MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2013

Appell Civili Numru. 71/2011

Jane Stuart, Thomas u Louise konjugi de Piro O'Connell
successuri fit-titolu ta' Nigel u Paula konjugi Herbert,
u
Manuel Borg u
b'digriet tas-26 ta' Gunju 2012
Dr. Thomas u Emma Louise konjugi Azzopardi
assumew l-atti tal-kawza minflok Jane Stuart

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
b'digriet tal-10 ta' Mejju 2012
gie kjamat in kawza Karl Roberts

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Jane Stuart, Thomas u Louise konjugi de Piro O'Connell u Manuel Borg tad-19 ta'

Dicembru 2011 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2011 rigward PA 4287/09;

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

Rat li Karl Roberts ma rrispondiex l-appell;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

B'applikazzjoni PA 4287/09, full development permission, Karl Roberts f'sit fi Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur, ippropona "Construction of apatments and underlying garages." L-applikazzjoni giet approvata fit-18 ta' Mejju 2011.

Fl-appell taghhom l-Konsulenti Legali tal-appellanti ghamlu s-segwenti sottomissjonijiet.

1. Illi l-applikazzjoni hi vizzjata minn Irritwalita' procedurali billi l-appellant, bhala terzi persuni interessati , qatt ma gew notifikati dwar l-access li sar fuq is-sit, u lanqas gew notifikati bis-seduta tat-18 ta' Mejju 2011, meta ttiehdet decizjoni fuq l-applikazzjoni.

2. Kien hemm apprrezzament hazin tal-fatti mill-Awtorita' meta giet deciza l-applikazzjoni, billi l-bini propost li jikkonsisti fi tlett sulari, ser ikun aktar gholi,
mill-izvilupp fil-Urban Conservation Area adjacenti li hu fuq zewg sulari. Id-decizjoni hi fattwalment zbaljata billi jinghad li l-bini fl-U.C.A. hu aktar gholi minn dak propost.

3. Illi r-rapport tal-case officer kien jirrakkomanda rifjut propju ghalhiex l-penthouse proposta ser ikollha impatt vizwali negattiv fuq iz-zona ta' konservazzjoni urbana.

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony De Gaetano irrileva li l-appell hu null billi gie pprezentat 'fuori termine'.

Illi skond gurisprudenza stabilita t-terminu jibda jiddekorrri mill-pubblikazzjoni tal-Avviz tal-applikazzjoni fil-gazzetta, u mhux mit-twahhil tas-Site Notice. Sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-5 ta' Ottubru 2001, fil-kawza fl-ismijiet "Rev. Carmelo Busuttil vs. MEPA"

Illi l-Avviz gie ppubblikat fis-7 ta' Novembru 2009; Skond l-Artikolu 32(5) tal-Kap. 356, u l-Artikoli 15(1)(2)(i) t-terzi persuni interessati kellhom 15-il gurnata biex joggezzjonaw fuq ragunijiet ta' ippjanar bil-miktub; f'dan il-kas sat-22 ta' Novembru 2009. L-oggezzjoni ta' Jane Stuart ittra tat-12 ta' Marzu 2010 waslet ghand l-Awtorita' fil-15 ta' Marzu 2010; Thomas u Louise de Piro O' Connell ma ghamlux oggezzjoni, izda s-sidien precedenti fit-titolu konjugi Herbert oggezzjonaw b'ittra tal-15 ta' Marzu 2010 li waslet ghand l-Awtorita' fis-16 ta' Marzu 2010, u Manwel Borg oggezzjona fil-14 ta' Gunju 2011.

Ikkunsidra ulterjorment:

L-Att X ta' 2010 Kap. 504 – bl-Avviz Legali 511 tat-2010 dahal fis-sehh fit-30 ta' Novembru 2010 limitatament ghall-Artikoli hemm indikati u fil-31 ta' Dicembru 2010 dahlu fis-sehh Artikoli ohrajn.

Sitwazzjoni, bhal din in kwistjoni hi regolata bl-Artikolu 68(4) li dahal fis-sehh fil-31 ta' Dicembru 2010, u bl-Avviz Legali 514 tat-2010, li dahal fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2011 – L-Artikolu 7(2) jistabilixxi termini ta' 20 gurnata mid-data tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta.

Billi din l-applikazzjoni giet ippubblikata fis-7 ta' Novmebru 2009 – is-sitwazzjoni hi regolata bil-Kap. 356.

Skond l-Artikolu 15(1)(d)(i) tal-Kap. 356 "il-Bord ta' l-Appell jisma u jiddeciedi appell ta' terz interessat kemm il-darba dan ikun ghamel sottomissjonijiet bil-miktub fit-termini tal-Artikolu 32(5), li jistabilixxi terminu ta' 15-il gurnata mill-pubblikazzjoni tal-Avviz tal-applikazzjoni ghal gazzetta.

Fin-nota taghhom l-konsulenti legali tal-appellanti jissottomettu li d-diskrizzjoni kif pubblikata fil-gazzetta tas-7 ta' Novembru 2009, mhiex preciza billi l-izvilupp propost mhux fi Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur, izda fuq bicca art hdejn Triq Katerina Sammut.

L-Avviz ippubblikat fil-gazzetta tas-7 ta' Novembru 2009 jghid hekk: Gharghur 4278/09 – Construction of apartments and underlying garage by Karl Roberts site at Triq Dimitriju Farrugia, Gharghur.

Minn ezami tal-file PA 4287/09 jirrizulta illi din id-dikjarazzjoni hi adegwata u sufficjenti ghall-izvilupp propost.

Dwar is-site notice, illum inghataw diversi sentenzi tal-Qorti li stabilew li dak li hu determinatni ghall-fini tat-terminu tal-oggezzjoni bil-miktub, hu d-data tal-Avviz tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta. Dan principalment ghar-raguni li d-data tal-pubblikazzjoni hi gurnata partikolari li dwarha ma jistax ikun hemm kontestazzjoni; Mentri dwar s-site notice jistghu jinqalghu diversi kontestazzjonijiet fosthom, jekk fejn tpoggiet kienx post idoneju; jekk damitx imwahhla t-terminu kollu indikat fil-ligi; jekk xi parti li kellha interess qalghet s-site notice minn postha; jekk kienitx tidher jew le; u kwistjonijiet simili.

Partikolarment rilevanti ghall-kwistjoni ta' llum hu dak li intqal fil-kawza fl-ismijiet "Dr. Philip Galea vs. Tigne Developments Co. Ltd." deciza fid-29 ta' Mjarzu 2004, fejn 'inter alia' intqal hekk:

"It-Terminu ta' hmistax-il jum jibda jiddekorri indipendentement mit-twahhil tas-site notice. Jista' jghati l-kaz, per ezempju, ssir il-pubblikazzjoni fl-istampa lokali (b'hekk jibda jiddekorri t-terminu) imbaghad s-site notice titwahhal ferm wara li jkun skada t-terminu ghall-intervent.

Intervent wara t-twahhil tas-'site notice' ikun fuori termine u bhala tali inammissibbli indipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra: dak li hu rilevanti huwa l-pubblikazzjoni fl-istampa lokali."

Billi jirrizulta li l-oggezzjonijiet tat-terzi interessati, bil-miktub ibbazati fuq ragunijiet ta' ppjanar, ma waslux ghand l-Awtorita' fit-terminu stabilit mill-ligi, l-appell ma jistax jigi kkunsidrat favorevolment.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell, billi jichad l-istess, jikkonferma l-permess PA 4287/09, u jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' li l-appell hu iritu u null billi gie pprezentat fuori termine.

Ikkunsidrat

Dan hu appell ta’ terz interessat. L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:
1. It-Tribunal naqas li jimmotiva d-decizjoni illi d-deskrizzjoni tal-proprjeta ai finijiet ta’ pubblikazzjoni kienet sufficjenti ghall-izvilupp propost meta l-appellant jirrelva illi s-sit gie indikat li qieghed fi triq hazina u dan jikkostitwixxi irritwalita procedurali mhix sanabbli.

