunqieghda twettaq attività bhal dik, jew zvilupp:"

Illi mis-suespost jirrizulta li l-procedura ta' twettiq li jitkellem fuqha s-sub-artikolu 97(1) taqa taht il-mansjoni u r-responsabbilta tal-Kunsill Ezekuttiv fi hdan l-Awtorita, u jirrizulta li r-referenza ghall-Kunsill Ezekuttiv hija ripetuti

fis-sub-artikoli (2), (3), (4), (5), (6) u (10) talArtiklu 97. Illi madankollu l-merti tal-kaz odjern huma l-hrug tal-permess odjern hekk kif approvat mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, u din ma' ghandha ebda responsabiltajiet u obbligi ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-Artiklu 97. B'hekk, ladarba l-Artiklu 97 jaqa taht irresponsabiltajiet u l-obbligi tal-Kunsill Ezekuttiv, huwa ampjament car li l-allegat ksur ta' dan l-artiklu mhux ta' relevanza, la ghal dan it-Tribunal kif prezentament kompost, ghaliex appelli fuq infurzar huma fdati fi Tribunal diversament kompost, u lanqas ghall-appell odjern.

Illi l-Artiklu 101 tal-Kapitlu 552 jiddisponi hekk kif segwenti:
"101.(1) Minkejja d-dispozizzjonijiet l-ohra ta' dan l-Att, kull persuna ghandu jkollha d-dritt li titlob lill-Awtorità li tirregolarizza zvilupp li jista' jigi regolarizzat bis-sahha ta' regolamenti maghmula mill-Ministru taht dan l-Att skont u suggett ghall-proceduri illi jigustabbiliti millAwtorità.
(2) Minkejja d-dispozizzjonijiet l-ohra ta' dan l-Att, kull persunali tigi notifikata b'avviz ta'twettiq fir-rigward ta' zvilupp li jista' jigi regolarizzat bis-sahha ta' regolamenti maghmula mill-Ministru tahtdan l-Att, ghandu jkollha d-dritt li titlob lill-Awtorità li tirregolarizzadak lizvilupp skont u suggett ghall-proceduri illi jigu stabbiliti mill-Awtorità:Izda l-izvilupp inkwistjoni m'ghandux jigi kkunsidratbhallikieku gie regolarizzat skont dan l-Att sakemm ma jkunx inhareg permess ghall-izvilupp biex ikopri l-izvilupp inkwistjoni u ma tkunx thallset penali li tigi ffissata mill-Awtorità fil-limiti stabbiliti fl-artikolu 105.
(3) Meta xi persuna ssostni mal-Awtorità li avviz ta' twettiq ikun jaqa' taht id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (2), u titlob lill-Awtorità sabiex tirregolarizza dak l-izvilupp u l-Awtorità ma taccettax dik il-pretensjoni, il-perjodu msemmi fl-artikolu 97(7) ghandu jibda jiddekorri mid-data li fiha l-Awtorità tkun innotifikat lil dik il-persuna b'avviz fis-sens li hija ma tkunx qed taccetta dik il-pretensjoni.
(4) Il-Ministru jista', wara li jikkonsulta mal-Awtorità, jaghmelregolamenti sabiex jaghtieffett ahjar lid-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Artiklu 101 jaghmel referenza ghall-Awtorita in generali, u b'hekk dan huwa ta' relevanza li jigu meqjusa l-allegazzjonijiet dwar l-illegalitajiet, u jekk jirrizultax li hemm xi ksur tal-istess artiklu.
Illi l-allegazzjonijiet tal-appellant dwar illegalitajiet hija indirizzata lejn tlett aspetti ewlenin, li huma: (i) l-estent tal-bini li ghalieh gew approvati alterazzjonijiet u zidiet interni; (ii) l-uzu residenzjali tal-bini li ghalieh gew approvati alterazzjonijiet u zidiet interni; u (iii) zviluppi ohra fuq is-sit odjern.
Illi dwar l-estent tal-bini li ghalieh gew approvati alterazzjonijiet, it-Tribunal a skans ta' ripetizzjoni jaghmel referenza ghal dak li gia gie meqjusa minnu fit-tielet aggravju precedenti, fejn gie konkluz li l-bini ezistenti li fuqha inhareg il-permess odjern tikkumbaca mal-binja hekk kif murija fuq il-pjanti approvati tal-permess PA 4166/07.

Illi dwar l-uzu residenzjali tal-bini li ghalieh gew approvati alterazzjonijiet fil-permess odjern, jirrizulta li l-appellant qed iqajjem l-ilment tieghu abbazi tal-uzu agrikolu tal-bini kif approvat fil-permess PB/1719/82. It-Tribunal mhux fi qbil mal-appellant ghaliex hemm evidenza diversa dwar l-uzu residenzjali tal-bini ezistenti, li tinkludi s-segwenti:
-· Il-permess PAPB 4112/90/236/90 li fieh gie indikat bdil fl-uzu fuq il-pjanta approvata a fol 1A, specifikament b'notament *"Alteration of Use & Extension to Existing Plan"* u bl-uzu specifiku tal-kamamr jinkludi zewg kmamar tas-sodda, zewg kmamar tal-banju, kcina, kamra talpranzu, u *study* – dawn l-uzi specifici huma tipikament abbinati ma' uzu residenzjali;
-· Il-pjanti approvati fil-permessi sussegwenti PAPB 2596/91/236/90 u PA 4166/07 li juru blaktar mod car li l-uzu tal-binja huwa wiehed residenzjali, fejn il-pjanta 35A approvat filpermess PAPB 2596/91/236/90 u il-pjanta 41B approvat fil-permess wkoll juru l-uzi specifici tal-kamamar li huwa abbinati ma' uzu residenzjali, b'dan l-ahhar permess juri r-residenza li tinkludi erba' kmamar tas-sodda;
-· Is-sentenza tal-Qorti Civili fl-ismijiet *Carmel sive Charles Gatt et. vs Joseph Stagno* deciza fil-15 ta' Lulju 2021 li fiha ssir referenza ghall-kuntratt ta' bejgh tal-4 ta' Novembru, 1988 flatti tan-Nutar Paul Pullicino, kuntratt ta' bejgh datat 20 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, u kuntratt ta' bejgh datat 26 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li lkoll jiddeskrivu l-binja bhala *'**fully detached unnumbered villa*** [enfasi tatTribunal] *known as "Xabbatur", situated in an unnamed road at Bahrija, within the limits of Rabat, Malta'*; [Dokument 1 inkluz fis-sottomissjoni tal-31 ta' Mejju, 2024]
-· Il-korrispondenza tal-appellant mibghuta lil Dr. Ian Borg li fiha wkoll issir referenza ghallbiegh tal-propjeta fl-1988 li fieh il-binja hija diskritta bhala *'**fully detached unnumbered villa*** [enfasi tat-Tribunal] *known as "Xabbatur", situated in an unnamed road at Bahrija, within the limits of Rabat, Malta'* [Dokument 2 inkluz fis-sottomissjoni tal-31 ta' Mejju, 2024]

Illi dwar l-izviluppi ohra fuq is-sit odjern, l-appellant fil-paragrafu 4.1 tar-rikors tal-appell specifikament jindika li fir-rapprezentazzjonijiet tieghu datata 13 ta' Settembru 2023 kien spjega li *"Hemm bini iehor li dwaru hemm ambigwita' dwar il-permessi tieghu."*, u tali allegazzjoni ta' bini iehor illegali fuq is-sit hija oltre l-allegazzjonijiet dwar illegalita ta' parti mill-bini li ghalieh gew approvati alterazzjonijiet u zidiet interni, u li gia giet meqjusa minn dan itTribunal fit-tielet aggravju.
Illi kif gia osservat mit-Tribunal meqjus aktar kmieni fit-tieni aggravju, ir-rapprezentazzjoni tal-appellant tat-13 ta' Settembru 2023 saret oltre t-terminu stipulat fir-regolament 12(6) tal-legislazzjoni sussidjarja 552.13, pero l-kontenut ta' din qed jigi meqjus mit-Tribunal stante li tifforma parti mill-atti tal-appell odjern.

