MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-22 ta' April, 2015

Appell Civili Numru. 56/2014

George Felice, Mario Borg, Albert Gauci, Charles Demicoli,

Edward Demicoli, Joseph Bezzina, Eugenio Azzopardi,

Nicholas Micallef, Robert Borg, Raymond Galea,

Harvey Stephenson, Giuseppe Sciberras u Emanuel Falzon

vs

L-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u

l-kjamat in kawza Keith Attard Portughes

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' George Felice u ohrajn tas-6 ta' Ottubru 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Settembru 2014 rigward il-permess PA 2032/13 mahrug favur Keith Attard Portughes ghal 'construction of two semi detached bungalows' fl-Iklin;

Rat ir-risposti Keith Attard Portughes u l-Awtorita li ssottomettew diversi ragunijiet ghaliex l-appell kellu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi din id-decizjoni hija limitata ghal-eccezzjoni preliminari prezentata mill-Awtorita', kif ukoll mill-applikant rigward in-nullita ta' dan l-appell maghmul minn terzi persuni kontra l-hrug tal-permess. L-Awtorita' u l-applikant qieghdin jinsistu li l-appellanti m'ottemperawx ruhom mal-Artikolu 68(4) tal-Kap. 504 u mar-regolament 7(2) tal-Avviz Legali numru 514 tas-sena 2010 sante li ma dahhlux kummenti bil-miktub jew oggezzjonaw bil-miktub fi zmien 20 jum mill-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjoni. Ghaldaqstant skont l-artiklu 41(1)(c)(i) tal-Att X tal-Kap. 504, l-appellanti m'ghandhom l-ebda dritt li jipprezentaw dan l-appell.

Ghal din l-eccezzjoni l-Perit Martin Xuereb ghal-appellanti wiegeb permezz tas-sottomissjoni tal-10 ta' Gunju 2014 hekk kif gej :-

"None of the above submitted drawings raised any noticeable cause to object by the numerous neighbouring residents due to the lack of information relating to the site of the neighbouring properties and thus based on this available evidence as of the 9th of August, none of the property owners found any reason to object to this development.

It should be respectfully noted that until the expiry date of the 9th of August for any representations to be made, the only drawings uploaded and submitted were as listed below […]

As per Circular 03/11, 4. Panning Application Submission Checklist, 2.2 Application for villas and semi-detached or detached dwellings:

"(A block plan must be submitted. This plan, which may be at 1 :200 or 1 :500 scale depending on the size and scale of the proposal, should show: ....

The proposed development in relation to adjoining roads and buildings;"

The documents submitted above did NOT show the complete proposed development in relation to the adjoining roads and buildings. The complete proposed plan was missing two critical drawings (57 A & 64C), these two drawings finally showed the relationship between the site and the neighbouring properties. These drawings were submitted several months after the date of expiry of representations of the 9th August. LN514/10 Art. 4 states that in order for a submission to even be accepted, full adherence to this checklist is mandatory. It is clear that this was not the case. The lack of full adherence to this resulted in that the neighbours and the rest of the public did not have access to the complete representation of this proposed plan prior to August 9th.

Drawings 57 A showing the section through the valley was submitted on the 21 st of January 2014, that is FIVE(.5) months after permissible representation time and drawing 64C presented on the 6th of February 2014, that is SIX (.6) months after the permissible representation time as may be confirmed by the letter submitted to this Tribunal by the applicant's architect dated 6th May 2014.

Had these drawings been presented on the onset and prior to the expiry date for representations, these would have revealed a different perspective towards this negative development towards the visual impact of the valley as well as the negative impact towards 'GOOD" neighbourliness of this development.

Months later in the beginning of March 2014, as the formation of the road started (Approximately two (2) floors above the existing topography, attached please find photo of existing road formation) it became obvious that these works would seriously impair all the surrounding tenements and the current topography and would therefore go against the fundamental policies of 'GOOD' neighbourliness contemplated in the various policies in the Structure Plan for the Maltese Islands(most particularly Structure Plan Policy BEN 1 and BEN 2).

It was at this stage that all the neighbours appointed my architectural practice and several lawyers to check and lodge a third party appeal to safe guard their interests.

It is evident that after the due date for objections expired and after the DPA report, which was recommended for refusal, new drawings were submitted to MEPA. These new drawings clearly show that this development and others, which might follow due to this permit, will go contrary to current MEPA policies.

In view of the above it is evident that my client has a valid reason to object and should be considered as legitimate objectors and hence eligible to lodge a third party appeal.'';

L-appellanti prezentaw nota addizzjonali permezz tal-Avukati Dottor Edward Debono u Dottor Jonathan de Maria fis-17 ta' Lulju 2014 hekk kif gej:

"Jesponu bir-rispett;

Illi in segwitu ghall dak sotto mess minn Keith Attard Portughes u Alex Nandwani fin-Nota taghhom l-esponenti jissottomettu is-segwenti bir-rispett:

Illi skond il-Kap, 504 u tal-Ligijiet ta' Malta u l-L.S. 504.103 kull proposta kontenuta f'applikazzjoni ghal permess ghal zvilupp ghandha, inter alia, tigi "mxandra" ossija "advertised" b'awiz fuq il-post u cioe' b'mod Ii l-avvlz jingieb a konjizzjoni tal-pubbliku in generali u kull persuna ghandha d-drltt, skond l-istess Att, li tilmenta u toggezzjona kontra proposta ta' zvilupp;

Illi skond kif jirrizulta mill-ittra tal-appell datata t-3 ta' Gunju 2014 spedita mill-Perit Martin Xuereb ghan-nom tal-esponenti, l-istess esponenti ma kellhom l-ebda interess illi joggezzjonaw kontra l-pjanti sottomessi originarjament mal-applikazzjoni PA 2032/13 ta' Keith Attard Portughes meta din giet prezentata lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Ii kieku l-pjanti sottomessi effettivament kienu gew approvati u l-permess li harget l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kien a bazi ta' dawk l-istess pjanti allura ma kien jkun hemm l-ebda lok li issir l-appell odjern;

Kien biss wara li t-triq li kellha twassal ghall-art mertu tal-precitat permess bdiet tigi ffurmata li l-esponenti setghu indumaw li l-bini mertu tal-precitata applikazzjoni ma kienitx skond il-pjanti sottomessi originarjament mal-applikazzjoni PA 2032/13 izda skond pjanti sottomessi aktar 'l quddiem fil-process tal-processar tal-applikazzjon, liema pjanti godda effettivament holqu lok ghall-intervent da parti tal-esponenti peress illi l-izvilupp issa hekk kif bbazat fuq l-imsemmija pjanti sussegwenti qieghed jippregudika bil-bosta d-drittijiet tal-esponenti;

Illi t-tibdiliet sottomessi fil-pjanti sussegwenti mill-Applikant Keith Attard Portughes effettivament huma tibdiliet ta' natura straordinarja u materjali u ma setghu qatt jigu permessi mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar a tenur tal-Artikolu 5 tal- L.S. 504.103;

Illi ghalhekk il-permess ta' zvilupp fuq imsemmi mahrug fir-rigward tal-applikazzjoni PA 2032/13 prezentata minn Keith Attard Portughes huwa illegali u null u minghajr effett skond il-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghall-fuq premess l-inqas li setghu jistennew l-esponenti (u anke kull cittadin iehor) kien li l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar terga' taghmel il-pubblikazzjonijiet imsemmija fl-artikolu 6 tal-L.S. 504.103 hekk kif stabbilit fl- artikolu 5(4) tal-L.S. 504.103. Dan pero' ma sehhx u ippregudika bil-bosta d-drittijiet tal-esponenti li issa qed jigu rinfaccati bl-argument li huma ma awzawx lill ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar li kellhom interess fl-ezitu tal-applikazzjoni PA 2032/13 a tenut tal-artikolu 7 tel-Ls. 504.103;

Illi ghalhekk, la l-ebda awiz ma twahhal fuq il-post bhala parti mill-procedura tal-applikazzjoni u la ma saru l-ebda pubblikazzjonijiet fil-gazzetti lokali kif kellhom jsiru ma gewx sodisfatti ir-rekwizit tal-ligi li l-proposta ta' zvilupp tigi "mxandra" ossija "advertised" permezz tal-istess rikjest avviz;

Illi ghalhekk huwa ghal kollox inutili li l-appellati keith Attard Portughes u Alex Nandwani jissottomettu illi l-esponenti ma setghux interponew l-appell odjern stante li huma ma kienux irregistraw l-interess taghhom skond kif provdut fl-artikolu 68(4) tal-Kap, 504 tal- Ligijiet ta' Malta jekk it-terminu moghti lil kull parti interesssat kien lanqas ghadu beda jiddekorri;.

Huwa minghajr pregudizzju ghall-premess huwa appuntu permezz tal-appell odjern li l-esponenti, rinfaccati b'permess illegali li qed jawtorizza zvilupp li ser jippregudika bil-bosta l-interessi tal-esponenti, irregistraw l-interess taghhom fl-ezitu tal-

applikazzjoni PA 2032/13 prezentata minn Keith Attard Portughes, liema appell gie pprezentat mal-ewwel malli l-esponenti saru jafu dwar kif fil-fatt l-appllkant kien fi hsiebu Ii jibni t-art mertu ta' l-appell odjern, u cioe' wara li huma ghamlu d-debiti ndagni wara lib diet tigi ffurmata t-triq li fuqha ghandha tikkonfina l-propost bini;

Ghaldaqstant dan it-Tribunal ghandu jichad l-eccezzjonijiet preliminary tal-appellati u tkompli tisma' l-appell odjern fuq il-mertu.";

Ikkunsidra ulterjorment:

L-artikoklu 41(1)(c)(i) tal-Att X tal-Kap 504 huwa car fejn jidhol il-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal peress li ghandu jisma u jiddeciedi appelli li jitressqu minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' l-Awtorita' dwar kull ta' haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi: '(i) dak l-appell jista jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 68(4) meta tigi pubblikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp,'.

Huwa evidenti mill-atti tal-process tal-applikazzjoni odjerna li ma hemm ebda kummenti bil-miktub minn terzi persuni nteressati fit-terminu preskitt fil-ligi kif provdut fl-artikolu 68(4).

L-appellanti ggustifikaw dan in-nuqqas billi resqu dawn l-argumenti :-

1. Illi l-esponenti ma kellhom l-ebda interess illi joggezzjonaw kontra l-pjanti sottomessi originarjament mal-applikazzjoni;

2. Illi kien hemm nuqqas ta' nformazzjoni fis-sottomissjoni originali tal-applikazzjoni u ghaldaqstant l-applikazzjoni ma kinietx konformi mac-cirkulari tal-Awtorita' bin-numru 3/11 u l-Avviz Legali 514 tas-sena 2010;

3. Kien hemm tibdil sostanzjali fil-pjanti minn kif gew sottomessi fl-applikazzjoni ghal dawk li gew prezentati aktar tard fil-process tal-applikazzjoni qabel id-decizjoni tal-Kummissjoni, u dan huwa bi ksur tal-Artikolu 5 tal-Avviz Legali 514 tas-sena 2010. Dan wassal biex ma sarx pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni.

Illi dan it-Tribunal ma jista jara ebda raguni valida sabiex ikun jista jigi validat dan l-appell, meta fuq ammissjoni tal-appellanti stess ma saret ebda sottomissjoni fi zmien 20 gurnata mill-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni. Ghaldaqstant l-appellanti tilfu d-dritt tal-appell kif provdut fl-artikoklu 41(1)(c)(i) tal-Att X tal-Kap 504.

Illi kull ilment li seta' kien hemm fuq l-applikazzjoni kif giet originarjament sottomessa – inkluz nuqqas ta' nformazzjoni - kellu jigi komunikat lill-Awtorita' fi zmien il-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni, u dan kien ikun bizzejjed sabiex wiehed jipprotegi d-dritt tal-appell.

Illi appell ta' terzi huwa ristrett u limitat ghal dawk il-persuni nterressati, cioe' ghal dawk it-terzi persuni li ghamlu s-sottomissjonijiet fi zmien ghoxrin (20) gurnata mill-pubblikazzjoni, u ghaldaqstant huwa evidenti li dan it-Tribunal m'ghandu l-ebda gurisdizzjoni li jisma appelli ta' terzi li ma kkonformawx mal-artikolu 68(4) tal-Kap504.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjoni preliminary tal-Awtorita' u l-applikant dwar in-nullita' ta' dan l-appell u ghalhekk jastjeni milli jkompli jiehu konjizzjoni ta' dan l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellanti huwa s-segwenti:

1. L-appellanti jsostnu illi bejn il-fazi tal-applikazzjoni u d-determinazzjoni taghha saret bidla materjali fil-pjanti tal-izvilupp da parti tal-applikant li kellha pregudizzju ghal appellanti. Fl-istadju li iddahlet l-applikazzjoni l-appellanti ma kellhom ebda oggezzjoni ghall-izvilupp izda fil-mori u wara li kien skada t-terminu ghall-oggezzjonijiet l-applikant ghamel tibdil sostanzjali li kien jinnecessita avviz pubbliku gdid biex terzi jikkonsidraw kellhomx joggezzjonaw ai termini tal-artikolu 5(4) tal-legislazzjoni sussidjarja 504/10. It-Tribunal ghalhekk ghamel hazin u zbalja legalment meta naqas li jikkonsidra dan l-aggravju u minflok laqa' l-eccezzjoni li l-appellanti ma kienux third party objectors ab initio ai termini tal-artikolu 68(4) tal-Kap. 504 u regolament 7(2) tal-Avviz Legali 514/2010.

L-appellant Attard Portughes u l-Awtorita laqghu ghal dan l-appell billi sostnew illi dan l-aggravju qatt ma kien jifforma parti mill-aggravji tal-appell quddiem it-Tribunal u kwindi ma setax jiqajjem quddiem din il-Qorti. In oltre skond l-artikolu 68(4) kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi zvilupp u skond l-artikolu 41(1)(c) terza persuna tista' tappella jekk tkun persuna interessata li ghamlet kummenti bil-miktub skond l-artikolu. B'zieda ma' dan jekk l-appellant

kienu jafu li d-dokumentazzjoni prezentata fil-bidu tal-applikazzjoni ma kinitx tali li tikkonforma ruhha mar-regolamenti, setghu ghamlu l-ilment taghhom biex izommu ferm id-drittijiet taghhom a bazi tal-artikolu 68(4) tal-Kap. 504, u jzommu mat-terminu ghall-oggezzjoni skond ir-regolament 7(2) tal-Avviz Legali 514 tal-2010.

Din il-Qorti tibda biex ticcara illi hu minnu illi l-aggravju quddiem din il-Qorti ma tqajjimx mill-bidu quddiem it-Tribunal ghal raguni ovvja illi l-appell sar mill-appellanti infushom u ghalhekk ma kienx hemm bzonn f'dak l-istadju jiggustifikaw ir-raguni ghaliexipprezentaw l-appell meta ipprezentawh meta ma kienu ghamlu ebda rapprezentazzjoni ta' ilment a bazi tal-artikolu 68(4) tal-Kap. 504 fi zmien ghoxrin jum mill-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni ta' zvilupp. Kien biss avolja saret l-eccezzjoni li l-appell sar bla dritt billi ma kienux registered objectors illi l-appellanti ghamlu sottomissjonijiet dettaljati fuq il-kwistjoni quddiem it-Tribunal. Il-kwistjoni legali dwar l-ammissibilita tal-appell tqajjem mill-appellati liema kwistjoni kellha tigi trattata u deciza a bazi tas-sottomissjonijet li saru li kienu in parti ta' natura legali u in parti ta' natura teknika. Kwindi l-kwistjoni effettivament tqajmet quddiem it-Tribunal u l-istess kwistjoni mill-lat legali qed terga' titqajjem quddiem din il-Qorti.

Hu zbaljat ukoll l-argument tal-appellati illi skond l-artikolu 68(4) kull persuna li ghandha interess tista' tippartecipa b'sottomissjonijiet u wara l-ezitu tal-applikazzjoni tkun zammet id-dritt tal-appell quddiem it-Tribunal jekk tali sottomissjonijiet jew rapprezentazzjonijiet ikunu saru fi zmien ghoxrin jum mill-pubblikazzjoni tal-avvizi tal-izvilupp. Dak li ma jghidux l-appellati illi dan l-artikolu jipprospetta rapprezentazzjonijiet ta' ilmenti dwar l-izvilupp. L-appellanti jiddikjaraw li skond il-pjanti esebiti mal-applikazzjoni skond il-legislazzjoni sussidjarja 504/03 huma ma sabu ebda oggezzjoni fl-izvilupp kif kien dikjarat li jsir. L-ilment zviluppa meta gew prezentati pjanti ulterjuri li skond huma fisser tibdil materjali fl-izvilupp u kwindi kien jinnecessita da parti tal-Awtorita li l-process jerga' jingieb a konjizzjoni tal-pubbliku bil-pubblikazzjoni ta' avviz gdid u terminu gdid ghal persuni interessati li jaghmlu ilmenti fi zmien stabbilit mill-ligi. L-appellati jirrispondu ghal din is-sottomissjoni billi jghidu li jekk l-appellanti setghu kienu konsapevoli li kien hemm dokumentazzjoni nieqsa skond il-ligi, dan fih innifsu jikkostitwixxi ilment li l-appellanti setghu hasbu ghalih billi ippreservaw id-dritt taghhom ai termini tal-artikolu 68(4).

Hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal naqas li jindirizza l-aggravju mill-perspettiva legali intera taghha. It-Tribunal sahaq illi l-artikolu 68(4) hu tassativ u darba li ma saritx rapprezentazzjoni mill-appellanti kif imiss entro ghoxrin jum mill-pubblikazzjoni tal-avviz tal-izvilupp, id-dritt li jappellaw quddiem it-Tribunal kien mitluf. Izid li nuqqas ta' informazzjoni wkoll kienet raguni valida sabiex l-appellanti jzommu fermi d-drittijiet taghhom. Il-Qorti tqis illi din il-konsiderazzjoni taghti risposta ghat-tieni argument imressaq mill-appellanti biex jiggustifikaw in-nuqqas li jaghmlu oggezzjoni kif tajjeb elenkat mit-Tribunal f'pagna 5 tad-decizjoni tieghu. Din il-Qorti taqbel mal-argument tat-Tribunal li ladarba l-appellanti jsostnu (u dan jidher mill-appell originali innifsu) illi l-pjanti originali kienu neqsin minn dettalji sinifikattivi skond il-ligi kif stqarr l-istess perit tal-appellanti fis-sottomissjoni tieghu tal-10 ta' Gunju 2014 quddiem it-Tribunal, l-appellanti setghu ressqu l-oggezzjoni taghhom ta' nuqqas ta' informazzjoni fiz-zmien propizju ghax l-artikolu 68(4) ghandu jigi rispettat u mhux abbuzat.

Pero din il-Qorti tirraviza li din il-konsiderazzjoni ma issolvix il-kwezit imqajjem bit-tielet argument tal-appellanti imsemmi mit-Tribunal a fol. 5 tad-decizjoni tieghu. Gie post quddiem it-Tribunal argument li l-pjanti zejda sottomessi fi stadju inoltrat tal-process ta' valutazzjoni tal-applikazzjoni ta' zvilupp, kienu tali li jfissru tibdil sostanzjali u jekk huma ta' din in-natura, kellhom isiru avvizi ta' pubblikazzjoni mill-gdid tal-izvilupp u jerga' jiskatta d-dritt tal-appellanti skond l-artikolu 68(4). Fi ftit kliem dak li qed jissottomettu l-appellanti hu illi la darba sar tibdil sostanzjali l-artikolu 68(4) ma bediex japplika fil-konfront tal-appellanti. Dan l-argument gie sorvolat mit-Tribunal li kien argument ta' natura legali serju bhala aggravju u li t-Tribunal kellu jikkonsidra u jiddetermina. Ir-risposta ghal dan l-aggravju kien ifisser l-ammissibilita o meno tal-appell innifsu. Dan ma jfissirx li t-Tribunal kellu jiddetermina l-applikazzjoni infisha fl-appell izda biss li jiddeciedi jekk kellux il-poter bil-ligi jew skond il-principji ta' gustizzja naturali li jissindaka dan l-aggravju tenut kont dak li jipprovid l-artikolu 68(4) tal-Kap. 504. Fi kliem iehor it-Tribunal gie mistieden jizen liema principji legali ser jaddotta f'kaz fejn qed jigi allegat ksur manifest tal-ligijiet ta' ippjanar li jista' jirrendi permess mahrug b'mod proceduralment irregolari bhala wiehed null. It-Tribunal kellu jiddetermina b'mod car jekk il-ligi jew il-principji ta' gustizzja naturali jippermettulux li jitratta kwistjoni simili sua sponte u jaghti decizjoni dwarha jew jekk l-artikolu 68(4) kellux jigi applikat b'mod li ma jippermetti ebda eccezzjoni ta' sindakar f'dawn ic-cirkostanzi tenut kont tad-drittijiet tat-third party objectors kif jirrizultaw mill-Kap. 504. Il-Qorti ma tarax li d-decizjoni moghtija trattat tali kwistjoni b'mod car li din il-Qorti tqis li giet determinata mit-Tribunal. Ghalhekk din il-Qorti ma ghandhiex tippronunzja ruhha fuq dan il-kwezit f'din is-sentenza biex ma tippregudikax id-dritt tad-doppio esami.

Il-Qorti ghalhekk tqis li l-appell ghandu jigi milqugh limitatament ghal din l-ahhar konsiderazzjoni maghmula mill-Qorti.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell ta’ George Felice u ohrajn ghar-ragunijiet imsemmija fis-sentenza, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta’ Settembru 2014, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga’ jisma’ l-appell a bazi ta’ dak deciz. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM--------------------------------