Din il-Qorti tqis illi dan l-appel ma jisthoqqlux jigi milqugh. Qabel xejn jinghad illi l-pern tal-kwistjoni hi l-ammissibilita o meno tal-appell billi sar fuori termine. Dwar dan l-appellanti ma jghidu xejn fl-appell. Dak li pero gab il-quddiem dan l-ilment kien precizament l-eccezzjoni tal-Awtorita dwar l-inammissibilita. It-Tribunal seta’ llimita ruhu ghal din il-kwistjoni biss billi la darba kif stabbilit l-appell kien fuori termine, it-Tribunal ma kellu ebda obbligu li jidhol f’ebda parti mil-mertu tal-appell u d-decizjoni tat-Tribunal li l-appell sar fuori termine kien ikun gustifikat legalment. Jekk it-terzi interessati kellhom xi lment dan seta’ jitressaq fis-sede u bil-mod opportun izda mhux permezz ta’ appell barra mit-terminu. Madankollu t-Tribunal xorta dahal fil-kwistjoni.

Jirrizulta illi l-appell tal-appellanti imkien ma jikkontjeni aggravju bhal dak imressaq issa quddiem il-Qorti izda kien hemm biss aggravju fuq il-mertu tal-izvilupp. Li gara kien illi f’nota ta’ sottomissjonijiet qabel gheluq il-proceduri tal-appell, l-appellanti qajmu l-kwistjoni tal-indikazzjoni zbaljata tat-triq indikata fl-applikazzjoni fejn sar l-izvilupp li

skond huma irrenda l-applikazzjoni nulla. Tali aggravju hu wkoll monk ghax messu tqajjem fl-appell innifsu mentri tqajmu biss aggravji fil-mertu. Dan wahdu ifisser rinunzja ghal kull aggravju procedurali billi ma tqajjimx bhala aggravju ta' appell. Di piu jigi rilevat illi hi gurisprudenza kostanti li ebda aggravju ta' appell ma jista' jitqajjem b'nota ta' sottomissjoni f'gheluq kawza. Dawn l-argumenti wahedhom ukoll kienu bizzejjed biex it-Tribunal jiddeklina li jiehu konjizzjoni ta' dan l-ilment li qatt ma tressaq bhala aggravju ta' appell meta l-fatti kienu ben noti qabel l-intavolar tal-appell.

Madankollu t-Tribunal ha konjizzjoni tal-atti u kkonkluda li d-dikjarazzjoni koncernata fl-applikazzjoni kienet cara bizzejjed u adegwata biex tiddiskrivi l-izvilupp propost. Din hi kwistjoni ta' fatt li t-Tribunal ma ghandux jissindaka u hi purament kwistjoni diskrezzjonali tat-Tribunal li jara jekk l-applikazzjoni u d-diskrezzjoni kienux cari bizzejjed biex jindikaw l-izvilupp. La darba fuq bazi fattwali tal-atti t-Tribunal ddikjara ruhu sodisfatt illi l-izvilupp kien deskritt b'mod adegwat, din il-Qorti ma ghandhiex il-poter li tinvestiga hi biex tara d-diskrezzjoni kinitx adegwata jew le, kien x'kien l-isem tat-triq, u lanqas l-artikolu 32 tal-Kap. 356 applikabbli fiz-zmien ma jaghti xi hjiel dwar dak li jikkostitwixxi irritwalita procedurali f'applikazzjoni li tirrendiha nulla awtomatikament bla ebda diskrezzjoni afdata f'idejn l-Awtorita u t-Tribunal jew il-Bord tal-Appell kif kien qabel ma dahal fis-sehh il-Kap. 504.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi l-aggravju tal-appellant huwa insostenibbli legalment u fattwalment.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2011. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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