Illi dan it-Tribunal wara li ha konjizzjoni tar-rapprezentazzjoni tat-13 ta' Settembru 2023, setgha josserva li l-appellant f'din is-sottomissjoni ma' kienx car dwar liema bini iehor qieghed jitkellem li dwar hemm ambigwita dwar il-permessi. Fil-paragrafu 1.5 ta' din issottomissjoni l-appellant kien indikat *"Fl-interpretazzjoni ta' permessi precedenti, lAwtorita' ghandha tizgura li tapplika il-principji legali li japplikaw ghall-interpretazzjoni ta' dokumenti, partikolarment ghal dokumenti ambigwi, fejn hija mehtiega analizi tal-intenzjoni u skambji bejn il-partijiet."*, izda minkejja dan ma' jaghmel ebda referenza ghal bini iehor u jkompli jitkellem dwar l-estensjoni mal-binj gia diskussa. Illi fl-appell odjern u specifikament fil-paragrafi 4.15 sa 4.17 ta' dan l-aggravju, l-appellant ikompli jitkellem dwar ambigwita talpermessi fl-ambitu ta' l-uzu tal-binja, izda minghajr ma' jitkellem fuq bini iehor fuq is-sit, u it-Tribunal hawnhekk ma' jistax jonqos milli jirrimarka l-ironija tal-appellant meta dan jitkellem li hemm abigwita fil-permessi u huwa stess fl-ilment tieghu qieghed ikun ferm ambigwu. Dan imur direttament kontra dak li jitkellem fuq l-Artiklu 15 tal-Kapitolu 551 li fissub-artiklu (b) jispecifika li rikors tal-appell ghandu *"isemmi* ***distintament*** [enfasi tatTribunal] *il-kapi tad-decizjoni li maghhom ma hemmx qbil taht intestaturi differenti, flimkien mar-ragunijiet taht kull intestatura"*.

Illi minkejja dan kollu, it-Tribunal josserva wkoll li mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, li l-appellant ukoll qieghed jaghmel referenza ghalieh, jirrizulta li fid-dikjarazzjonijiet tal-appellant dwar ir-rapport tal-Awtorita li giet prezentata a fol 72b, kienet saret referenza ghar-rekwizit 4 elenkat fin-NTC li tirrigwarda struttura ohra fuq is-sit li tidher fir-ritratti mill-ajru tal-1994 a fol 57a, u *inter-alia* qal *"B'mod partikolari, l-Awtorita' ghandha tistabilixxi x'permessi hemm fuq dik il-binja u x'inhu l-uzu tal-art."* Barra minn hekk, l-appellant kienet ghamel referenza wkoll ghal zvilupp bla permess ta' pavimentar u formalizzazzjoni tal-art madwar il-binja.

It-Tribunal dwar l-istruttura l-ohra prezenti fuq is-sit josserva li fl-approvazzjoni tal-Awtorita gie meqjus li din l-istruttura li tidher fuq ir-ritratti mill-ajru tal-1994 tikkonsisti min gibjun [Dan gie ndikat fl-ittra tal-perit inkarigat a fol 110a, u rrappurtat mill-Awtorita fl-*Additional Notes* 1 tal*case officer report* aggornat a fol 113a], pero jirrizulta wkoll li din l-istruttura tal-gibjun ma' tidhirx fir-ritratti mill-ajru tal-1978 li wkoll huma inkluzi f'dok a fol 57a. Minkejja dan jirrizulta li din l-istruttura tal-gibjun hija murija fuq zewg pjanti approvati ta' zewg permessi separati, specifikament il-pjanta 35A tal-permess PAPB 2596/91/236/90 li tinkludi *'Site Location Plan'* u li fiha hemm immarkat il-prezenza ta' struttura *'RSVR'* fl-istess pozizzjoni, u l-*block plan* pjanta a fol 41a tal-permess PA 4166/07 li fiha hemm immarkat il-prezenza ta' struttura *"existing reservoir"*. It-Tribunal ghal darb'ohra jippreciza li l-merti tal-kaz odjern huma limitati ghal stharrig tal-hrug tal-permess odjern skont l-aggravji mressqa, u li tali merti mhumiex estizi ghal xi tip ta' indagni dwar permessi precedenti.

It-Tribunal dwar il-pavimentar u formalizzazzjoni madwar il-binja ezistenti li ghalija gew approvat alterazzjonijiet u zidiet interni, josserva li minbarra dak li gie rrappurtat kemm mill-Awtorita kif ukoll mill-appellant, fir-risposti ta' konsulenza tal-SCH u l-ERA wkoll sar accenn ghal pavimentar bil-konkos li sar bla permess fuq is-sit, b'dan gie rrapurtat firrisposta a fol 42a, 43a u 53a li anke jinkludu ritratti ricenti in sostenn ta' tali asserzjonijiet. Illi l-unika pozizzjoni mehuda mill-Awtorita dwar tali xoghlijiet hija l-osservazzjoni tal-PRT fl-*Additional Notes* 1 tal-*case officer report* aggornat a fol 113a fejn huwa ndikat li dan *"does not form part of the proposed development"*, u fil-fehma tat-Tribunal tali osservazzjoni u konsiderazzjoni tal-Awtorita hija inadekwata ghaliex huwa car li dan l-izvilupp talpavimentar bil-konkos jehtieg permess tal-izvilupp. It-Tribunal pero josserva wkoll skont ilpjanta 35A tal-permess PAPB 2596/91/236/90, fuq is-sit gia hemm tip ta' formalizazzjoni w pavimentar approvat konsistenti minn *driveway* biz-zrar li jwassal mill-entratura tas-sit sa fejn hemm il-binja u pavimentar ta' *patio* quddiem l-entratura tal-binja. Mir-ritratti mill-ajru disponibli pubblikament fuq il-*Mapserver* tal-Awtorita. Jirrizulta li x-xoghlijiet ta-pavimentar tal-konkos saru bejn l-2016 u l-2018, u ladarba tali xoghlijiet saru minghajr permess, huwa mehtieg li dawn jigu ndirizzati.

In konkluzzjoni ta' dan l-aggravju, it-Tribunal jerga josserva li l-Artiklu 97 mhux ta' relevanza stante li tali artiklu jaqa taht ir-responsabiltajiet u l-obbligi tal-Kunsill Ezekuttiv, u mhux tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li approvat il-permess odjern. Barra minn hekk, filwaqt li jirrizulta li l-Artiklu 101 huwa ta' relevanza, fil-kaz odjern l-allegazzjonijiet tal-appellant dwar illegalitajiet fuq is-sit u ambigwitajiet dwar dak li gie approvat fil-permessi precedenti huma fil-maggor parti insostnuti, dana hekk kif meqjus mit-Tribunal f'dan l-aggravju. Pero hekk kif meqjus fil-paragrafu precedenti, ix-xoghlijiet ricenti ta' pavimentar bil-konkos mnflok biz-zrar li saru minghajr permess jehtieg li jigu ndirizzati.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jilqa b'mod limitat dan l-aggravju, u jordna li x-xoghlijiet ta' pavimentar bil-konkos jigu mnehhija minn fuq is-sit sabiex jerga jigi rikostitwit mill-gdid id*driveway* biz-zrar li jwassal mill-entratura tas-sit sa fejn hemm il-binja, hekk kif approvat filpermess PAPB 2596/91/236/90.

Il-Hames Aggravju

Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn ir-ragunijiet ta' rifjut moghtija fil-*case officer report,* blappellant jindika li dawn ma' jinkludux kwistjonijiet materjali bhalma huma l-fatti li fuq is-sit odjern hemm bini bla permess u bini li dwaru hemm ambigwita' dwar il-permessi.

Jargumenta li l-kwistjoni ta' bini bla permess giet impoggija b'mod xejn ortodoss fis-sezzjoni tan-*Notes to Committee* (NTC), u li din iffacilitat lil Kummissjoni taqleb ir-rakkomandazzjoni, dan bi ksur tal-Artiklu 97 tal-Kapitlu 552.

It-Tribunal josserva li dan l-aggravju ma' fieh xejn fis-sew ghal diversi ragunijiet li ser jigu moghtija fis-segwenti.

Fl-ewwel lok huwa fundamentali l-principju li hija l-Kummissjoni tal-Ippjanar dik li finalment tiehu decizjoni fuq l-applikazzjoni u mhux il-*case officer*. Dan kollu huwa ben definit fillegislazzjoni sussidjarja 552.13, u hekk kif gia osservat fit-tieni aggravju, regolament 13(4)(a) specifikament jiddisponi li waqt l-ewwel seduta il-Bord tal-Ippjanar

ghandu jiddiferixxi d-decizjoni tal-applikazzjoni f'kaz li l-membri tal-Bord*"jesprimu opinjoni provizorja li, jekk ma jinghatawx aktar kjarifiki,* ***l-intenzjoni taghhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni tac-Chairperson Ezekuttiv*** [enfasi tat-Tribunal]*".* Illi fil-kaz odjern jirrizulta li d-differimenti li sar mill-Kummissjoni saru fl-ambitu ta' dak provdut f'dan irregolament, fejn wara d-differiment tal-ewwel laqgha minhabba nuqqas ta' disponibbilta talperit inkarigat, waqt it-tieni laqgha tal-23 ta' Gunju 2023 il-Kummissjoni specifikament esprimiet opinjoni provizorja kontra r-rakkomandazzjoni tar-rifjut billi talbet ghal kjarifici mill-perit inkargit u *mill-Post Recommendation Team* (PRT). Minn dan huwa car ukoll li lKummissjoni tal-Ippjanar kien qed tqis ukoll il-pjanijiet, *policies* u konsiderazzjonijiet ohra li gew elenkat kemm fir-rapport inizzjali tal-Awtorita a fol 58A, kif ukoll fir-rapprezentazzjonijiet tal-appellant. It-Tribunal b'mod addizzjonali jirrimarka li l-Kummissjoni tal-Ippjanar hija komposta minn membri li ghandhom konsapevolezza fil-qasam ta' lippjanar, b'dan gie anke meqjusa fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *Dr Simon Busuttil vs L-Awtorita tal-Ippjanar* [Appell Nru. 14/2021 deciz fis-17 ta' Novembru, 2021], fejn gie kkunsidrat is-segwenti:
"L-appellant ukoll ma ghandux ragun jissottometti li t-Tribunal qies li l-appell hu mibni fuq il-kompetenza tal-membri tal-Kummissjoni. Dak li jsostni t-Tribunal hu li ma hemmx provi li l-membri tal-Kummissjoni ma kienux konsapevoli tal-policies u cirkolari rilevanti inkluz illimitazzjonijiet tal-pjan lokali fuq 'open space enclaves' u li fil-fatt hadu decizjoni ibbazata fuq tali policies u cirkolari. Pero zied li ma jinoltrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 80 biex jara jaqbilx jew le mad-decizjoni mehuda ghax mhux il-kompitu tat-Tribunal li jistharreg millgdid il-process li gie konkluz."

Fit-tieni lok, filwaqt li l-appellant jista ma' jaqbilx mal-kontenut kollu u l-mod kif gie mqassam il-*case officer report* a fol 58a, dan jifforma biss parti mill-process li wassal ghal hrug tal-permess odjern. Fil-fatt hekk kif gia gie osservat, wara l-pubblikazzjoni ta' dan irrapport a fol 58a, l-appellant ipprezenta d-dikjarazzjonijiet tieghu a fol 72b, u saru erba' laqghat quddiem il-Kummissjoni li fihom anke intalbu kjarifici li gew moghtija fil-perjodu bejn il-laqghat relattivi, Dan kollu gie spjegat b'mod ampju fil-konsiderazzjoni tat-Tribunal fit-tieni aggravju, u a skans ta' ripetizzjoni, it-Tribunal jerga jaghmel referenza ghal dak hemm minnu kkunsidrat.
Fit-tielet lok, hekk kif diskuss u meqjus minn dan it-Tribunal fir-raba aggravju, ma' jirrizultax li s-sit odjern hemm bini u/jew uzu tal-bini bla permess, u/jew bini li dwaru hemm ambigwita' dwar il-permessi.
Fir-raba lok, hekk kif diskuss u meqjus minn dan it-Tribunal fl-istess raba aggravju, l-Artiklu 97 mhux ta' relevanza stante li tali artiklu jaqa taht ir-responsabiltajiet u l-obbligi tal-Kunsill Ezekuttiv, u mhux tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li approvat il-permess odjern.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Is-Sitt u s-Seba Aggravji
Dawn l-aggravj huma ndirizzat lejn l-applikazzjoni tal-*Policy* 6.3 tal-RPDG2014 inkluza fil*case officer report,* fejn fis-sitt aggravju huwa argumentat li l-Awtorita' kienet zbaljata li tapplika din il-*policy* stante li l-applikazzjoni ma' fiha ebda estensjoni, u fis-seba aggravju huwa ndikat li l-applikant qatt ma' gab prova sufficjenti li l-bini ezistenti kien jintuza bhala residenza, hekk kif mitlub bir-rekwizit tal-*Policy* 6.3.
It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li l-argumentazzjoni pprezentat f'dawn iz-zewg aggravji hija kemmxejn kunflingenti ghaliex filwaqt li fis-sitt aggravju huwa argumentat li *Policy* 6.3 mhijiex applikabli, fis-seba aggarvju qieghed jigi argumentat abbazi tad-disponizzjonijiet ta' din l-istess *policy,* li l-uzu residenzjali mhux wiehed stabbilit. It-Tribunal hawnhekk ghal darb'ohra jibda billi jippuntwalizza li l-pjanti approvati fil-permess odjern ma' juru ebda estensjoni tal-binja ezistenti, u li l-izvilupp approvat jikkonsisti biss minn alterazzjonijiet u zidiet interni.
Illi fil-paragrafu 6.7 ta' dan l-aggravju, l-appellant specifikament josserva *"illi fis-sustanza, id-DPAR jghid illi l-bini ezistenti minghajr permess fuq is-sit tal-izvilupp tal-Applikazzjoni jista' jkun approvat permezz tal-Policy 6.3 Extensions to existing dwellings ODZ."* u filparagrafi segwenti 6.8 u 6.9 ikompli billi jaghmel referenza ghar-rekwizit 1 fin-NTC, u li jargumenta li l-*case officer* ma' kellux jevalwa l-approvazzjoni o meno ta' bini ezistenti minghajr permess u kellu jikkunsidra bhala raguni ta' rifjut.

It-Tribunal josserva li l-appellant mhux qieghed ikun fidil lejn il-fatti ghaliex mill-*case officer report* a fol 58a bl-ebda mod ma' jirrizulta li dan ir-rapport jindika li l-bini ezistenti huwa minghajr permess u li dan jista' jkun approvat permezz tal-*Policy* 6.3. Fil-fatt dak li jindika dan ir-rapport huwa li **parti** mill-bini ezistenti huwa minghajr permess u li **din il-parti** tista' tkun approvat abbazi tal-*Policy* 6.3, u dan hekk kif jirrizulta mis-segwenti:
"Proposal seeks permission for internal and external additions and alterations to an existing farmhouse. ***The Directorate notes that no concerns are being raised for the internal alterations within the already committed footprint as approved in red in previous permissions on site; PB236/90 and PA4166/07*** [enfasi tat-Tribunal].
Notwithstanding, concerns are being raised in view that as per approved drawings in PB236/90 and PA4166/07, at no point permission was granted for the built two rooms, study room and bedroom, at the southern part of site, now being requested for change of use from study to bedroom. Same applies to the built roofed area in arches, next to the indicated patio. ***Such built extensions were not part of the approved development in previous permissions, nor visible in the pre-1978.*** [enfasi tat-Tribunal] *This is also transpired from the decision notice in PB236/90, whereby the following was noted 'no extension to existing building is allowed'. Meanwhile, the Directorate notes that subject that sanctioning is requested (NTC 3.1, point 1 refer), the* ***built extensions can be***

favourably considered as these are pre-1994 and do not visually dominate the existing dwelling, in line with criteria 5 and 6 of policy 6.3 of the Rural Policy and Design Guidance, 2014.
[enfasi tat-Tribunal]*"* [Parti 4.1]

Illi dan ir-ragunament tal-*case officer* gie affermat mill-gdid fix-xhieda moghtija fil-mori talappell odjern, hekk kif segwenti:
"Mistoqsija:
Ser nistaqsik dwar l-applikazzjoni li ghandna quddiemna l-PA 5662/22. Tista' tispjegalna jekk joghgbok ghaliex minkejja li l-case officer's report isemmi l-kwistjoni ta' bini ezistenti bla permess fuq is-sit tal-applikazzjoni, u titkellem dwar il-prominenza, f'zewg sezzjonijiet tal-case officer's report fil-fatt. Fis-Sezzjoni 4.1 summary of issues u anke fil-4.8 discussion, hemm parti mill-bini illi fil-case officer's report hija indikata bhala minghajr permess. Imma inti ma qajjimtx dan is-suggett fost ir-ragunijiet ghar-rifjut tal-permess, fis-sezzjoni 5 recommendation. Izda minflok poggejtha fis-sezzjoni numru 3 notes to committee. Tghidilna ftit dwar din please u ghaliex sar hekk?
Twegiba:
Jiena rigward il-parti tal-binja li ghedt li qeghda minghajr permess, dik il-parti kienet, jiena fis-site history sewwa, ghandi s-site history, hemm referenza ghallpermessi ta' qabel. Issa dik il-parti fejn jiena ghedt li mhijiex bil-permess, pero' madanakollu ikkonsidrajtha ghax hija tidher, dik il-parti tidher, fl-aerial photos tan-1994. Fejn ahna, min-naha tad-Direttorat, nikkunsidraw li jekk ma jkunx hemm zidiet li huma sostanzjali, ammonti kbar ta' zidiet, jekk jidhru fl-aerial photos tan-1994, nistghu nikkunsidrawhom hekk, kif fil-kriterju 5 u 6 tal-Policy 6.3 tarRural Policy and Design Guidance.[enfasi tat-Tribunal] *Issa rigward l-NTC jiena mhux ma dik, dik li ghamilt referenza ghaliha ghax kien hemm struttura fuq in-naha ta' wara talbini, m'ghandiex x'taqsam mal-binja, mar-residenza, fuq dik jiena ghamilt referenza jigifieri l-NTC fejn hemm summary of issues u anka fuq fejn hemm fid-discussion, mhux ghal dik.*
Intervent tat-Tribunal:
Biex inkunu cari, fl-NTC qed tirreferi ghal?
Twegiba tax-xhud:
Fl-NTC jiena li ghamilt referenza...
Intervent tat-Tribunal:
...ghal kamra separata jew ghall-estenzjoni tal-binja?
Mistoqsija:
Jiena ghamilt referenza fl-NTC rigward dik l-istruttura li ...
Intervent tat-Tribunal: hija separata?
Twegiba:
Separata, dik separata m'ghandhiex x'taqsam mal-bini.
Intervent tat-Tribunal:
Fl-NTC ghall-istruttura li hija separata, u fis-summary of issues fuq l-estensjoni tal-binja?
Twegiba:
Ezatt.
Mistoqsija tas-Sur Ciantar:
Biss, ara jekk naqblux li fin-Notes to Committee hemm miktub, point number 1, li inti qed tirrakkomanda li "the executable version of this development permission shall not be issued until such time that the drawings are revised and sanctioning is requested for the built additions (roofed over area in arches, the area of the study and bedroom and the patio). Proposal description to be revised accordingly", li jekk wiehed jidhol fuq il-pjanti dawn huma parti mill-binja.
Intervent tas-Sur Ian Galea:
Imma diga irrisponditek fuqha din.
Kjarifika tas-sur Ciantar:
Le jek fhimt, id-domanda ta' qabel irrispondiet illi fin-Notes to Committee tkellmet dwar xi binja separata, jiena qed nitlobha kif qeghda hawnhekk, ticcaralna li hemm hemm, dak li qed nara jiena fin-Notes to Committee ....
Twegiba tax-xhud:
....mhux problema. ***NTC number 1, dik kont ghamilt referenza, kif ghedt inti, rigward il-bicca ta' fejn jiena ghedt li qeghda bla permess rigward dawk il-kmamar binja. Okay hemmhekk ftehma. Pero' jiena min-naha tad-Direttorat irrikkomandajt, ikkonsidrajthom dawk il-kmamar, ghax jghaddu mill-Policies, jghaddu skont kriterji 5 u 6 tas-6.3.*** [enfasi tat-Tribunal] *Issa pero' imbaghad hemm criteria 4, jiena qabel meta ghedt ghal dik il-kamra ta' fuq wara tal-binja ghall-NTC number 4 li ghamilt referenza."* [Seduta tat-23 ta' Mejju, 2024]

Illi minkejja dan, it-Tribunal jerga jaghmel ukoll referenza ghal dak maghdud minnu flaggravju precedenti, ossia li hija l-Kummissjoni tal-Ippjanar finalment tiehu decizjoni fuq lapplikazzjoni, u mhux il-*case officer*. Fil-fatt jirrizulta li fil-kaz odjern, il-Kummissjoni talIppjanar ma' kienetx fi qbil ma' dak li gie meqjus fil-*case officer report* a fol 58a, tant li wara l-laqghat li saru, u l-informazzjoni u kjarifici li inghataw, ipprocediet bl-approvazzjoni ta' din l-

applikazzjoni, Fil-fatt jirrizulta li hekk kif gie meqjusa fl-aggravji precedenti, l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna ma' jinkludi ebda estensjoni tal-bini ezistenti, u jikkonsisti biss minn alterazzjonijiet u zidiet interni tal-bini ezistenti li huwa muri fil-pjanti approvati tal-permess precedenti PA 4166/07.
It-Tribunal madankollu lanqas ma' huwa fi qbil ma' l-appellant li l-applikazzjoni tal-*Policy* 6.3 kienet zbaljata fil-kaz odjern. Dan jinghad ghaliex filwaqt li din il-*policy* intitolata *"Extensions to Existing dwellings ODZ"* tirrigwarda estensjonijiet, din specifikament tirrigwarda extensjonijiet ta' residenzi ezistenti *Outside Development Zone* (ODZ). B'hekk, minkejja li fil-kaz odjern ma' giet approvata ebda estensjoni, il-*Policy* 6.3 xorta wahda hija ta' relevanza partikolari stante li l-proposta tirrigwarda zvilupp ezistenti residenzjali fl-ODZ. Fil-fatt din il-*policy* tinkludi l-kriterju (3) li specifikament jirregola l-uzu hekk kif segwenti:
"(3) the applicant can sufficiently proof that:
(a) the property in question has been used as a residence prior to 1992 or
(b) the dwelling is covered by a development permission, or dates back to pre-1978;"

Illi dan il-kriterju specifiku li jirregola l-uzu residenzjali kien gie specifikament meqjus fissentenza tal-Qorti tal-Appell fl-appell numru 45/2021, fejn kien gie ndikat is-segwenti:
"Il-Qorti tosserva li minn ezami akkurat tad-decizjoni t-Tribunal qies li ghall-izvilupp in kwistjoni tapplika l-policy 6.3 tal-RPDG2014 'extension to existing dwelling ODZ'.
Dan mhux qed jig kontestat mill-appellant.
Din il-policy tipprovdi hekk:
the applicant can sufficiently prove that:
(a) the property in question has been used as a residence prior to 1992 or
(b) the dwelling is covered by a development permission, or dates back to pre-1978;
Ir-rekwiziti skont dan l-artikolu huma 3 wiehed alternattiv ghall iehor mhux kumulattivi. Lapplikant irid jipprova jew li l-fond kien jintuza bhala residenza qabel l-1982 jew li l-binja intiza ghall-abitazzjoni hi koperta b'permess ta' zvilupp <u>jew</u> li hi binja intiza ghall-abitazzjoni (skont id-definizzjoni ta' dwelling fil-glossarju) li tmur lura ghal qabel l-1978."

Illi fil-kaz odjern, fil-*case officer report* a fol 58a l-uzu residenzjali tal-bini kien gie meqjus bhala wiehed kopert bil-permess, u dan gie affermat mill-gdid waqt ix-xhieda tal-*case officer* tal-kaz odjern is-Sra Jessica Scicluna, hekk kif segwenti:
"Mistoqsija tas-Sur Ciantar:
Ms Scicluna fix-xoghol tieghek fuq il-case officer's report xi provi gab l-applikant, xi provi rajt inti li gab l-applikant, dwar dettalji ta' persuni li juru prova ta' residenza fil-bini talizvilupp tal-applikazzjoni?
Twegiba:
Jiena min-naha tieghi bhala case officer, meta l-proposta, ***ma kienx hemm bzonn ta' uzu residenzjali ghax kien hemm permessi diga qabel li juru li hija residenza.*** [enfasi tatTribunal]
Mistoqsija:
Jigifieri, imma ma kellekx imma xi prova distinta? Kien hemm xi prova distinta ta isma' din hija residenza u ghandek il-prova perezempju kontijiet jew...?
Intervent tas-Sur Galea:
X'inhija l-mistoqsija?
Intervent tat-Tribunal:
Kif ivverifikajt li hija residenza din Ms Scicluna?
Twegiba tax-xhud:
Mill-permessi ta' qabel Sur Chairman.
Mistoqsija:
Li huwa?
Twegiba:
PB 236/90 u l-PA 4166/07.
Mistoqsija tas-Sur Ciantar:
Jigifieri ma kienx hemm prova ohra biex niftehmu li taghtek l-evidenza li isma' kien hemm kontijiet ta' servizzi ta' utilities jew inkella li gie estratt minn registru elettorali...
Intervent tat-Tribunal:
Staqsiha halli ma nkunux diretti. Mela, kien hemm xi prova ohra Ms Scicluna?
Twegiba:
Sur Chairman, min-naha tad-direttorat, bhala case officer jiena, ***meta jkun hemm permessi diga li turi li mill-pjanti approvati turi li kien hemm residenza, ahna ma nitolbux provi residenzjali, bhal ma tirrikjedi l-Policy 6.2C*** [enfasi tat-Tribunal]*"* [Seduta tat-23 ta' Mejju, 2024]

Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-Awtorita qieset li l-uzu residenzjali tal-bini ezistenti huwa kopert bil-permessi precedenti PB 236/90 u l-PA 4166/07, u b'hekk in konformita ma' lewwel rekwizit elenkat fil-kriterju 3(b) tal-*Policy* 6.3, u dan fil-fehma tat-Tribunal sar b'mod korrett u kif mehtieg. Mill-bqija dwar il-kwistjonijiet imqajjma mill-

appellant dwar ilpermessi precedenti u l-uzu tal-bini f'dawn il-permessi, it-Tribunal a skans ta' ripetizzjoni jerga jaghmel referenza ghal dak li gia gie meqjus minnu fir-raba' aggravju fejn gie osservat li l-uzu residenzjali tal-bini ezistent huwa stabbilit bil-permessi precedenti PAPB 4112/90/236/90, PAPB 2596/91/236/90 u PA 4166/07, u li tali uzu residenzjali huwa kkonfermat ukoll fil-kuntratt ta' bejgh li ghalijhom issir referenza fis-sentenza tal-Qorti Civili fl-ismijiet *Carmel sive Charles Gatt et. vs Joseph Stagno* deciza fil-15 ta' Lulju 2021. ItTribunal josserva li filwaqt li l-appellant jitkellem dwar ambigwita tal-uzu tal-bini hemm kif muri fuq il-pjanti approvati PB/1112/90/236/90 [PAPB 4112/90/236/90 - korrezzjoni tatTribunal], tali pjanti ma' jhallu ebda tip t'ambigwita dwar l-uzu residenzjali ta' dan il-binja. Dan ghaliex l-pjanta approvata 1A inkluza f'dan il-permess hemm specifikament indikat *"Alteration of Use & Extension to Existing Plan"*, u kemm it-tqassim tal-kmamar, kif ukoll luzu specifiku tal-istess kmamar huwa tipiku ghal uzu residenzjali.

It-Tribunal finalment ma' jistax jonqos milli jiddeplora kumment elenkati mill-appellant f'dan l-aggravju fir-rigward tal-*case officer*, kumment li jaqra *"il-Case Officer [..] offra lopportunita' fuq platt lill-Planning Commission li taghmel "overturning" tarrakkomandazzjoni".* Dan ghaliex filwaqt li fl-appell odjern l-appellant mhux jallega direttament xi tip ta' attegjament skorrett *da parti* tal-*case officer*, tali kumment jista jaghti x'jifhem li hemm xi tip ta' fhtiem bejn il-*case officer* u l-Kummissjoni. Dan huma affarijiet ferm serji u b'hekk wiehed ghandu joqghod attent meta jaghmel certu kummenti.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita kienet korretta fl-applikazzjoni taghha tal-*Policy* 6.3 tal-RPDG2014, u li l-uzu residenzjali tal-binja huwa in konformita malkriterju 3 tal-*Policy* 6.3.

Ghalhekk it-Tribunal jichad dawn iz-zewg aggravji.

It-Tmien Aggravju

Dan l-aggravju wkoll qieghed jindika li kien hemm ksur tal-Artiklu 72(2), bl-appellant jindika li l-Awtorita' njorat ghal kollox li l-bini ezistenti ghandu jkun skedat. Illi l-appellant qieghed jesprimi l-fehma li l-bini ezistenti fuq is-sit odjern huwa t'importanza storika minhabba li din kienet proprjeta' tal-ex Prim Ministru Dom Mintoff.

It-Tribunal b'mod preliminari josserva li l-process ta' skedar huwa wiehed distint millprocess ta' applikazzjonijiet ghall-izvilupp, bl-Artikolu 57 tal-Kapitolu 552 specifikament jirregola *"Ordni ta' skedar u ghal konservazzjoni"*, u l-Artikolu 71 tal-Kapitolu 552 specifikament jirregola *"Applikazzjoni ghall-permess."*. Dawn l-Artikli jaghmlu wkoll referenza ghal zewg organi distinti tal-Awtorita, ossia l-Kunsill Ezekuttiv u l-Bord talIppjanar. Fil-fatt l-Artikolu 57(1)(a) specifikament jesigi li l-Kunsill Ezekuttiv tal-Awtorita ghandhu jipprepara lista ghal ordnijiet ta' skedar, inkluz propjetajiet ta' patrimonju storiku u kulturali, dan hekk kif segwenti:

"(a) zoni, bini, strutturi u fdal ta' importanza geologika, paleontologika, kulturali, arkeologika, arkitettonika,storika, ta' antikwarjat, artistika jew ta' pajsagg (hawnizjed 'il quddiem imsejha "proprjetà skedata") ghandha tigi preparata mill-Kunsill Ezekuttiv u dawn ghandhom jigu skedati ghall-konservazzjoni permezz ta' ordni ta'skedar;"

It-Tribunal josserva li hekk kif jindika wkoll l-appellant, il-kwistjoni dwar l-iskedar giet mqajjma mill-appellant fl-istadju bikri tal-applikazzjoni odjerna permezz tarrapprezentazzjoni a fol 44a, u din giet riflessa wkoll fil-*case officer report* a fol 58a, u laggornamenti sussegwenti a fol 113a u 147a.

It-Tribunal josserva wkoll li ma' jirrizultax li hemm xi tip ta' kontestazzjoni li s-sit odjern kien fiz-zmien propjeta tal-ex Prim Ministru Dom Mintoff, u dan huwa kkorraborat bilkuntratti ta' bejgh li ghalijhom issir referenza fis-sentenza tal-Qorti Civili fl-ismijiet *Carmel sive Charles Gatt et. vs Joseph Stagno* deciza fil-15 ta' Lulju 2021. L-appellant pero jkompli jippreciza li huwa qatt ma qal li wkoll li Dom Mintoff kien jirresjedi f'din il-propjeta, u li huwa fatt maghruf li dan kien jghix go propjeta f'Hal-Tarxien li llum hija skedata fi grad gholi. L-appellant jindika wkoll li l-ex mexxej tan-North Korea Kim Jong-il kien ghal xi zmien uza din il-villa, izda sussegwentament ippreciza li huwa sema' li dan ghex hemm, izda ma jafx, u qatt ma qal, kemm dam jghix hemm. Illi ghaldaqstant jirrizulta li r-raguni ewlenija li ghalija l-appellant qed jishaq li l-bini ezistenti ghandu jkun skedat hija li din kienet proprjeta' tal-ex Prim Ministru Dom Mintoff, u kif gie osservat, prova dwar dan jirrizulta li hemm.

It-Tribunal josserva wkoll li fil-kors tal-applikazzjoni odjern saru konsultazzjonijiet masSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), u fir-risposti taghha a fol 43a u 53a, din lentita fdata bil-protezzjoni tal-patrimonju kulturali Malti, ma' qajjmet ebda thassib ghallinterventi li gie proposti u eventwalment approvati fl-applikazzjoni odjerna. Oltre minn hekk, l-SCH ma' ghamlet ebda accenn ghal xi bzonn u/jew talba ghal skedar, u lanqas ma' ghamlet accenn ghal xi valur storiku jew arkitettoniku tal-binja.

Illi fl-isfond tas-suespost, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma' kien hemm ebda nuqqasijiet *da parti* tal-Awtorita ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-Artikolu 72(2). Dan jinghad ghaliex lappellant naqas milli jindika kif l-interventi li qed jigu proposti qedghin b'xi mod jaffetwaw kwalunkwe importanza storika li din il-binja jista jkun ghandha. Oltre minn hekk, it-Tribunal ghal darb'ohra jippreciza li l-processi tal-iskedar u applikazzjonijiet huma distinti u anke huma decizi minn organi differenti tal-Awtorita, dan hekk kif stabbilit bil-Kapitolu 552.

It-Tribunal pero jhoss li huwa wkoll fid-dover tieghu li jikkunsidra dak li gie ndikat fissottomissjoni finali tal-appellant in kwantu dak li ghandu x'jaqsam mat-talba tieghu ghal sospensjoni tal-permess odjern, l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet approvati, u allegat pressjoni fuq it-Tribunal fl-ghoti tad-decizjoni preliminari rigwardanti t-talba ghal sospensjoni. It-Tribunal fl-ewwel lok jippreciza li hekk kif gia gie indikat fid-decizjoni preliminari tas-16 ta' Jannar 2024, huwa ezamina t-talba ghas-sospensjoni skont ir-ragunijiet moghtija mill-appellant, u dan minghajr ma dahal fil-mertu jekk l-izvillupp huwiex kompjut jew le, u it-Tribunal kien u ghadu tal-fehma li r-ragunijiet mhumiex meqjusa bhala bazi ta' xi forma ta' hsara sproporzjonata jew irrimedjabli. It-Tribunal pero jiddeplora l-ghagir tal-applikant meta meqjusa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Dan ghaliex l-applikant kien ben konsapevoli li kien hemm talba ghal sospensjoni tax-xoghlijiet li saret flimkien mar-rikors tal-appell, u minkejja din it-talba, huwa

ghazel li jkompli u jlesti x-xoghlijiet approvati sad-data li fiha giet trattata t-talba ghal sospensjoni tal-permess. Minkejja dan, it-Tribunal jichad b'mod kategoriku l-allegazzjoni insostnuta li kien hemm xi forma ta' pressjoni fl-ghoti tieghu taddecizjoni preliminari tas-16 ta' Jannar 2024, u jishaq li fl-ebda mument ma' dahal fil-mertu jekk l-izvillupp huwiex kompjut jew le, u li r-ragunijiet ghat-talba tas-sospensjoni mhumiex meqjusa bhala bazi ta' xi forma ta' hsara sproporzjonata jew irrimedjabli.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Id-Disa' Aggravju
Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn id-dritt ta' smiegh xieraq, bl-appellant jindika li ddrittijiet tieghu qed imcahhda minhabba li l-Awtorita' cahditu minn access ghal dokumenti mhux ippublikati fil-*file* tal-applikazzjoni odjerna. Illi b'mod specifiku l-appellant jindika li filprocess tal-preparazzjoni ta' dan l-appell, huwa ghamel talba lill-Awtorita ghal kopja ta' dokumenti 52a u 54b imsemmija fil-*case officer report* a fol 58a, izda tali talba giet michuda mill-*Chairman* Ezekuttiv. L-appellant jilmenta li dan kollhu sar billi gie applikat u nterpretat b'mod zbaljat u abbuziv l-Artiklu 33(2) tal-Kapitlu 552, u billi gie njorat l-Artiklu 33(3) talKapitlu 552.

It-Tribunal jibda billi josserva li d-dokumenti 52a u 54b huma msemmija fil-*case officer report* a fol 58a bil-mod segwenti:
- Fil-parti 2 tar-rapport fejn hemm elekat sommarju tar-rapprezentazzjonijiet, fejn specfikament dwar ir-rapprezentazzjoni a fol 44a, gie ndikat:
The Planning Directorate has informed the applicant/architect about the representation at doc 44b, especially regarding ownership, doc 52a refer. Architect at doc 54b noted that it is being confirmed that the applicant Carmel Gatt and his wife, Ethel, are the actual and only rightful owners of the property."
- Fil-parti 4.8 tar-rapport fejn giet diskussa l-proposta odjerna, fejn gie ndikat:
As per doc 52a, architect was requested to include for sanctioning the roofed over area in arches, the area of the study room and bedroom and the patio.
- Fil-parti 4.9 tar-rapport fejn gew elenkati l-komuniki mal-perit inkarigat, fejn gie ndikat:
At doc 52a, architect was requested to note contents and submit clarifications with respect to the representations received at doc 44b and 48b, especially regarding ownership.

Illi mis-suespost jirrizulta li l-kontenut tad-dokumenti 52a u 54b hekk kif rappurtat millAwtorita jikkonsistu minn komunika tal-Awtorita a fol 52a li fiha gie mitlub li jigi nkluz sanzjonar ta' parti mill-binja u sabiex jigu ndirizzati kwistjonijiet dwar *ownership* imqajjma fir-rapprezentazzjonijiet tal-appellant a fol 44b u 48b, u risposta *da parti* tal-perit a fol 54b li fiha gie kkonfermat li l-applikant flimkien ma' martu huma l-propjetarji tal-propjeta in kwistjoni.
Illi fil-mori tal-appell gie pprezentat fl-atti tal-appell odjern Dokument 3, b'dan huwa kopja ta' skambju ta' *emails* bejn l-appellant u c-*Chairman* Ezekuttiv tal-Awtorita' in relazzjoni mat-talba ghal access ta' dokumenti 52a u 54b [Sottomissjoni tal-31 ta' Mejju, 2024]. Illi t-Tribunal wara li ha konjizzjoni ta' dan id-dokument josserva li t-talba inizzjali ghal access talimsemmija dokumenti saret fid-29 ta' Settembru 2024, ossia **wara d-decizjoni finali talKummissjoni tal-Ippjanar** tal-15 ta' Settembru 2023 li fiha giet approvata l-applikazzjoni odjerna. L-appellant dan il-fatt jaghmlu car fis-sottomissjonijiet tieghu, pero dak li jonqos milli josserva l-istess appellant huwa li d-dokumenti 52a u 54b li gew imsemmija fil-*case officer report* a fol 58a huma in parti b'rejazzjoni ghall-kwistjoni *ownership* li propju giet imqajjma mill-istess appallent (dak iz-zmien fl-istatus ta' *registered objector***)**, u b'hekk lappellant kien ben konxju tal-ezistenza ta' tali dokumenti. Fil-fatt jirrizulta li firrapprezentazzjoni voluminuza a fol 72b li saret b'rejazzjoni ghad-DPAR tal-Awtorita, lappellant kien osserva li tali dokumenti ma' humiex pubblikament accessibbli. Izda dan ma' ghamel ebda talba ufficjali lill-Awtorita ghall-access ta' dawn id-dokumenti (qabel iddecizjoni tal-15 ta' Settembru 2023), la f'din l-ittra, u lanqas fit-tlett laqghat pubblici tas-26 ta' Mejju 2023, it-23 ta' Gunju 2023, u l-4 ta' Awwissu 2023, u li fihom l-appellant kien ippartecipa. Fil-fatt kif osservat qabel, l-ewwel talba ufficjali lill-Awtorita ghall-access ta' dawn id-dokumenti saret permezz ta' email mibghuta lic-*Chairman* Ezekuttiv tal-Awtorita' datata 29 ta' Settembru 2024, u jirrizulta li segwenti ghal skambju ta' 5 *emails* bejn lappellant u c-*Chairman* Ezekuttiv, fl-14 ta' Novembru 2024 ic-*Chairman* Ezekuttiv irrisponda hekk kif segwenti:
"As a registered objector of the application quoted above, you have the viewing and access rights as stipulated in Article 33(2) of the Development Planning Act. Hence, in view that the documents being requested are not available to the public, your request cannot be entertained. You may wish to file an FOI request in this regard."
Illi l-Artiklu 33(2) u 33(3) tal-Kapitlu 552 li l-appellant jaghmel referenza ghalijhom f'dan laggravju, u anke fit-talba tieghu lill-Awtorita ghal access ta' dokumenti 52a u 54b, jiddisponu hekk kif segwenti:
"(2) Minghajr pregudizzju ghall-generalità tas-subartikolu (1), l-Awtorità ghandha zzomm u taghmel disponibbli ghall-ispezzjon tal-pubbliku fil-hinijiet ragonevoli li tista' tiddetermina, registru jew registri:
(a) tal-applikazzjonijiet kollha ghal permess ghall-izvilupp ircevuti minnha bl-isem talapplikant u d-dettalji tal-proposta, inkluz dokumenti u l-pjanti dettaljati;
(b) tad-decizjonijiet kollha inkluz id-dokumenti u l-pjanti dettaljati maghmulin fuq dawn lapplikazzjonijiet; u
(c) tad-decizjonijiet kollha fir-rigward tat-twarrib jew it-thaffif tar-regolamenti dwar il-bini:
Izda ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu rapport dwar l-applikazzjoni u kull pjan li jikkoncerna applikazzjonijiet li ghandhom x'jaqsmu mas-sigurtà nazzjonali, difiza, banek, habsijiet, l-ajruport uistituzzjonijiet ohra jew bini li s-

sigurtà taghhom huwa mixtieq li tigimharsa kif l-Awtorità tista' tistabbilixxi, m'ghandhomx ikunu accessibbli ghall-pubbliku:
Izda wkoll ghall-finijiet ta' dan l-artikolu, fil-kaz ta' fajl mizmum mill-Awtorità, ***kull persuna ghandha jkollha access** **<u>ghall-parti tal-fajl li jkun fiha l-informazzjoni li gejja</u>*** [enfasi tat-Tribunal]:
(i) ir-rapport tal-applikazzjoni dwar l-applikazzjonijiet kollha u kull rapport tal-ippjanar li ghandhomx'jaqsmu mal-istess applikazzjonijiet;
(ii) *id-decizjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-permessi tal-izvilupp mahruga millAwtorità flimkien mal-pjanti u dokumenti relattivi inkluz ir-ragunijiet ghall-ghoti ta' tali permessi jew rifjut;*
(iii) kull studju dwar l-impatt ambjentali, dikjarazzjoni dwar l-ippjanar ambjentali u dikjarazzjoni dwar l-impatt tat-traffiku; u
(e) kull valutazzjoni ta' siti alternattivi u kull costbenefit analysis (jew analizi dwar spizaubeneficcju).
(3) L-Awtorità ghandha ti*zgura li tkun maghmula disponibbli ghall-pubbliku* ***informazzjoni dettaljata li tirrigwarda l-access ghall-proceduri tal-appell quddiem it-Tribunal u lQorti tal-Appell*** [enfasi tat-Tribunal], *inkluza informazzjoni dwar id-drittijiet ta' kull persuna li tiehu passi legali dwar appelli u ghandha taghti informazzjoni dwar zminijiet legali perentorji u dwar drittijiet mandatorji li ghandhom jithallsu fir-rigward ta' dawn ilproceduri inkluz permezz tal-pubblikazzjoni taghhom fuq is-sit elettroniku tal-Awtorità."*

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Artiklu 33(2) jikkwalifika liema huma dawn il-partijiet tal-fajl li jkunu accessibli ghal kull persuna, u li l-Artiklu 33(3) jitkellem dwar informazzjoni li tirrigwarda l-access ghall-proceduri quddiem it-Tribunal u l-Qorti, izda mhux dwar access ta' dokumenti. Illi ladarba l-ilment tal-appellant huwa dwar accessibilta ta' dokumenti mill-fajl tal-applikazzjoni, jirrizulta li l-Artiklu 33(3) mhux ta' relevanza ghal kwistjoni in mertu, u li dak li huwa ta' relevanza huma d-dispozizzjonijiet tal-Artikli 33(2). It-Tribunal specifimanent josserva li filwaqt li l-paragrafu (ii) elenkat fis-subartikolu 33(2)(c) jitkellem dwar dokumenti relattivi ghall-ghoti ta' permessi jew rifjut, l-appellant fl-aggravju tieghu naqas milli jindika b'liema mod dan l-iskambji bejn l-Awtorita u l-perint inkarigat (dokumenti 52a u 54b) setaw b'xi mod ikunu relattivi ghall-ghoti tal-permess odjern. Pero aktar minn hekk, mill-aggravji pprezentati mill-appellant innifsu jirrizulta li l-kwistjonijiet dwar il-bzonn o meno tat-talba da parti tad-Direttorat ghal sanzjonar ta' parti mill-binja, u l-kwistjoni dwar id-dikjarazzjoni tal*ownership* tal-propjeta, huma parti integrali mill-appell odjern, u hekk gie meqjus mitTribunal fl-aggravji rispettivi, il-kwistjonijiet hemm imqajjma m'humiex gustifikati.
It-Tribunal finalment josserva li filwaqt li l-appellant jaghmel referenza specifika ghal dokumenti 52a u 54b, dan jinkludi wkoll il-kliem *"izda mhux biss"* fl-ilment tieghu rigwardanti c-cahda ghal access ta' dokumenti. It-Tribunal jippreciza wkoll li fil-mori talappell odjern, l-appellant permezz ta' rikors tal-15 ta' Frar 2024 ghamel talba ghal access ghall-atti tal-applikazzjoni odjerna, u b'risposta ghal dan ir-rikors, l-Awtorita ndikat li ghandhu jigi segwit dak stabbilit bl-Artikolu 33(2) [Risposta tal-Awtorita datata 26 ta' Frar 2024]. Imbaghad permezz tad-digriet moghti fis-seduta tat-12 ta' Marzu, 2024, fir-rigward ta' dan ir-rikors it-Tribunal ordna lill-Awtorita' sabiex kull dokument u minuta li hemm referenza ghaliha fid-DPAR ta' din l-applikazzjoni, kif ukoll ghad-dokumenti li normalment ikunu accessibli ghall-pubbliku f'kull applikazzjoni, jkunu disponibbli ghall-partijiet kollha. ItTribunal pero jippuntwalizza li fil-mori ta' dan l-appell, ma' saret ebda talba specifika millappellant sabiex ikun hemm access tad-dokumenti 52a u 54b, jew xi dokumenti ohrajn,
Illi ghaldaqstant jirrizulta li t-talba lill-Awtorita ghal access ta' dokumenti 52a u 54b ma' taqax fl-ambitu ta' dawk id-dokumenti msemmija fl-Artikli 33(2) u 33(3) tal-Kapitlu 552, u ghaldaqstant jirrizulta li c-cahda tal-Awtorita fl-ambitu tal-Artiklu 33(2) kienet wahda gustifikata. Konsegwentament, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal jilqa b'mod limitat dan l-appell, u filwaqt li jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 5662/22, jordna li fi zmien sitt xhur mid-data ta' din id-decizjoni l-pavimentar bil-konkos jigi mnehhi u jerga jigi rikostitwit id-*driveway* biz-zrar li jwassal mill-entratura tas-sit sa fejn hemm il-binja hekk kif approvat fil-permes PAPB 2596/91/236/90.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellant jikkontendi illi ghalkemm kienet saret talba ghas-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess, l-applikant issottometta li l-izvilupp kien lahaq sar qabel mat-Tribunal iddecieda fuq it-talba u dan wassal ghal nuqqas ta' smigh xieraq. Isostni wkoll illi t-Tribunal kif kompost bil-prezenza tal-membru Dr Alicia Borg bhala membru, cahhadlu d-dritt ghal smigh xieraq billi Dr Borg kienet tirrapprezenta lill-

Awtorita bhala avukat quddiem l-istess Tribunal u f'almenu zewg zviluppi fejn kien involut l-appellant, l-istess Dr Borg kienet ir-rapprezentata legali tal-Awtorita, liema Awtorita hi parti fil-proceduri quddiem it-Tribunal;

2. L-applikazzjoni tal-applikant kellha nuqqasijiet li ma setghux jigu sanati. Isostni li hemm dikjarazzjoni fejn l-applikant jghid li hu 'an owner' u ghalhekk mhux l-uniku sid u fejn is-sidien kollha iridu jaghtu l-kunsens taghhom ghall-izvilupp. Dan hu rifless f'dak li jrid l-artikolu 4 tal-L.S. 552.13 u artikolu 71(4) u 71(5) tal-Kap. 556. Fit-tieni lok l-applikant iddikjara li s-sit ma kienx skedat meta fil-fatt hu skedat kif jikkonferma t-Tribunal. Dawn in-nuqqasijiet materjali kellhom jannullaw il-validita tal-applikazzjoni u kull process sussegwenti wara;

3. Hemm partijiet mis-sit li ma humiex legali u ma hemmx talba ghal sanzjoni. Jikkwota l-artikolu 70 tal-Kap. 552 u parti mir-rapport tad-Direttorat fejn jirrizulta li zewg kmamar u tisqif ta' arkati qatt ma kellhom permess u kumplessivament jammontaw ghal 97 metru kwadru. It-Tribunal zbalja legalment meta qies li la darba dehru fi pjanti f'permessi precedenti dawn l-ambjenti kienu muniti b'permess.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Din il-Qorti tqis li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz ghandha tibda billi tqis l-aggravji fil-mertu billi jekk dawn l-aggravji jirrizultaw fondati fil-ligi kollha jew in parti ma jkunx hemm il-htiega li jigi kunsidrat l-ewwel aggravju billi l-appellant ikun ha r-rizultat mixtieq fil-prattika. Bil-kontra jekk l-aggravji fil-mertu ma fihomx siwi wiehed irid iqis jekk id-decizjoni tat-Tribunal hiex nieqsa minn element procedurali ta' sustanza li jnawwar il-validita tal-imsemmija decizjoni.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju mhux siewi. Hu minnu dak li jsostni l-appellant li l-applikant irid jiddikjara jekk hux sid uniku ghax jekk mhux sid uniku l-ligi tipprovdi kondizzjonijiet ghal validita tal-applikazzjoni kif jispjega sew l-appellant fir-rikors tal-appell. Ghamel hazin l-applikant li iddikjara li hu biss 'an owner' ghax fiha infisha mhux dikjarazzjoni sufficjenti u/jew ezawrjenti ghall-iskop tal-ligi. Il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal meta biex isostni l-argument dwar it-tifsira fl-applikazzjoni ta' 'the owner' irrefera ghad-definizzjoni ta' 'owner' kif imfissra fl-artikolu 2 tal-Kap. 552. L-applikazzjoni mhix tirreferi ghad-definizzjoni ta' sid izda dikjarazzjoni li l-applikant hu sid fit-termini tal-ligi

ghax jekk mhux sid jew mhux sid uniku l-ligi tirreferih ghall-artikolu 71(4) tal-Kap. 552. Madankollu dan in-nuqqas ma gabx in-nullita tal-applikazzjoni billi l-applikant iddikjara li l-proprjeta hi kongunta bejnu u martu, mhux terz kif allega l-appellant, ipotesi li kienet titfa dawl differenti fuq il-kwistjoni. Hu minnu li mart l-applikant mhix mnizzla bhala sid fid-dikjarazzjoni izda ma saret ebda prova li hemm xi oggezzjoni taghha ghall-applikazzjoni. Din il-parti tal-aggravju hu michud.

Fit-tieni parti tal-aggravju l-appellant isostni li saret dikjarazzjoni fl-applikazzjoni li fejn qed jintalab l-izvilupp mhux skedat mentri jirrizulta li hu skedat. It-Tribunal ikkonsidra li l-iskedar jinkorpora zoni li fih hu milqut is-sit in kwistjoni. It-Tribunal tefa' dubju jekk fl-applikazzjoni l-appellant hux marbut biss li jiddikjara kemm-il darba s-sit innifsu hu skedat, u mhux biss iz-zona. It-Tribunal ukoll qies li l-applikazzjoni hi intiza ghall-informazzjoni biex l-Awtorita tivvalida l-applikazzjoni. Il-Qorti tqis li t-Tribunal hu wisq legger mal-informazzjoni mehtiega biex tigi validata applikazzjoni u applikazzjoni ghandha tintalab b'fatti cari u veritieri u mhux konxjament ambigwi. Madankollu dan hu kaz fejn l-entitajiet konsultati kif ukoll l-Awtorita fil-kostatazzjonijiet taghhom irreferew ghall-iskedar taz-zona kollha u ghamlu l-apprezzamenti taghhom fuq tali kostatazzjonijiet ippruvati. Ghalhekk fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz il-Qorti tqis li l-aggravju ma jisthoqqlux jigi milhuq.

It-tielet aggravju

L-appellanti ghandhom ragun f'dan l-aggravju. Il-kontenzjoni taghhom hi li hemm zewg kmamar, wahda tas-sodda u ohra studju kif ukoll tisqif fuq arkati li ma jidhrux gew approvati fil-permessi precedenti PB236/90 u PA4166/07 tant li fil-permess PA236/90 kien indikat li ser jitnehhew. Dan hu konfermat fid-DPAR report u ghalhekk imur kontra l-artikolu 70(1) tal-Kap. 552 li kull zvilupp jehtieg permess. Fuq dan ghandhom ragun kif ghandhom ragun li ma intalab ebda sanzjoni tal-illegalitajiet f'permessi sussegwenti inkluz din l-applikazzjoni. Il-Qorti ma taqbilx mal-konsiderazzjoni tat-Tribunal li fil-pjanti approvati tal-2007 jidhru l-kmamar u tisqif. Pjanti approvati ma jaghtux validita ghal permess li ma jinkludix sanzjonar ta' strutturi illegali. Il-permess tal-2007 kienu dwar tnehhija ta' strutturi ta' pool, alterazzjonijiet interni ghal kmamar. Permessi precedenti cioe PA236/90 jindikaw alterazzjonijiet interni indikati bl-ahmar bhala 'kmamar abitabbli kif ukoll estensjoni ta' hajt divizorju.

Ebda estensjoni ma intalbet f'dan il-permess biex tinkludi dawn iz-zewg kmamar u t-tisqif. B'zieda l-permess PA4166/07 ighid li l-permess ma jissanzjonax illegalitajiet fuq is-sit. Kif ighid tajjeb l-appellant l-ittra tal-Awtorita lill-applikant datata 16 ta' Marzu 2023 issemmi dawn l-ambjenti u talbet is-sanzjonar taghhom haga li ma saritx.

Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 101(1) tal-Kap. 552 li jghid hekk:

> Minkejja d-dispozizzjonijiet l-ohra ta' dan l-Att, kull persuna ghandu jkollha d-dritt li titlob lill-Awtorità li tirregolarizza zvilupp li jista' jigi regolarizzat bis-sahha ta' regolamenti maghmula mill-Ministru taht dan l-Att skont u suggett ghall-proceduri illi jigu stabbiliti mill-Awtorità.

L-applikazzjoni kellha issir kif iridu l-artikoli 17(2), (3), (4) tal-L.S. 552.13 li tghid hekk:

> (2) L-izvilupp illegali jista' jew jigi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni specifika ta' zvilupp maghmula ghal dak l-iskop biss, jew permezz ta' applikazzjoni ta' zvilupp li tinkludi is-sanzjonar ta' zvilupp illegali kif ukoll proposti godda ta' zvilupp.
> (3) Meta sanzjonar ta' zvilupp illegali jkun qed jigi mitlub f'applikazzjoni ghal zvilupp, id-deskrizzjoni tal-proposta u ddisinji ghandhom jindikaw b'mod car l-izvilupp li ghandu jigi sanzjonat sabiex jigi zgurat li l-izvilupp illegali jifforma parti mill-applikazzjoni ta' zvilupp.
> (4) Id-deskrizzjoni tal-proposta ta' applikazzjoni ghall-izvilupp u d-disinji pprezentati m'ghandhomx jipproponu t-tnehhija ta' zvilupp illegali mis-sit. L-applikazzjoni ta' zvilupp ghandha tinkludi biss l-izvilupp illegali li jkun qed jigi propost li jkun sanzjonat. Kull zvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jigi sanzjonat f'applikazzjoni ta' zvilupp ghandu jitnehha, qabel il-hrug tal-permess tal-izvilupp, izda meta l-applikazzjoni tigi deciza mill-Bord tal-Ippjanar, jew mit-Tribunal soggett ghat-tnehhija tal-izvilupp illegali qabel il-hrug tal-permess ghall-izvilupp, il-perijodu li fih l-applikant ghandu jikkonforma ma' dan ir-rekwizit m'ghandux ikun itwal minn sitt xhur jew fi zmien perjodu stipulat mill-Bord tal-Ippjanar jew mit-Tribunal, u fin-nuqqas, l-applikazzjoni tista' tigi michuda mill-Bord tal-Ippjanar jew mit-Tribunal, skond il-kaz.

Minn dak kollu li trid il-ligi ma sar xejn mill-applikant u ghalhekk l-applikazzjoni kif maghmula ma kinitx salvabbli. Tghid hazin l-Awtorita li r-regolament 17 japplika biss ghal zviluppi li huma soggetti ghal ordni ta' enforzar. Hu biss ir-regolament 17(1) li hu marbut ma' tali fatt u mhux il-bqija tal-istess regolament li juru li mhux subordinati jew ancillari ghar-regolament 17(1).

Ghalhekk l-appell qed jigi milqugh u ma hemmx il-htiega li jigi kunsidrat l-ewwel aggravju billi jassumi biss ezercizzju akkademiku.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellant, u tilqa' ghalhekk it-tielet aggravju tal-appellant, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Marzu 2025, u kwindi tqis null u bla effett il-permess PA5622/22. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur