QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 19 ta' April, 2023

Numru 17

Appell Nru. 89/2022

Philip John u Dr Monica Galea John

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Evan Chetcuti

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Philip John u Monica Galea John tad-29 ta' Dicembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Dicembru 2022 li biha laqa' l-eccezzjoni tal-applikant li l-appellanti ma kienux registrati bhala terz interessat skont il-ligi u ghalhekk l-appell kien null. L-applikazzjoni kienet in konnessjoni ma' PA6688/20 'proposed internal and external alterations to townhouse including an extension at first and second floor levels including a proposed splash pool at roof level' fir-Rabat Malta;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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 terza persuni kontra l-hrug tal-permess PA6688/20 li fih gie approvat estenzjoni ta' *townhouse* fl-ewwel u it-tieni sular, alterazzjonijiet interni u esterni kif ukoll splash pool fil-livell tal-bejt. Il- Is-sit in mertu jinsab fi Triq Kilin (Mikiel Spiteri) gewwa r-Rabat.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw is-segwenti aggravji :
1. Illi l-izvilupp immur kontra l-Urban Objectives 2 (2.3), 3 (3.3, 3.5 u 3.6) u 4 (4.3, u 4.6) tal-i*Strategic Plan for the Environment and Development*.
2. Illi l-izvilupp immur kontra l-*policies* P2, P5, P35, P39, P41 u P42 tal-Linji Gwida DC15.
3. Illi l-Artikoli 425 u 443 tal-Kodici Civili ma gewx osservati, fir-rigward ta' tieqa li thares fuq propjeta' ta' terzi.
4. Illi l-perit tal-appellanti gie notifikat ghoxrin minuta biss qabel il-laqgha ta' tnejn u ghoxrin ta' April, liema laqgha ttiehdet id-decizjoni tal-applikazzjoni, u ghaldaqstant l-appellanti ma nghatawx id-dritt li jkunu rapprezentati b'mod gust.
5. Illi l-pjanti sottomessi m'humiex veritiera partikolarment fejn l-applikant wera l-gholi tat-terzi. Izid jghid ukoll illi l-applikant naqas milli juri l-ezistenza tat-twieqi tat-terzi fuq shaft tal-appellant stess, liema shaft huwa l-unika sors ta' dawl ghal propjeta' tieghu, sussegwentement ma jurix l-prossimita' illegali tat-tieqa proposta tal-applikant.

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 kienetx irregistrat l-interess taghha fl-applikazzjoni odjerna.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, illi mhux minnu illi l-proposta ma tirrispettax l-Urban Objectives 2, 3 u 4 l-iSPED, tant hu hekk illi l-applikant biddel il-pjanti wara l-ewwel seduta kif mitlub mill-Kummisjoni sabiex jirrevedi u jindirizza ragunjiet ta' rifjut. Tant hu hekk illi fl-ahhar seduta ntaq illi l-ahhar pjanti sottomessi jidher illi l-applikant indirizza ir-ragunijiet tarrifjut u gab l-*clearances* necessarji partikularment minghand s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, Sanita' kif ukoll Enemalta biex b'hekk r-rakkomandazzjoni tal-applikazzjoni inbidlet minn wahda ta' rifjut ghal dik ta' approvazzzjoni tal-permess. LAwtorita' tirrispingi l-aggravju marbut mal-fatt fejn l-appellant jghid illi l-Awtorita' ma mxietx mal-Linji Gwida DC15 u tishaq illi dawn hima infondati. Fir-rigward tas-servitu' l-Awtorita' tghid illi f'diversi decizjoni tal-Qorti, din tal-ahhar ghamlitha cara illi lAwtorita' tindirizza l-applikazzjoni minn lat tal-ippjanar u fejn hemm kontestazzjoni dwar titolu mhux id-dover taghha. Fir-rigward tal-allegazzjoni li tikkonferma t-tardivita' tan-notifika tas-seduta lill-Perit giet notifikat tard, l- l-Awtorita' ssostni illi mxiet kif rikjest fir-Regolament 12 (6) ta' L.S..552.13 fejn l-Awtorita' baghtet email skont l-informazzjoni li giet moghtija fis-sottomissjonijiet tal-ilmenti lil rapprezentanti.

Illi permezz ta' risposta ulterjuri pprezentata millappellanti, huma baqghujinsistu illi kien hemm infatti ksur tal-provvediment taliSPED, partikularment *Urban Objectives* 2 u 4 kif ukoll dipartenza mill-*policy* P4 kif ukoll G14 u G3. L-appellanti jergghu jaghmlu referenza ghal partijiet tal-policy tal-Linji Gwida DC15 P34, P41, P42, P6, P35, P39, u S7, u jishqu illi l-Awtorita' ma applikathomx kif mitlub.

Illi fir-risposta tal-Awtorita' ghal dak illi jsostnu l-appellanti specifikament fir-rigward tal-*policy* P41 u tinsisti li peress li t-tieqa in kwistjoni qed thares fuq bithna nterna, l-policy msemmija ma tapplikax.

Ikkunsidra
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet.

Eccezzjoni preliminari
Illi fis-sottomissjonijiet maghmula, il-*permit holder* qed jindika li l-appellanti ma kienux irregistraw l-interess taghhom fil-kors talapplikazzjoni odjerna, u ghaldaqstant jargumenta li l-appell huwa null u bla effett. Illi fl-ewwel istanza jigi osservat mit-Tribunal li rrikors tal-appell odjern gie mressaq ghan-nom tas-Sur Philipp John u d-Dottoressa Monica Galea John, u fih hemm indikat li dawn il-persuni kienu irregistrati bhala terz interessat fil-process tal-applikazzjoni odjerna.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar ma pprovdiet l-ebda sottomissjoni fir-rigward tal-eccezzjoni imressqa mill-*permit holder*, izda minn dak li seta' josserva dan it-Tribunal jirrizulta li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna gew sottomessi zewg rapprezentazzjonijiet, bl-ewwel rapprezentazzjoni giet sottomessa mis-Sur Kyle George Debono [Dokument a fol 50A-B fil-permess PA6688/20] fit-12 ta' Novembru tal-2020, u t-tieni ittra giet sottomessa mill-Perit Annamaria Attard Montaldo [Dokument a fol fil-permess PA6688/20] fit-18 ta' Novembru 2020 . It-Tribunal josserva li fl-ewwel rapprezentazzjoni m'hemm xejn indikat jew mitkub ghajr ritratti ta' sit tal-applikant flimkien mad-dettalji tas-Sur Kyle George Debono filwaqt illi flittra tal-Perit Annamaria Attard Montaldo indikat li r-rappreżentazzjoni giet maghmula *"on behalf of neighbouring tenaments"* minghajr ma hemm indikat ghan-nom ta' min din qed tigi maghmula.

F'dan ir-rigward, l-appellanti prezentaw affidavit datat 25 ta'Ottubru 2022 fejn il- l-Perit Annamaria Attard Montaldo ddikjarat illi f'Novembru 2020 giet avvicinata mill-konjugi Monica Galea u Philipp John li joqghodu numru 27, fi Triq Kilin ir-Rabat u lkonjugi Carmelo u Rita Debattista illi joqghodu numru 25 fi Triq Kilin ir-Rabat sabiex jirregistraw ir-rapprezentazzjoni taghhom flapplikazzjoni PA 6688/20. Il-Perit taghmel accenn illi l-propjeta' tal-klijenti taghha jinsabu fuq iz-zewg nahat tal-propjeta' odjerna. Izzid tghid ukoll illi dak iz-zmien meta ddahlet ir-rapprezentazzjoni nhar it-18 ta' Novembru 2020 il-konjugi John kienu ghadhom f'diskussjonijiet sabiex jixtru l-propjeta' tal-konjugi Debattista. Il-perit tirrimaka illi wara li l-ewwel seduta giet sospiza sabiex l-applikant jindirizza r-ragunijiet tar-rifjut hi qatt ma giet infurmata mill-Awtorita' kemm meta dahlu pjanti godda kif ukoll ghat-tieni seduta. Finalment tiddikjara ukoll illi rceviet email ghal-ahhar seduta ghoxrin minuta qabel l-laqgha u ghaldaqstant hadd ma kien prezenti ghad-decizjoni finali. Flimkien ma' dan l-affidavit gie pprezentat ukoll kopja tal-konvenju datat id-9 ta' Mejju 2022. Illi primarjament, dan it-Tribunal jirreferi ghad-definizzjoni provduta fl-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kapitolu 552) li jiddefinixxi *"persuna jew parti interessata reġistrata" tfisser kull persuna li tagħmel rappreżentazzjoni skont kif previst flartikolu 71(6).*

L-Artiklu 71(6) tal-Kapitlu 552 jipprovdi wkoll hekk:

“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 millMinistru. Dikjarazzjoni li ma tiġix ippreżentata f’dan iż-żmien stipulat għandha tiġi kkunsidrata bħala nulla u ma tistax tiġi kkunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar.”

F’dan ir-rigward, it-Tribunal jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Frar 2018 fl-appell numru 5/18, fejn seta’ josserva li din il-decizjoni li giet iccitata mill-appellanti wkoll kienet titratta nuqqas ta’ identifikazzjoni tal-persuni li ressqu loggezzjoni taghhom. It-Tribunal josserva li l-appell imressaq quddiem il-Qorti kien fil-konfront ta’ decizjoni preliminari moghtija mit-Tribunal, kif diversament kompost. Pero’ madanakollu, it-Tribunal josserva li l-appell indikat kien fir-rigward ta’ talba ghal revoka ta’ permessli kienet giet michuda 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 ilpermess 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 flapplikazzjoni. 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 m’humiex relevanti. 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 setghet 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 neighbouring tennament.”*.

Illi gialadarba fil-perjodu stipulat fir-Regolament 11 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 ma kien hemm l-ebda identifikazzjoni ta’ min kienet qeghda tirraprezenta l-Perit Annamaria Attard Montaldo, allura ma setax jigi ntrodott persuna interessata wara li dan ilperjodu kien skada.

Dan it-Tribunal jirreferi wkoll ghall-Artikolu 11 (e) tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta’ Malta illi jghid:
it-Tribunal għandu jkollu ġurisdizzjoni li:
jisma’ u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terzapersuna interessata li tkun issottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp: [enfazi mizjud]
(i) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għal permessta’ żvilupp;
(ii) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għall-kontrolltal-ippjanar relatata ma’ tibdil fl-allinjament;
(iii) minn deċiżjoni fuq ordni ta’ skedar u ordni ta’konservazzjoni; ...

Ghaldaqstant isegwi li l-appell odjern, sottomess minn *‘Mr. Philipp John u Dr. Monica Galea John’* gie sottomess ghan-nom ta’ persuna li ma kienux registrati bhala terzi interessati fil-

kors tal-applikazzjoni odjerna u ghalhekk l-provvediment tal-Artikolu 11e tal-Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta ma giex osservat.

Decide
Ghaldaqstant, u in vista tar-ragunijiet premessi, dan it-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-*permit holder* 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 illi ma kien hemm ebda nullita ghaliex l-appellanti oggezzjonaw ghall-applikazzjoni entro t-terminu impost mill-ligi. Il-fatt li l-perit taghhom irreferiet ghalihom bhala li qed tikteb f'isem neighbouring tenements' ma jgibx nullita billi huma kienu proprjetarji tal-fond biswit dak mertu tal-applikazzjoni u proprjetarji propspettivi, illum sidien attwali tal-proprjeta hdejn dik mertu tal-applikazzjoni. Huma ippartecipaw quddiem il-Bord tal-Kummissjoni, resqu provi u sottomissjonijiet permezz tal-perit u l-avukat taghhom. Kien biss wara li tressaq l-appell quddiem il-Qorti li l-applikant issolleva nullita tal-appell.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Jibda biex jigi precizat illi din hi applikazzjoni ta' zvilupp u terz interessat li jrid jippartecipa fil-process tal-applikazzjoni irid jaderixxi ruhu mal-artikolu 71(6) tal-Kap. 552 li jghid hekk:

> Kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi zvilupp u, abbazi ta'ragunijiet li jkunu rilevanti ghall-ambjent u l-ippjanar, taghmel rapprezentazzjonijiet dwar dak l-izvilupp. Dik id-dikjarazzjoni ta' interess flimkien mar-rapprezentazzjonijiet ghandha ssir bil-miktub u ghandha tasal ghand il-Bord tal-Ippjanar fiz-zmien kif stabbilit b'regolamenti preskritti mill-Ministru. Dikjarazzjoni li ma tigix ipprezentata f'dan iz-zmien stipulat ghandha tigi kkunsidrata bhala nulla u ma tistax tigi kkunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar.

Jirrizulta illi:

> -applikazzjoni giet sottomessa fis-7 ta' Settembru 2020
> -iz-zmien biex isiru r-rapprezentazzjonijiet kien jaghlaq fit-20 ta' Novembru 2020
> -fl-14 ta' Novembru 2020 il-Perit Anna Maria Attard Montalto ghamlet rapprezentazzjonijiet "on behalf of neighbouring tenements".

Jidher li l-perit Attard Montalto dejjem giet notifikata bis-seduti u anki giet notifikata bid-decide tal-appell mid-decizjoni tal-Awtorita fis-6 ta' Mejju 2022.

Jidher mhux kontestat illi l-appellanti fiz-zmien tal-applikazzjoni kienu proprjetarji ta' fond gar ta' dak mertu tal-applikazzjoni.

Harsa lejn l-inkartament tal-Bord pero qatt ma jissemmew l-appellanti b'isimhom. L-ittra ta' oggezzjoni tal-perit Attard Montalto saret f'isem 'gierien' bla ebda precizazzjoni ta' xejn u b'mod generiku ghall-ahhar u lanqas fil-mori tal-proceduri l-appellant ma issemmew jew saret referenza ghalihom. Kull referenza fil-fatt hi wahda generika ghall-ahhar b'mod mhux talli ma jissemmewx l-oggezzjonanti izda gew riferiti bhala 'girien' mhux 'gar'.

Lanqas hu ta' fejda ghall-appellanti li din il-kwistjoni ma qamitx quddiem il-Kummissjoni. L-applikant ma ghandu ebda relazzjoni diretta mal-appellanti f'dawn il-proceduri quddiem l-Awtorita. Ir-relazzjoni diretta hi mal-Awtorita u lilha jrid jikkonvinci fuq il-mertu tal-applikazzjoni tieghu. Anki jekk irrisponda ghal kritika ta' terzi, ghalkemm ignoti, ma jfissirx li ssottometta ghall-eventwalita li terz mhux imsemmi jew mhux dezumibbli mill-istess atti quddiem l-Awtorita, iressaq appell bla ma kien hemm indikazzjoni cara ta' min kien it-terz. Hu f'tali cirkostanza li jista' jinghad li l-applikant irrinunzja li jressaq eccezzjoni ta' nullita f'kaz ta' appell mit-terz identifikat jew identifikabbli bla xkiel jew dubju fil-proceduri quddiem il-Bord tal-Kummissjoni.

Ghalhekk f'dn il-kaz u f'dawn ic-cirkostanzi l-eccezzjoni tan-nullita kienet valida u t-Tribunal mexa sew meta iddikjara l-appel null.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Dicembru 2022. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur