QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 10

Appell Nru.19/2022

Marin Hili

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Matthew Portelli obo Virtu Properties Ltd

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Marin Hilli, terz interessat, tat-22 ta' April 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' April 2022 li biha laqghet l-eccezzjoni tal-applikant li l-appellant ma kienx irregistra l-interess tieghu fil-kors tal-applikazzjoni u ghalhekk l-appell hu null;

Rat in-nota tal-Awtorita li ssottomettiet li ma ghandhiex x'tissottometti hlief li ma ghandha tbati ebda spejjez;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 dan l-appell gie intavolat minn persuna terza kontra l-hrug tal-permess PA05791/18 li fih gie approvat bdil fl-uzu tal-biniezistenti ghal uzu kummercjali ghal Boutique Hotel Klassi 3A fis-sulari ta' fuq u stabbiliment klassi 4D fiz-zewg sulari t'isfel. Il-proposta tinkludi diversi alterazzjonijiet interni u estensjonijiet mal-bini ezistenti. Is-sit in mertu jikkonsisti fi propjeta skedata fittieni grad bl-isem ta’ Villa Priuli, li tinsab fiz-zona tal-bajja tal-Balluta, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant ipprezenta aggravju wiehed kontra l-izvilupp approvat fejn jindika li l-process tal-hrug tal-permess kien wiehed difettuz, u jista’ jinqasam f’zewg binarji, ossia:
1. Kien hemm nuqqasijiet li serjament ippregudikaw id-dritt ta’ smigh xieraq tal-appellant;
2. Kien hemm nuqqasijiet min-naha tal-applikant minhabba li naqas milli jsegwi l-htigijiet imposti mill-konsulenti esterni uminhabba li gew sottomessi pjanti godda fi stadju li m’huwiex permessibbli;

Illi l-Awtorita’ baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, b’din tipprovdi kronologija ta’ diversi stadji tal-applikazzjoni odjerna u tindika lil-Kummissjoni tal-Ippjanar kellha kull dritt li ma’ tihux decizjoni finali waqt is-seduta tal-5 ta’ Gunju tal-2019. Tispjega wkoll li konsegwentament saret kjarifika mid-Direttorat tal-Ippjanar hekk kif mitlub mill-Kummissjoni tal-Ippjanar u eventwalment il-Kummissjoni approvat din l-applikazzjoni soggett ghal modifikazzjoni minuri, u dan kollu fil-prezenza tal-applikant, appellant u rraprezentanti taghhom. Fir-rigward tat-tieni punt, l-Awtorita’ tosserva li fil-kaz odjern ma kien hemm ebda Emergency Order u lid-decizjoni finali hija bbazata fuq diversi konsultazzjonijiet mal-SCH li eventwalment ikkonkludiet li l-proposta hija wahda accettabbli soggetta ghal garanzija bankarja ta’ Euro 46,000.

L-Awtorita’ taghmel referenza wkoll ghal pjanti reveduti u Restortation Method Statement, konsultazzjonijiet mad-DAC, filwaqt litindika li l-Boutique Hotel u l-facilitajiet ancillari huma wiehed mill-uzi permessibbli skont Policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali.

Illi fis-sottomissjonijiet tal-permit holder b’mod preliminari titqajjem eccezzjoni preliminari fejn jigi eccepit li l-appell huwa null minhabba li dan sar minn persuna li ma kinitx irregistrat l-interess taghha fl-applikazzjoni odjerna. Fir-rigward tal-mertu tal-kaz, jigu elenkati diversi punti inkluz li l-Kummissjoni tal-Ippjanar hadet in kunsiderazzjoni t-thassib imqajjem mill-persuna rregistratatant li giet mitluba spjegazzjoni u giet moghtija spjegazzjoni mid-Direttorat tal-Ippjanar tal-varjazzjonijiet bejn l-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni precedenti. Il-permit holder jindika wkoll li giet rispettata l-procedura kollha u li l-pjanti godda gew sottomessi wara li saret talba mill-Kummissjoni tal-Ippjanar.

Eccezzjoni preliminari
Illi fis-sottomissjonijiet maghmula, il-permit holder qed jindika li l-appellant ma kienx irregistra l-interess tieghu fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, u ghaldaqstant jargumenta li l-appell huwa null u bla effett [Sottomissjonijiet datati 4 ta’ Settembru tal-2020]. Illi fl-ewwel istant jigi

osservat mit-Tribunal li rrikors tal-appell odjern gie mressaq ghan-nom tas-Sur Marin Hili, u fih hemm indikat li din il-persuna kienet irregistrat bhala terz interessat fil-process tal-applikazzjoni odjerna.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar ma pprovdiet l-ebda kummenti fir-rigward tal-eccezzjoni imressqa mill-permit holder, izda minn dak li seta' josserva dan it-Tribunal (u kkonfermat mill-Awtorita' fin-nota tat-22 Lulju 2020), jirrizulta li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna gew sottomessi zewg ittri ta' rapprezentazzjoni mill-Perit Joe Bugeja, bl-ewwel ittra giet sottomessa fit-3 ta' Settembru tal-2018 [Skont dok a fol 64A f-inkartament tal-PA05791/18], ossia fil-perjodu li fih persuna ghandha tirregistra l-interess taghha [Regolament 11 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13], u t-tieni ittra sottomessa wara dan il-perjodu fis-26 ta' April tal-2019 [Skont dok a fol 112A f-inkartament tal-PA05791/18]. It-Tribunal josserva li fl-ewwel ittra hemm indikat li r-rappreżentazzjoni giet maghmula "on behalf of our client" minghajr ma hemm indikat ghan-nom ta' min din qed tigi maghmula, filwaqt li fit-tieni ittra tindika "I am writing on behalf of the Honorary Consul, Villa Blanche"

Illi l-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kapitolu 552) jiddefinixxi "persuna jew parti interessata reġistrata" tfisser kull persunali tagħmel rappreżentazzjoni skont kif previst fl-artikolu 71(6), liema artikolu jiddisponi li:
"Kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi żvilupp u, abbażi ta' raġunijiet li jkunu rilevanti għall-ambjent u l-ippjanar, tagħmel rappreżentazzjonijiet dwar dak l-iżvilupp. Dik id-dikjarazzjoni ta' interess flimkien mar-rappreżentazzjonijiet għandha ssir bil-miktub u għandha tasal għand il-Bord tal-Ippjanar fiż-żmien kif stabbilit b'regolamenti preskritti mill-Ministru. Dikjarazzjoni li ma tiġix ippreżentata f'dan iż-żmien stipulate għandha tiġi kkunsidrata bħala nulla u ma tistax tiġi kkunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar."

Illi fis-seduta finali il-permit holder u l-appellant ghamlu referenza ghal zewg (2) decizjonijiet: l-appellant ghal decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 273/12 u l-permit holder irrefera ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2018 fl-appell numru 5/18.

It-Tribunal josserva li fil-kors tal-appell numru 273/12, kienet inghatat decizjoni preliminari fit-13 ta' Gunju 2013 fir-rigward ta' eccezzjoni preliminari imqajma mill-Awtorita'. Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni ta' din id-decizjoni, josserva li kunsiderazzjonijiet maghmula f'din id-decizjoni bla ebda mod ma ghandhom relevanza ghall-eccezzjoni imqajma fil-kaz odjern. Ibda biex, l-Att tal-Ippjanar fil-kaz PAB 273/13 kien il-Kapitolu 504, mentri l-Att tal-Ippjanar prezenti huwa l-Kapitolu 552. Barra min hekk, l-eccezzjoni mqajjma fil-PAB 273/13 kienet fir-rigward ta' meta giet sottomessa r-rapprezentazzjoni quddiem l-Awtorita', u f'dan il-kaz it-Tribunal kien ikkunsidra li ghalkemm l-oggezzjonijiet bil-miktub gew sottomessi wara d-data ta' skadenza, l-Awtorita' kienet irrikonoxxiet entita appellanta bhala 'registered objector', u ghaldaqstant cahad l-eccezzjoni mressqa. Fil-kaz odjern, l-eccezzjoni mressqa hija fir-rigward tal-persuna li qed toggezzjona ghall-izvilupp u mhux il-perjodu li fiha giet sottomessa l-oggezzjoni.

It-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2018 fl-appell numru 5/18, fejn seta' josserva li din il-kawza hija iktar ta' relevenza ghall-eccezzjoni mqajma fil-kaz odjern, ghaliex f'dan il-kaz iccitat ukoll kien jitratta nuqqas ta' identifikazzjoni tal-persuni li ressqu l-oggezzjoni taghhom. It-Tribunal josserva li l-appell imressaq quddiem il-Qorti kien fil-konfront ta' decizjoni preliminari moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost (decizjoni datata 21 ta' Dicembru 2017) li fiha kienet intlaqghat l-eccezzjoni mressqa mill-Awtorita' [Kopja tad-decizjoni f'dok a fol 301A f-inkartament tal-PA00259/13]. It-Tribunal madankollu josserva li l-appell indikat kien fir-rigward ta' talba ghal revoka ta' permess li kienet giet michud mill-Awtorita', u mhux fil-konfront tal-approvazzjoni tal-permess.

Illi l-procedura ta' revoka jew tibdil ta' permess hija regolata bl-Artikolu 80 tal-Kapitolu 552, bit-tielet paragrafu jesigi hekk:
"Hekk kif issir talba minn kwalunkwe persuna biex tirrevoka jew tibdel permess skont dan l-Att, jew minn jeddu, iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jipprepara r-rakkomandazzjonijiet tiegħu lill-Bord tal-Ippjanar dwar jekk il-permess għall-iżvilupp għandux jiġi revokat jew mibdul u għandu jistieden kemm lill-applikant u lill-persuna li għamlet it-talba, jekk ikun hemm, biex jagħmlu sottomissjonijiet bil-miktub".

It-Tribunal josserva li hemm distinzjoni ben cara bejn persuna li tkun irreġistrat interess f'applikazzjoni hekk kif stabbilit fl-Artikolu 71(6) u kwalunkwe persuna li hemm indikat fl-Artikolu 80, b'dan tal-ahhar m'ghandux obbligu li jirregistra l-interess tieghu fl-applikazzjoni. Illi dan l-appell huwa fil-konfront tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna u mhux fil-konfront ta' xi talba ghal revoka tal-permess skond kif pprovdut fl-Artikolu 80, u ghaldaqstant, il-kunsiderazzjonijiet u d-decizjoni mehuda fl-appell numru 5/18 ma humiex ta' relevanza assoluta. Fil-kaz odjern, l-eccezzjoni mqajjma mill-permit holder hija fir-rigward ta' nuqqas ta' identifikazzjoni tal-persuna li tkun irregistrat interess.

It-Tribunal josserva li l-perjodu sa meta persuna setghat tiddikjara interess huwa stipulat fir-Regolament 11 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, u fil-kaz odjern jirrizulta li f'dan il-perjodu, l-unika indikazzjoni li kien hemm fir-rigward tal-oggezzjoni mressqa kienet "on behalf of our client", (klijent mhux identifikat fi kwalunkwe kaz), filwaqt li t-tieni ittra ta' rapprezentazzjoni giet sottomessa ben oltre l-perjodu li fih persuna ghandha tirregistra l-interess taghha.

Illi gjaladarba fil-perjodu stipulat fir-Regolament 11 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 ma kien hemm l-ebda identifikazzjoni ta' min kien qed jirraprezenta l-Perit Bugeja, u ma setax jigi introdott persuna interessata wara li dan il-perjodu kien skada. Ghaldaqstant isegwi li l-appell odjern, sottomess minn 'is-Sur Marin Hili il-Konslu Onorarju ta' Villa Blanche…' gie sottomess ghan-nom ta' persuna li m'huwiex registrat bhala terz interessat fil-kors tal-applikazzjoni odjerna.

Ghaldaqstant, l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-permit holder qed tigi milqugha u b'hekk l-appell qed jigi dikjarat bhala null u bla effett. In vista ta' dan, it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti. L-appellant jirrileva illi r-rapprezentazzjoni tieghu saret fit-3 ta' Settembru 2018 cioe fil-gurnata tal-gheluq tal-fakolta li jsiru rapprezentazzjonijiet. Ir-rapprezentazzjoni saret mill-perit 'on behalf of our client'. F'April 2019 l-istess perit ghamel rapprezentazzjonijiet ulterjuri f'isem il-Konslu Onorarju Villa Blanche, Triq Borg Olivier, San Giljan. In-nullita giet eccepita ghax fl-ittra tat-3 ta' Settembru 2018 l-appellant ma kienx identifikat b'ismu. It-Tribunal iffoka fuq formalizmu zejjed u laqa' l-eccezzjoni meta waqt is-seduta quddiem il-Bord tal-Awtorita, l-appellant jidher li ippartecipa permezz tal-perit u l-avukat tieghu, u l-istess perit ikkonferma bil-gurament tieghu illi l-'klijent' imsemmi fl-ittra tat-3 ta' Settembru 2019 kien l-appellant. Il-perit u d-difensur tieghu gew notifikati bis-seduta, u ghamlu

sottomissjonijiet. Dan kollu sar bla ebda oggezzjoni ta' hadd. L-artikolu 71(6) tal-Kap 552 gie ghalhekk rispettat.

Il-Qorti rat l-ittra ta' oggezzjoni u ghalkemm hu minnu li fl-ittra tat-3 ta' Settembru 2018 il-perit Bugeja ressaq oggezzjoni f'isem il-klijent tieghu bla ma semmih b'ismu, bl-ittra ulterjuri tas-26 ta' April 2019 fejn dahal f'aktar dettall b'oggezzjonijiet kontra l-izvilupp, semma lil klijent b'ismu. Ma hemm ebda prova li l-ittra tat-3 ta' Settembru 2018 saret f'isem haddiehor jekk mhux f'isem l-appellant u anqas hu verosimili li l-perit Bugeja ghamel l-oggezzjoni ta' Settembru 2018 f'ismu stess. Ix-xhieda tal-perit Bugeja bil-gurament li dejjem kien qed jirrapprezenta lill-appellant ma jhallix dubju ragonevoli f'mohh il-Qorti li l-appellant hu l-persuna li f'isimha saret l-oggezzjoni tat-3 ta' Settembru 2018. Hu minnu li l-perit Bugeja seta' u kellu jkun aktar car meta iddikjara li qed jikteb f'isem klijent bla ma jsemmi min hu fl-ittra tat-3 ta' Settembru 2018 pero dan ma ghandux f'cirkostanzi bhal din iwassal ghan-nullita tal-appell meta l-fatti ma jhallux dubju ragonevoli f'mohh il-Qorti li l-'klijent' seta' kien haddiehor. Dan maghdud l-appellant irid ibati l-ispejjez tan-nuqqas tieghu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Marin Hili u thassar id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' April 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jiddeciedi l-appell. Spejjez fic-cirkostanzi huma akkollati lill-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur