MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-19 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 1/2013

Victor J. Borg

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Victor J. Borg fl-ismu proprju kif ukoll f'isem is-socjeta Real Finanz a.g. u s-socjeta Palazzo Palina Holdings Limited tat-13 ta' Frar 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2013 fejn l-istess Tribunal iddikjara l-appell bhala wiehed intempestiv;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet illi l-ittra lit a lok ghal dan l-appell ma tikkostitwix decizjoni ai termini tal-ligi kif fil-fatt iddecieda t-Tribunal u illi jekk ghal grazzja tal-

argument titqies bhala decizjoni l-appell gie presentat fuori termine;

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

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

B’ ittra tal-14 ta’ Settembru, 2006, referenza CPA/APUG/517/94, indirizzata lill-Profs. Ian Refalo bhala konsulent tal-appellant, ic-Chairman tal-Awtorita’, is-Sur Andrew Calleja jghid is-segwenti:

“I refer to your letter dated 14 September 2006, and to previous correspondence regarding the Gozo/Comino Local Plan Policy relating to the Ta’ Cenc area.

As previously stated in the press, the Local Plan Policy 14.11.3 is not in conflict with Structure Plan policy TOU10. However, following certain concerns, as expressed publicly in the media, the Hon Minister for Rural Affairs and the Environment felt it appropriate to clarify his interpretation that the phrase ‘limit development in the lower part of the plateau (near Mgarr ix-Xini)’ is to be interpreted that development is to be limited to what is already existing in this area.

Permezz ta’ appell kontra din l-ittra, il-Professur Ian Refalo ressaq l-aggravji tal-appellant kif gej:

“This is the appeal of my clients Victor Borg identity Card number 80145G both personally and in representation of the company RealFinanz a.g. a company registered at Vaduz, registration number OC28 and Palazzo Palina Holdings Limited registration number C21578 from the decision by the Planning Authority as evidenced in the letter of the Authority's Chairman of the 14th of September, 2006 in the sense that there may be no further development in in the lower part of the plateau (near Mgarr ix-Xini. The appellants felt aggrieved by such a decision. They are therefore appealing from this decision to the Board.

The appeal is mainly based on the complete absence of a hearing, albeit a fair hearing by the Authority's Board before a decision to this effect was taken. This decision was a decision which was taken in the context of their application to proceed with development and seriously prejudices their rights and interest. The Board was constrained at law to take such a decision only after the applicant was given due opportunity to make submissions and in the context of a public hearing. Instead the applicants were informed that the responsible Minister had written to the Authority and the Authority had proceeded to take a decision on the matter without giving the applicant sight of the Minister's letter or an opportunity to make his case. This is a gross breach of the applicant's rights to a fair hearing and it can only be remedied by the decision being quashed.

It is also submitted that the decision was also wrong as to law and fact, as the plans and guidelines applicable to the area clearly do not exclude the possibility of further development in this area. The position taken by the Authority was therefore also mistaken and not in line with the applicable policies. The appellants reserve the right to make further submissions on this point in the course of the hearing.

The appellants therefore submitted that the decision being appealed should be quashed or reversed as appropriate.”

Fit-28 ta’ Novembru, 2007, l-Avv. Dr. Tony De Gaetano ghall-Awtorita’ ppresenta nota li tghid is-segwenti:

“Nota ta’ l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Li biha qed tipprezenta l-korrispondenza li beda Prof. Ian Refalo bl-ittra tieghu ta’ l-14 ta’Settembru 2006, lic-Chairman tal-MEPA, kopja hawn annessa mmarkata dok.IR1.

Qed tigi pprezentata r-risposta tac-Chairman lill-Prof. Ian Refalo datata 13 ta’ Settembru 2006, kopja hawn annessa

mmarkarta dok. IR2, replika tal-Prof. Refalo ta’ l-14 ta’ Settembru, kopja hawn annessa mmarkata dok IR3 u l-ahhar risposta tac-Chairman ghall-ittra IR3, lill-Prof. Refalo datata 14 ta’ Settembru, hawn annessa mmarkata dok IR4, li giet segwita minn ittra finali tal-Prof. Refalo datata 15 ta’ Settembru 2006 (kopja mmarkata dok IR5) fejn il-Prof. intima fuq tali korrispondenza li ser jiehu passi kostituzzjonali w iffettex ghad-danni – li ghamel, pero’, dahhal l-appell datat 22 ta’ Settembru 2006, a bazi ta’ tali korrispondenza u mhux ta’ xi decizjoni.”

Fis-seduta li saret fit-2 t’Ottubru 2009 meta Sylvana Debono, Segretarja tal-Bord, tat ix-xhieda taghha kif gej:

"Qed nigi mitluba u fil-fatt qed nesebixxi estratt mill-PA 0102/05/06 mill-minuti ta' din is-seduta tas-7 ta' Settembru 2006, li qed jigi mmarkat bhala Dok SD1. Nikkonferma li din hija lista tal-istess dokument li kien gie esebit fl-atti gudizjarju quddiem il-Qorti. Fl-estratt tal-minuti li ghadni kemm esebejt, hemm referenza ghall-ittra mibghuta mill-Ministru George Pullicino lic-Chairman Andrew Calleja li ggib id-data tas-6 ta' Settembru 2006; li kopja taghha qed nesebixxi seduta stante li qed tigi mmarkata bhala kopja Dok SD2. Qed issirli referenza ghal minuta 3815 fejn jinghad illi "members agreed with the interpretation to this policy". Mistoqsija ghandix informazzjoni jekk ittehidtx xi vot, jiena nghid, illi dak li hemm verbalizzat fl-estratt Dok SD1, dak huwa x'intqal fil-matters arising, u ghalhekk irrid nghid, illi fil-matters arising, vot ma jittiehidtx. B'dana kollu, irid nghid li jekk kemm-il darba ikun hemm xi membri illi jkollhom xi idejat opposti, ic-Chairman hemmhekk jiehu decizjoni jekk kemm-il darba huwiex mehtieg illi jkun hemm diskussjoni aktar fit-tul fuq dik il-kwistjoni u dak il-kaz, jitpogga fuq l-agenda tas-seduta. F'dan il-kaz jidher li kien hemm qbil bejn il-membri u fil-fatt ma titfaccax bhala the item fuq seduta sussegwenti. Irrid nispjega li matters arising, jikkoncernaw mhux biss kwisjtonijiet li jkunu gew diskussi f'seduta dik precedenti izda anke, informazzjoni li c-Chairman ihoss li ghandu jiehu a konjizzjoni tal-membri tal-Bord. Kif jidher anke mill-ewwel paragrafu tal-ittra tal-Ministru George Pullicino, tas-6 ta' Settembru 2006, din il-korrispondenza harget propju minhabba battibekk li kien

ghaddej bejn Din l-Art Helwa u l-MEPA fil-gazzetti lokali. Imbaghad f'dak l-istadju, ghalhekk il-Ministru hareg jissaportja lill-MEPA. Irrid nghid illi jiena dak iz-zmien ma kontx Segretarja tal-Bord. Li nista' nghid pero' huwa, li l-kwistjoni tal-applikazzjoni ghall-izvilupp ta' Cenc kien fid-dominju pubbliku u fil-gazzetti b'mod pubbliku kienu qed jinkitbu artikli u korrispondenza. Ma nafx jekk fuq is-sit in kwistjoni kienx hemm applikazzjoni ohrajn ta' terzi.";

Kontro-ezami ta' Dr. De Gaetano:

"Mistoqsija jekk hijiex haga normali illi MEPA Board jinterpreta policies, jiena nghid li mhux biss hija haga normali, pero' hija l-funzjoni esklussiva tal-Bord. Naghmilha cara illi mill-estratt tal-minuti li jiena esebejt, imkien ma tissemma xi applikazzjoni, imma biss l-policy u minn imkien ma jista' wiehed jiddetuci illi f'dik il-laqgha giet diskussa xi applikazzjoni partikolari.";

Ikkunsidra ulterjorment:

L-appellant, Victor Borg qed jappella minn ittra li ntbaghtet fl-14 ta’ Settembru, 2006, mic-Chairman tal-Awtorita’ ta’ dak iz-zmien, Andrew Calleja, lill-konsulent legali tal-appellant, fejn jghidlu li l-Ministru tal-Ambjent u Affarijiet Rurali kien infurmah li l-policy 14.11.3 tal-Gozo and Comino Local Plan ma’ tmurx kontra l-policy TOU10 tal-pjan ta’ struttura u in fatti l-Ministru jiccara li l-interpretazzjoni tal-frazi ‘limit development in the lower part of the plateau (near Mgarr ix-Xini)’ tfisser li kull zvilupp f’ din l-area ghandu jkun limitat ghal dak li diga jezisti. Ic-Chairman jaghalaq din l-ittra billi jghid li l-Board tal-Awtorita’ kien qabel ma’ din l-interpretazzjoni.

L-appellant isostni li fil-kuntest tax-xoghol kollu li kien sar klimkien ma’ l-Awtorita’ fuq il-progett propost minnu sa dak iz-zmien, din kienet tammonta ghal decizjoni kontra l-progett tieghu li saret mill-Ministru u mill-Board tal-Awtorita’ minghajr ma’ sar smieh xieraq wara li l-appellant ikun inghata l-opportunita’ li jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu fil-publiku.

L-appellant ikompli li din id-decizjoni hija zbaljata anke fil-mertu peress li l-plans, policies u guidelines applikabbli ma' jeskludux il-possibilita' li jsir zvilupp ulterjuri f'din l-area.

L-Avukat De Gaetano ghall-Awtorita' jqajjem eccezzjoni preliminari fuq dan l-appell billi jargumenta li appell jista jsir biss minn decizjoni tal-Awotita' u mhux a bazi ta' korrispondenza li ghaddiet bejn l-appellant u l-Awtorita'.

Fix-xhieda taghha Sylvana Debono ezebiet silta mill-minuti tas-seduta tal-Board tal-Awtorita' li saret fis-7 ta' Settembru, 2006, fejn fil-minuta numru 3814 hemm registrat li l-Ministru tal-Ambjent u Affarijiet Rurali kien kiteb lic-Chairman fejn spjegalu li m'hemm ebda kunflitt bejn il-policy TOU10 u l-policy fuq Ta' Cenc li hemm fil-pjan lokali. L-ittra tkompli li l-Gvern qed jaghti d-direzzjoni lill-Board fis-sens li l-interpretazzjoni ta' dawn il-policies hija li kull zvilupp li jsir f' din l-area ghandu jkun biss fil-vicinanzi tal- esistenti. Il-minuta 3815 tirregistra l-qbil tal-Board ma' din l-interpretazzjoni.

Fis-sottomissjoni li ghamel l-appellant fis-seduta tal-1 ta' Frar, 2008 huwa juri, permezz ta' numru ta' photocopies ta' ittri, pjanti, mapep, ecc. , li l-process ta' diskussjoni u negozjar fuq id-dettalji ta' dan il-progett kien ilu ghaddej ma' l-Awtorita' fuq dan il-progett sa mis-sena 1994.

Ikkunsidra ulterjorment

Il-policy TOU10 tal-pjan ta' struttura titkellem fil-principju fuq x'inhu l-pjan tal-Gvern fuq Ta' Cenc. Jidher li meta finalment gie fis-sehh il-Gozo and Comino Local Plan irrizulta li parti mill-policy 14.11.3 tal-pjan lokali, li l-ghan taghha huwa li tirrifletti il-policy TOU10 fid-dettall, giet interpretata b' mod differenti mill-appellant minn naha wahda u minn numru ta' NGO's minn naha l-ohra.

Kif jirrizulta mill-cuttings tal-gazzetti li hemm fis-sottomissjoni tal-appellant, dan id-disgwid holoq tempesta medjatika tant li rrizultat fl-ittra tal-Ministru lic-Chairman tal-Awtorita fuq il-pozizzjoni ufficjali fuq din il-policy.

Il-progett ‘Development of Ta’ Cenc Heritage Park at Ta’ Cenc’ kien ilu jigi diskuss bejn l-appellant u l-Awtorita’ sa mis-sena 1994, jigifieri hafna snin qabel ma’ dahlu fis-sehh il-pjani lokali u l-organizzazzjoni li ghamlet ix-xoghol tekniku kollu u li ppreparat l-abbozzi tal-pjani lokali ghall-Gvern kienet l-Awtorita’ u dan bejn wiehed u iehor fl-istess perjodu ta’ zmien meta l-istess organizzazzjoni kienet qed tiddiskuti l-progett ta’ Ta’ Cenc ma’ l-appellant. F’ din is-sitwazzjoni wiehed jassumi li l-appellant u l-Awtorita’ kienu it-tnejn ghall-kurrent tal-proposta tal-izvilupp fil-kuntest tal-policies li eventwalment gew inkorporati fil-pjan lokali.

Kif jirrizulta mix-xhieda ta’ Sylvana Debono, il-Board tal-Awtorita’, fis-seduta tas-7 ta’ Settembru, 2006, ha konjizzjoni tal-ittra tal-Ministru fejn dan ta’ l-ahhar ta struzzjonijiet lill-Awtorita’ fuq kif ghandha tigi interpretata din il-policy u waqt din is-seduta l-Board formalment addotta din l-interpretazzjoni.

Mill-provi irrizulta li l-appellant fil-kors tal-ipprocessar tal-applikazzjoni jista jkun kien qed jinghata l-impressjoni li l-proposta tieghu setghet tkun accettabbli purche isiru l-istudji necessarji. Irrizulta ukoll li parti minn dawn saru presumibilment a spejjes tal-applikant. Dwar dawn jidher li l-appellant qed jitlob rimedju fil-qrati kompetenti.

Ghalhekk, il-punt li jrid jigi deciz minn dan it-Tribunal huwa jekk, skond il-Kap. 356, l-appellant setghax jappella mill-ittra li intbaghatet lill-konsulent legali tieghu mill-Awtorita’ bhal ma’ wiehed jista jappella minn decizjoni fuq applikazzjoni li tkun saret lill-Awtorita’.

L-art. 15 tal-Kap. 356 jaghti dritt lill-kull persuna aggravata minn decizjoni tal-Awtorita’ ghall-appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. L-Art. 1 tat-tielet skeda annessa mal-kap. 356 telenka l-proceduri quddiem il-Bord tal-Appell ghall-Ippjanar u b’ referenza ghall-Art. 15 (1) timponi terminu ta’ 30 gurnata ghall-appell minn meta d-decizjoni tal-Awtorita’ tigi kumunikata lill-applikant.

Fil-kas ta’ appell minn terz interessat dan ir-rekwizit fil Kap. 356, kien jikkostitwixxi certa diffikolta billi l-Awtorita’ kienet tikkomunika d-decizjoni taghha lill-applikant u mhux lill-third party li jkun oggezzjona ghall-izvilupp propost. Irrid jinghad pero illi d-decizjoni tal-Awtorita’ dwar l-applikazzjoni tittiehed fil-publiku cioe fejn it-third party objector jista jattendi u fi kwalunkwe kas billi l-informazzjoni hija disponibbli on-line, third party objector kellu mezz biex ikun jaf meta d-decizjoni tal-Awtorita giet ikkomunikata lill-applikant. Bil-promulgazzjoni tal-Att. X tat-2010, Kap. 504, din is-sitwazzjoni giet miljorata billi skond l-art. 41 (2) l-appell irid isir fi zmien 30 gurnata mid-data tan-notifika tad-decizjoni mill-awtorita’ li skond l-art. 6 (6) tal-avviz legali 514 tat-2010, din tfisser publikazzjoni tad-decizjoni fil-gazzetta lokali.

M’hemmx dubju li l-ittra in kwistjoni bid-data tal-14 ta’ Settembru, 2006, (referenza CPA/APUG/517/94) ikkomunikat lill-applikant interpretazzjoni ufficjali tal-policy relevanti tal-pjan lokali li kienet tinciedi direttament fuq l-applikazzjoni tal-applikant billi skond dik l-interpretazzjoni ma’ setax isir l-izvilupp kif propost mill-appellant. F’dan is-sens din l-ittra kellha l-import ta’ decizjoni, del resto bhal kull ittra ohra li tibghat l-Awtorita’ lill-applikanti kollha fil-kors tal-ipprocessar tal-applikizzjoni taghhom.

Il-ligi pero tistabbilixxi termini u dati precizi minn meta jibda jiddekorri t-terminu ghall-prezentata tal-appell kemm jekk l-appellant ikun l-applikant kif ukoll jekk ikun terz interessat li jissodisfa r-rekwiziti tal-ligi biex ikollu dritt japella. Din l-ittra ma’ gietx publikata kif jigu normalment publikati d-decizjonijiet moghtija mill-Board tal-Awtorita’. Il-publikazzjoni hi rekwizit essenzajli fil-procedura tal-appell peress li l-ligi tistabbilixxi termini perentorji ghall-presentata tal-appell u tispecifika id-data minn meta dan jibda jiddekorri billi skond il-ligi mid-decizjoni tal-Awtorita jista jappella kemm l-applikant kif ukoll terz interessat. L-appellant kellu, minghajr pregudizzju ghall-kontenut tal-ittra kontestata, jiffinalizza l-process tal-applikazzjoni biex il-Board tal-Awtorita’ jiehu decizjoni dwar l-applikazzjoni u jekk l-applikazzjoni tigi michuda, jew tigi imposta xi kondizzjoni oggezzjonabbli ghalieh, jappella mid-decizjoni

skond il-procedura normali. F’ dan il-kuntest ghandu jinghad ukoll li terzi ukoll setghu ikunu interessati li jappellaw; u dan seta’ jsir biss kieku id-decizjoni tal-Awtorita’ giet ippublikata.

In konkluzjoni, ghalkemm l-ittra kontestata tista tigi meqjusa bhala li tammonta ghall decizjoni billi tincidi fuq l-izvilupp propost, l-appell sar intempestivament billi l-appellant seta’ jappella mid-decizjoni dwar l-applikazzjoni tieghu meta din tigi deciza mill-Board tal-Awtorita’ u tigi ppublikata u dan kif intqal hawn fuq ghar-raguni li l-ligi tistabbilixxi termini perentorji ghall-presentata tal-appell, tispecifika id-data minn meta dan jibda jiddekorri billi skond il-ligi mid-decizjoni tal-Awtorita jista jappella kemm l-applikant kif ukoll terz interessat.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jilqa l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita’, billi l-appell sar intempestivament.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. L-okkju mnizzel mit-Tribunal ma jirraputax l-isem shih tal-appellanti billi hemm uhud neqsin u kwindi d-decizjoni hi nulla;
2. Fil-mertu d-decizjoni tat-Tribunal li l-appell hu intempestiv ma kinitx tirrifletti l-eccezzjoni tal-Awtorita cioe li l-ittra mertu tal-appell ma kinitx decizjoni kif kien qed isostni l-appellant. Anki jekk it-Tribunal seta’ jqajjem l-pregudizjali tal-intempestivita bhala materja ta’ ordni pubbliku kellu jaghmilha qabel id-decizjoni biex jaghti lil partijiet opportunita li jittrattawha; zbalja ghax fid-dritt l-appell ma kienx intempestiv.

L-ewwel aggravju

Dan l-ewwel aggravju jgib fix-xejn id-decizjoni tat-Tribunal peress illi hu aktar milli evidenti illi l-appell sar minn tlett partijiet applikanti fl-applikazzjni PA 5277/96. It-Tribunal ta decizjoni fil-konfront ta’ wiehed biss mill-applikanti cioe Victor J. Borg. Din il-leggerezza sfortunatament ma tistax

tigi korretta jew injorata f'dan l-istadju billi si tratta ta' gudikat inkomplet li ma jistax jorbot lil min mhux parti jew li jigi pregudikat parti b'gudikat li fih kellu interess ghax ma giex imdahhal fid-decizjoni tat-Tribunal. Ghalkemm dan il-process ser jikkosttitwixxi dewmien zejjed li seta' jigi evitat tenut kont tat-tul li ilhom ghaddejjin il-proceduri ta' din l-applikazzjoni, pero din il-Qorti ghandha idejha marbuta bi stat legali li ma fih ebda rimedju hlief in-nullita tad-decizjoni ghal dan in-nuqqas. Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Alexander Vella et vs Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** deciza fit-2 ta' Marzu 2013 u decizjonijiet ohra msemmija fl-istess sentenza.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-aggravju tal-appellant illi d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2013 hi nulla u minghajr effett billi l-okkju tal-vertenza ma jikkontjenix l-ismijiet kollha tal-partijiet interessati u konsegwentement tirrimetti l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi mill-gdid il-kwistjoni skond dak mitlub minnu.
Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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