QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 20 ta' April, 2016

Numru 3

Appell Nru. 2/2016

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' Jannar 2016 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Dicembru 2015 li ddikjarat null u inammissibbli l-appell tal-appellanti mid-decizjoni preliminari fl-appell mill-applikazzjoni PA 2032/13 ghax ma kellhomx ir-rekwizti a bazi tal-artikolu 68(4) tal-Kap. 504 bhala terzi interessati;

Rat ir-risposti tal-appellati li ssottomettew li l-appell ghandu 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 f'dan il-kaz, dan it-Tribunal qed jigi ordnat mill-Qorti tal-Appell sabiex jezamina u jiddeciedi ukoll aggravju ewlieni tal-appellanti imqajjem fit-tielet argument riprodott minn dan it-Tribunal a fol 5 fid-decizjoni preliminari tas-16 ta' Settembru 2014, li huwa s-segwenti:
>
> "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."
>
> F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Appell spjegat illi dan l-argument huwa ta' natura legali serju bhala aggravju u li t-Tribunal kellu jikkunsidra u jiddetermina. F'dan il-kaz, il-Qorti spejgat u dderigiet lil dan it-Tribunal bis-segwenti:
>
> 1. "Dan ma jfissirx li t-Tribunal kellu jiddetermina l-applikazzjoni infisha fl-appell iza biss li jiddeciedi jekk kellux il-poter bil-ligi jew skont il-principjui ta' gustizzjan naturally li jissindika dan l-aggravju tenut kont dak li jirropvdi l-artikolu 68(4) tal-Kap 504."
> 2. "Fi kliem iehor li t-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." (emfazi tat-Tribunal), u
> 3. "It-Tribunal kellul jiddtermina b'mod car jekk il-ligi jew il-principji ta' gustizzja naturali jippermettux 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' sindikar f'dawn ic-cirkostanzi tenut kont tad-drittijiet tat-third party objectors kif jirrizultaw mill-Kap. 504."
>
> Illi t-Tribunal ra s-sottomissjoni tal-appellanti pprezentata fit-31 ta' Lulju 2015 li taqra hekk kif gej:
>
> Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-22 ta' April 2015 fl-appellli sar quddiem dik l-Onorabbli Qorti wara d-decizjoni moghtija mit- Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fis-16 ta' Settembru 2014 fl-ismijiet "George Felice et vs L-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar", u fejn l-istess Onorabbli Qorti stqarr illi:

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 flit 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 Tribunalli 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 fkaz fejn qed jigi allegat ksur manifest tal-ligijiet ta' ippjanar li jista' jirrendi permess mahrug b'mod proceduralment irregular bhala wiehed null. It Tribunal kellu jiddetermina b'mod car jekk illigi 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 iddritt tad-doppio esami.

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

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

Illi waqt is-smiegh tal-appell odjern li sehh fil-jum tad-9 ta' Lulju 2015 l-esponenti inghataw il-fakulta' li jghamlu d-debiti sottomissionijiet dwar jekk il-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-appell anti skond l-artikolu 68(4).

Illi skond il-Kap. 504 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' avviz fuq il-post u cioe' b'mod li l-avviz jingieb a konjizzjoni tal pubbliku in generali u kull persuna ghandha d-dritt, skond l-istess Att, li tilmenta u toggezzjona kontra proposta ta' zvilupp.

Illi skond l-atti tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar jirrizulta li t terminu minnha imposta ghar-rapprezantazzjonijiet da parti ta' terzi persuni kien jiskadi fil-jum tad-9 ta' Awissu 2013.

Effettivament meta jsir analizi akkurata bejn d-dokumenti 14a (Existing Site Levels), 14b (Block Plan), 14c, (basement plans), 14d, (ground and roof plan), 14e (section cc and front elevation) u 14f (section cc and front elevation) - kollha sottomessi lil MEP A fid-29 ta' Mejju 2013 u d-dokumenti 64a (basement and semibasement plans), 64b (elevated ground floor and roof level), 64c, (section aa), 64d, (ection aa and bb) u 64e (section cc and front elevation) li saru wara t-talba ta' MEP A biex l-gholi tal-propost bini jigi rid ott b'metru u li kollha gew sottomessi lill-MEPA fis-6 ta' Frar 2014, doe' wara li lahaq skada t-terminu minnha imposta ghar-rapprezantazzjonijiet da parti ta' terzi persuni kien jiskadi fil-jum tad-9 ta' Awissu 2013 wiehed fadlment jinduna li 1 livelli prezentati fuq is-sensiela ta' dokumenti bin-numru 64 meta imqabbla mal-livell attwali tal-hamrija huma tali li jwasslu ghal zieda sostanzjali fl-gholi tal-propost bini. Dan id-distak johrog bl-aktar mod lampanti meta jigu mqabbla l-photomontage pprezentat lil MEPA bhala Dok. 57b fil-21 ta' Jannar 2014 (li ghal kull buon fini kopja tieghu qed jigi anness bhala Dok. “A") u l-photomontage imhejji mill-Perit Joe Pace fuq talba tal-esponenti (li ghal kull buon fini kopja tieghu qed jigi anness bhala Dok. “B").

Aghar minn hekk, skond il-GUIDANCE NOTES FOR APPLICANTS (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "C"), l-Applikant kien tenut li jipprezenta mal applikazzjoni tieghu pjanta li turi l-livelli u l-pozizzjoni tal-propost zvilupp kif imqabbla mal-art u mal-bini ezistenti tal-girien tal-madwar. Dan sar biss fil-jum tal-21 ta' Jannar 2014 meta l-applikant pprezenta d-dokument 57 A.

Kien hawn biss, permezz tal-imsemmi Dokument 57 A li, avolja l-livelli tal-art tal Applikant fuq dan id-dokument huma hziena, l-Appellanti setghu kellhom idea tal izvillup u kif kien ser jaffettwa lilhom. Anke minhabba l-intromissjoni ta' dan id dokument biss fl-aghar ipotezi kellu jerga' jsir il-publikazzjoni tal-applikazzjoni mill gdid. Verament pero' l-applikazzjoni hekk kif kienet giet prezentata 1il MEPA minghajr dan id-dokument u minghajr ma gew sodisfatti dawn ir-rekwiziti precitata kellha tigi ghal kollox skartata.

Illi skond l-artikolu 2 tal-Regolamenti dwar Titolu. I-Ippjanar tal-Izvilupp (Procedura ta' Applikazzjonijiet u dDeCizjoni Relattiva) S.L.504.103 tal-Ligijiet ta' Malta "tibdil materjali" tfisser:

(a) bidla fil-konfigurazzjoni tas-sit li taffettwa art gdida;
(b) zjieda fl-ghadd ta' sulari jew kantini;
(c) zjieda fl-gholi tal-bini li jaqbez l-oghla limitu tal-gholi f'metri;
(d) zjieda fid-densita (inkluz il-volum, area jew unitajiet) ta' aktar minn 10%;
(e) bidla sostanzjali fl-apparenza esterna jew fid-disinn;
(f) bidla fil-Iokazzjoni ta' access ta' vetturi minn faccata ta' triq differenti;
(g) bidla fl-uzu propost;
(h) bidla fl-allinjament ufficjali tal-bini; jew
(i) bidla fil-pozizzjoni ta' zvilupp fiziku fis-sit li jsir f' zona soggetta ghal restrizzjonijiet differenti.

Fil-kaz odjern jirrizulta bl-aktar mod car li t-tibdil tal-livelli li qed jinholoq konsegwenza tal-varji pjanti immarkati bin-numru 64 u li gew sottomessi lil MEPA fis-6 ta' Frar 2014li jikkonkorru diversi mir-rekwiziti mehtiega biex jigi meqjus li sehh tibdil materjali fl-applikazzjoni tal-applikanti Keith Attard Portughes et.

Illi a tenur tal-Artikolu 5 tal-L.S. 504.103 kull bidla materjali fl-applikazzjoni tinhtieg illi tkun segwita b'numru ta' dokumentazzjoni, studji u rapporti, kif ukoll hlas ta' mizati addizjonali lill-MEPA u din sabiex tali bidla tigi kkunsidrata. Illi ghalhekk bidla materjali tfisser illi l-applikazzjoni tkun tista tghid ser tigi evalwata mill-gdid. Illi skond il-principju enuncjat fid-decizjonijiet" Assocjazzjoni tal-Hwienet ta' Wied il-Ghajn u tal-GRTU vs l-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar et" - (A.LC (RCP) - 10 ta' Dicembru 2008) u "Perit Wilfred De Battista vs l-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar et" - (A.LC (RCP) - 30 ta' April 2008):

"huwa car li in vista' ta' dak indikat mill-istess Awtorita' in konnessjoni mal-bdil ta' 1 izvilupp minn dak kif originarjament propost ghal dak eventwalment suggerit li hija stess iddecidiet li kien hemm bdil fis-sustanza ta' l-istess zvilupp, u kien ghalhekk li kien hemm il-htiega li ssir pubblikazzjoni mill-gdid; dan ilkambjament kollu ftl proposta ta' l-istess applikant, anke jekk dettata mill-istess Awtorita' jwassallil din il Qorti ghall-konkluzjoni li l-procedura attwalment adoperata mill-Awtorita' kienet ghal kollox zbjalata, kemm ghar-raguni li lproposta la darba kienet sostanzjalment differenti minn dik originali kellha anke tigi ppubblikata meta effettivament giet proposta u mhux fi stadju ulterjuri, izda wkoll li fil-verita' din il-proposta l-gdida, proprju minhabba li kienet sostanzjalment differenti minn dik originarjament proposta, qatt ma kellha tigi kkonsiderata bhala rikonsiderazzjoni [. ..] u dan ghaliex kien hemm effettivament bdil fis-sustanza ta' l-izvilupp; tant huwa minnu dan li l-istess zvilupp kif effettivament approvat qatt ma setgha jaqa' taht id-deskrizzjoni tal-applikazzjoni originali attwali u kien ghalhekk li l-istess Awtorita' nnifisha ddecidiet li kien jehtieg li jkun hemm pubblikazzjoni mill-gdid u dan peress li deher car li l-izvilupp kif attwalment approvat ma setgha qatt jigi nkorporat fl-izvilupp deskritt fl-applikazzjoni originali."

Il-manipular tal-livelli bil-ghan li jigi assigurat il-hrug tal-permess bhal ma gara fil-kaz odjern jikkostitwixxi il-bidla materjali mahsub mill-legislatur. F'dan ir-rigward issir referenza ghall-Appell fl-ismijiet Martin Aquilina vs MEPA [App 162/12 CF _ PA 5131/10] fejn intqal appuntu:

"Oltre minn hekk, jigi nutat li meta l-pjanti godda ipprezentati ftl-fazi tal-appell (32/10-2 u 32/10-3) jigu mwiezna ma dawk li abbazi taghhom inhareg ir-rifjut (minuted drawing 33A et seq), ghalkemm id-dawl ta' garaxxijiet baqa' l-istess _ semplicement gie indikat dawl ta' 2.7 metri ghall-fethiet tal-garaxxijiet mentri meta dawn jigu skalati, jirrizultaw ferm inqas, cjoe' kif dejjem kienu waqt l-ipprocessar tal applikazzjoni - l-unika modifika li jidher li saret hi ghas-skaptu tad-distanza tal appoggi. Apparti l-fatt li dan l-agir huwa oggezzjonabbli ferm _ li l-Appellant jaghmilha ta' bir-ruhu li modifika il-qisien tal-proposta meta fil-fatt kull ma ghamel kien li hazzez numri li ma jaqblux ma dak li suppost qed jindikaw- il-fatt li l-hitan tal appoggi qed jigu murija

diversament jikkostit'wixxi material change skond it-tieni skeda tal-Artikolu 41 tal-Att X tal-2010."

Illi ghalhekk u in vista wkoll tal-Artikolu 5(4) tal-L.S. 504.103, bidla materjali bhal ma hi prezenti f'dan il-kaz tirrikjedi notifika mill-gdid skond l-Artikolu 6(1) tal-istess ligi sussidjarja, li fil-kaz odjern ma saritx u dan bu pregidizzju kbir ghad-drittjiet tal -esponenti.

Illi ghalhekk peress li ghada ma saritx in-notifika skond kif titlob il-ligi in segwitu ghall-bidla materjali, il-21 gurnata li fiha l-esponenti kellhom jirregistraw l-interess taghhom effettivament gahdhom ma bdewx jidekorru.

Cio nonostante il-MEPA xorta wahda ipprocessat l-applikazzjoni u approvat il permess in kwistjoni, u huwa appuntu ghalhekk li, in segwitu ghall-oggezzjoni da part ital-applikant tal-appell tal-esponenti u in segwitu ghad-decizjoni precitat tal Onorabbli Qorti tal-Appell li l-esponenti jissottomettu bl-akbar rispett illi, biex jigi assigurat li d-dritt tas-smiegh xieraq tal-esponenti ma jigix lez, it-Tribinal ghandu, minhabba il-bdil materjali fl-applikazzjoni, jiddikjara li t-terminu sabiex l-esponenti jigu registrati bhala persuni interessati ghall-finijiet tal-applikazzjoni numru PA/02032/13 gahdu ma bediex jidekorri, ghajr Ii issa ovjament l-interess gie registrat bl-appel intavolat mill-esponenti quddiem dan it-Tribunal.

Illi minghajr pregudizzju ghall-fuq premess huwa sottomess lil dan it-Tribunal ghandu, bl-aktar rispett, minflokk jiddikjara I-appell taJ-esponenti bhaJa irritu u null, jordna Ii1 MEPA sabiex terga' taghmel il-pubblikazzjonijiet imsenunija fl-artikolu 6 tal-L.S. 504.103 hekk kH stabbilit fl-artikolu 5(4) tal-L.S. 504.103.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess huwa appuntu pennezz tal-appell odjern intavolat quddiem it-tribunal li l-esponenti, rinfaccati b'permess illegali li qed jawtorizza zvilupp Ii ser jippregudika bil-bosta l-interessi tal-esponenti, irregistraw l-interess taghhom fl-ezitu taI-applikazzjoni PA 2032/13 prezentata minn Keith Attard Portughes, liema appell gie pprezentat maJ-ewwel malli l-esponenti saru jafu dwar kif fiI-fatt I-applikant kien fi hsiebu Ii jibni I-art mertu ta' l-appell odjern, u doe' wara Ii sar bdil materjali fll-pjOllti in kwis!joni, liema bdil gie a konnoxxenza taI-esponenti BISS wara Ii bdiet tigi ffunnata it-triq Ii tifforrna parti mill-izvilupp Ii fuqha ser jikkonfina il-propost bini.

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jaghmlu referenza ghall-atti u ghall-Provi kol1ha migbura quddiem dan it-Tribunal qeghdin jitolbu lil dan it-Tribunal sabiex jilqa' l-appell tal-istess esponenti.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kull dritt spettanti lill-esponenti komprizi dawk ta' natura kostituzzjonali ghal kull lezjoni tad-dritt ghall-smiegh xieraq lilhom spettanti.'';

L-Awtorita' rrispondiet b'dan li gej:
"In reply to the third party appellant's reply in letter received on the 31st July 2015 (doc. 127), the Authority would like to make the following comments:

The third party appellants are arguing that the latest proposal submitted by the applicant at documents 64 were higher than those submitted at documents 14 in relation to the existing soil levels. The Authority notes that the sections at document 64D indicate that height of the building at the back, in relation to the street level, was lowered by 1m from that proposed in doc. 14E. Therefore, the third party appellant's claim that this led to a higher building is totally invalid. Furthermore, the Authority notes that the photomontage submitted by the third party appellant to substantiate their claim is also misleading since the location from which the photos was taken is lower from that of the other photomontage submitted by the applicant.

In an attempt to justify their request, the third party appellant again noted that the required block plan showing the relation of the proposed development with the adjoining roads and buildings was not submitted. Contrary to what it is being claimed, the Authority confirms that the necessary information was submitted at the initial stages of the application including the block plan with the proposed development in relation to the adjacent plots and with the contour line / levels of the site and the immediate area. The document being referred to by the appellants at document 57A is just additional information to indicate visually the relation of the proposal with the building along the valley which is not a prerequisite for the application.'';

L-applikant irrisponda hekk kif gej:

"The decision of the Court of Appeal is clear in that the Tribunal has to assess the allegation raised by the appellants that through the submission of the fresh documents during the course of the application, there was a material change in the proposal as originally submitted, and hence the requirement for the application to be republished.

Legal Notice 514/10 clearly defines the meaning of Material Change in regulation 2. This notice states that material change means:
a) A change in site configuration which affects new land
b) An addition in number of floors or basements
c) An increase in height of the building which would exceed the maximum height limitation in metres
d) An increase in density (including volume, area or units) of more than 10%
e) A substantial change in the external appearance or design
f) A change in location of vehicular access from a different street frontage
g) A change in proposed use
h) A change in the official alignment of the building
i) A change in the position of physical development within the site that would fall within an area subject to different constraints

As already explained during the EPC sitting, the EPC board has asked the applicant to lower the back part of the proposed development, which same lowering was the matter addressed in the fresh plans submitted.

We hereby attach:

1. A plan showing the section of the development proposed at original submission (i.e. when the application was published) and the section of the development as approved following the request of the EPC to lower the back part of the proposed building;
2. The superimposition of what was proposed before the EPC board (black) and what the EPC board has approved (red).

Thus it is evident that there was no material change within the full application process since the minor changes in the plans, and which changes effectively lowered the building from the back, do not fall under any of the categories which define "Material Change" as per LN514/2010."

Ikkunsidra ulterjorment:

It-Tribunal qed jinterpreta is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-sens illi irid jigi ezaminat jekk:

i. kienx hemm materal change f'parti mill-procedura waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni odjerna qabel id-decizjoni tal-Kummissjoni li kienet mohbija ghall-Appellanti.
ii. jekk indipedentement minn din is-sitwazzjoni mertu ta' dan l-Appell, jekk it-Tribunal ghandux huwa stess iqajjem sua sponte kwistjonijiet simili jew jekk l-artikolu 68(4) huwhiex tant tassativ li t-Tribunal huwa prekluz milli jissindika di sua sponte.

Dwar l-ewwel kwesit is-sitwazzjoni hija cara. It-tibdil fil-pjanti b'mod sostanzjali sehhew qabel id-data ghal validazzjoni u dan bhala parti mill-process ta' screening fejn fost ohrajn l-applikant gie mitlub sabiex jipprezenta site levels u li dawn gew prezentati fil-pjanti godda a fol 14 qabel il-validazzjoni tal-istess applikazzjoni PA 2032/13. Ghalhekk it-tibdiliet kienu available b'mod normali ghall-appellanti jew ghal rappresentanti tieghhom fi zmien tal-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni. Dan ifisser li l-Awtorita' ma zbaljatx fil-procedura adottata.

Dan it-Tribunal ma jista jara ebda tibdil materjali bejn il-pjanti a fol 14 u dawk li gew prezentati aktar tard fl-applikazzjoni skont a fol 64 kif mitluba mill-Kummissjoni wara l-ewwel laqgha tas-17 ta' Jannar 2014 u s-site inspection mizmum mill-Kummissjoni fl-20 ta' Jannar 2014.

L-appellanti qed jinsistu li mill-pjanti a fol 64 ghal dawn originarjament prezentati a fol 14 kien hemm tibdil fil-livelli meta mqabbla mal-livell attwali tal-hamrija u li qed iwasslu ghal zieda sostanzjli fl-gholi tal-bini kif propost.

Imma dan it-Tribunal ma seta' jinnota ebda tibdil fil-livelli tal-art hekk kif dawn gew indikati fil-pjanti a fol 14 meta mqabbla ma dawk ndikati fil-pjanti a fol 64 fl-inkartament tal-PA 2032/13 rispettivament, li huma identici. Dan huwa bl-aktar mod evidenti meta wiehed iqabbel is-section plan a fol 64d li finalment hija l-pjanta approvata, mal-istess section plan originali, ossia dik a fol 14e, fejn l-linja li tindika 'exisitng topography' baqghet l-istess, u kien biss il-parti retrostanti tal-bini li tbaxxa l-isfel b'madwar metru. Huwa car u evidenti li

b'dan ic-caqliq fil-bini ma jirrizulta f'ebda material change skont kif defenit fl-Artikolu 2 tal-Avviz Legali 504 tal-2013. Ghaldaqstant, jirrizulta li ma kien ebda bzonn ta' pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni kif qed jesigu l-appellantu u ma ebda irregolarita procedurali fl-applikazzjoni odjerna li jista jirrendi l-istess applikazzjoni bhala wahda nulla.

Dwar it-tieni kwesit il-ligi hija cara. L-artikolu 68 (4) ma jaghtix dritt lil dan it-Tribunal sabiex di sua sponte iqajjem kwistjonijiet ta' material change jew affarijiet simili. L-artikoli 41 jaghmilha cara li t-Tribunal ikollu gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi appelli li jitressqu minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' L-Awtorita' dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi (i) dak l-appell jista jsir biss minn terza persuna interessati li tkun ghamle xi kummenti bil-miktub skond l-Artikolu 68(4) meta tigi pubblikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp.

L-appellanti naqsu li fl-istadju bikri tal-applikazzjoni, ossia fi zmien 20 gurnata mill-pubblikazzjoni ma ddikjarawx l-interess – infatti seta jew kellhom semplicement fil-bidu nett tal-procedura jiddikjaraw ruhhom bhala interested party u ma kien jinqala ebda problema dwar dritt ta' appell jew meno.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-aggravju tal-appellanti filwaqt li jikkonferma li l-istess appellanti m'ghandhomx ir-rekwiziti skont l-Artikolu 68(4) tal-Kap 504 sabiex ikunu meqjusa bhala terzi persuni nterressati bi dritt tal-appell kif provdut fl-Arikolu 41 tal-Kap 504, u ghaldaqstnat qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellanti hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ikkonsidra hazin x'jikkostitwixxi 'material change' f'applikazzjoni u l-pjanti sottomessi mill-applikant waqt l-ipprocessar tal-applikazzjni PA 2032/13 kienu jikkostitwixxi bdil materjali li kien jinnecessita pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni bid-dritt tal-appellanti qua terzi interessati biex idahhlu avviz tal-interess taghhom u konsegwentement jaghmlu sottomissjonijiet bi dritt ta' appell fost affarijiet ohra.

Qabel tibda l-konsiderazzjonijiet il-Qorti tirreferi ghal verbal taghha tas-17 ta' Marzu 2016 u tqis illi Maria Carmela sive Marlene Demicoli ma kinitx parti fil-proceduri quddiem it-Tribunal u ghalhekk ma ghandhiex locus standi f'dawn il-proceduri.

Din il-Qorti gie esprimiet il-fehma taghha fis-sentenza li tat fuq l-istess kwistjoni fit-22 ta' April 2015 fejn sabet illi t-Tribunal ma kienx effettivament dahal fil-kwistjoni jekk il-pjanti prodotti fil-kors tal-ipprocessr tal-applikazzjoni kienux jikkostitwixxu 'material

change' jew bdil materjali u jekk dan hu l-kaz, kellhomx isiru l-avvizi pubblici kif trid il-ligi bid-drittijiet li jinbtu ghal terzi interessati biex juru l-interess fl-istess applikazzjoni fiz-zmien stipulat mill-ligi. Billi din il-kwistjoni ma gietx epurata mit-Tribunal il-Qorti kienet irrevokat id-decizjoni tat-Tribunal u baghtitha lura ghat-trattazzjoni mill-gdid fuq dan il-punt.

Din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza teknika li tiddistingwi bejn pjanta u ohra, livelli u photo montage. Dan ix-xoghol hu fdat lil min hu professjonalment kompetenti li jaghmlu. It-Tribunal hu munit bl-esperti teknici u fid-decizjoni tieghu t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li l-pjanti esebiti fil-kors tal-ipprocessar ma bidlu xejn mill-proposta anzi jzid li l-livelli tal-binja fl-izvilupp fl-applikazzjoni u dawk prezentati waqt il-kors tal-applikazzjoni kienu identici. It-Tribunal effettwa anki accessi biex jikkonstata de visu l-istat ta' fatt. Din il-Qorti ma tqis li ghandha tbiddel b'mod legger il-fehma ta' Tribunal fejn hemm kwistjoni purament teknika minghajr raguni soda u cara ghall-ahhar. Dak li qed jaghmlu l-appellanti hu biss li jirrepetu dak li ssottomettew quddiem it-Tribunal fejn fuq bazi fattwali gew dikjarati bhala sottomissjonijiet skorretti fuq bazi teknika.

La darba din il-Qorti ma tqis li ghandha gustifikazzjoni valida biex tbiddel il-gudikat tekniku tat-Tribunal, l-appell tal-appellanti hu infondat billi ebda 'bdil materjali' fis-sens tal-legislazzjoni sussidjarja ma jezisti u kwindi ebda pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni ma kien necessarju. Dan irendi l-appell tat-terzi barra minn postu ghax it-terzi ma kienux jikkwalifikaw bhala terzi interessati a bazi tal-artikolu 68(4) tal-Kap. 504.

Ghalkemm mhux strettament rilevanti jew b'xi mod ibiddel il-gudikat fis-soluzzjoni tal-vertenza, il-Qorti pero tqis illi l-konkluzzjoni negattiva tat-tribunal fuq jekk jistax iqajjem hu kwistjonijiet marbutin mal-kwezit deskritt supra jekk fil-fatt jirrizultalu li jkun sar bdil sostanzjali fil-pjanti minghajr ma giet ottemperata l-ligi, hi errata. Dan ghaliex il-principji ta' gustizzja naturali fosthom id-dritt ghal smigh xieraq huma parti essenzjali mill-gustizzja naturali u skond ir-rule of law, u fejn parti interessata ai termini tal-artikolu 68(4) tirrileva li gew lezi lilha drittijiet spettanti bil-ligi, allura t-Tribunal ghandu l-obbligu li jaghmel gustizzja u jsahhah id-drittijiet tal-partijiet kollha u ma jippermettiex li l-lilgi tigi injorata jew vjolata bla konsegwenza specjalment meta

l-parti interessata stess qed tistieden lit-Tribunal isostni drittijiet moghtija bil-ligi u fi zmien u f'cirkostanzi li t-Tribunal jista' jirrimedja ghan-nuqqas.

Decide

Ghar-ragunijiet moghtija, il-Qorti tqis ilii l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Dicembru 2015 li l-appellanti ma kienux parti interessata ai termini tal-artikolu 68(4) billi ma kien hemm ebda tibdil sostanzjali fl-applikazzjoni li jimmerita pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni tigi konfermata, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur