QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 17 ta' Frar, 2016

Numru 8

Appell Nru. 52/2015

Dr Jevon Vella

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-kjamat in kawza Edmond Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr Jevon Vella tas-16 ta' Novembru 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Ottubru 2015 li cahdet l-appell tat-terz interesat Jevon Vella u kkonfermat il-permess PA 337/13 'part demolition of existing building at ground floor and first floor, reconstruction of existing residential unit, to have a different internal layout, a washroom at roof level and to include a basement garage. The facade is to be retained except for the minor alteration indicated in the drawings to form a garage door opening';

Rat ir-risposti tal-Awtorita u l-applikant Edmond Agius 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 l-aggravju rigward kwistjoni ta’ procedura ta’ notifika tar-registered objectors kif spjegat fl-aggravju ‘B’ fir-rikors tal-appell gja gie michud minn dan it-Tribunal b’decizjoni preliminari tal-4 ta’ Novembru 2014.
>
> Eccezzjoni Preliminari:
> Illi qabel ma dan it-Tribunal jibda jikkunsidra l-mertu dwar l-izvilupp approvat fil-permess PA 337/13, ser jistharreg aggravju iehor ta’ natura preliminari dwar procedura rigward il-hrug ta’ dan il-permess li qed jissosstitwixxi l-permess precedenti ghall-istess zvilupp datat 22 t’Ottubru 2013.
>
> Illi l-appellant qed jinsisti illi z-zieda ta’ pjanti godda u r-revoka ta’ decizjoni precedentament moghtija hija rregolari u proceduralment skorretta u spjega hekk kif gej fl-aggravju ‘A’ fir-rikors ta’ dan l-appell:
>
> “Mill-Kapitolu 504 jirrizulta li wara li jkun inghalaq process ta' applikazzjoni u giet moghtija decizjoni, dik id-decizjoni ma tistax tigi varjata jew imhassra hlief skont il- proceduri ta' konsiderazzjoni mill-gdid jew inkella permezz ta' appell quddiem dan it -Tribunal u b'dawn il-proceduri jkun avzat it-terz interessat sabiex ikun jista' jippartecipa jekk ikun jixtieq.
>
> Dak li gara fdan il-kaz kien proprju l-oppost. Ir-revoka tad-decizjoni ma saritx skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 504, u kollox baqa' mistur ghall-esponenti hlief wara li sehhet tali revoka.
>
> Ghaldaqstant, ir-revoka tad-decizjoni tat-22 ta' Ottubru 2013 b'decizjoni moghtija xhur wara, f'cirkostanzi fejn dik id-decizjoni hija l-mertu ta' appell pendenti, minghajr mal-esponenti jigi nfurmat hlief b'fait accompli, hija serjament irregolari u tohloq incertezzi kbar dwar il-finalita ta' decizjoni emanati mill-Awtorita dwar hrug ta' permessi.
>
> Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-inkluzjoni ta' pjanti godda tikkostitwixxi tibdil fl-applikazzjoni. Tibdil f'applikazzjoni, li ma jkunx jikkostitwixxi, bidla materjali, jista' jsir biss matul il-kors tal-process tal-applikazzjoni skont ir-regolament 5 tal Avviz Legali 514 tal-2010. Kwindi huwa car li wara li l-applikazzjoni tigi determinata u tinhareg decizjoni ma jistax isir tibdil fl-applikazzjoni jew fil-pjanti li jifformaw parti minnha, kemmjekk dan huwa tibdil materjali kemm jekk huwa tibdil li mhuwiex materjali.

F'kull kaz, l-istess Awtorita' qieset l-inkluzjoni ta' din il-pjanti bhala tibdil materjali ghaliex kien jinnecessita l-pubblikajoni mill-gdid tad-decizjoni kif fil-fatt sar, rega' skatta d-dritt tal-appell, u gie estiz il-perjodu ta' validita tal-permess ghal hames snin mid-data tal-pubblikazzjoni gdida tad-decizjoni.

Fir-rigward l-esponenti jirrileva li ghalhekk tali tibdil qatt ma seta jigi akkordat fil process tal-applikazzjoni, multo magis wara li gie definittivament konkluz il-process bil-hrug tad-decizjoni."

Dan l-aggravju gie sostnut fis-sottomissjoni tat-13 t'April 2015 hekk kif gej:
3. Il-hrug tad-decizjoni appellata datata 20 ta' Marzu 2014 li hassret decizjoni precedenti dwar l-istess applikazzjoni wara li l-process tal-applikazzjoni kien maghluq tant li kienet giet emanata decizjoni, huwa proceduralment u legalment skorrett.
4. Huwa proceduralment irregolari in kwantu ladarba applikazzjoni giet deciza u harget decizjoni, riferribilment dik tat-22 ta' Ottubru 2013, il-ligi tippermetti biss thassir jew varjazzjoni ta' tali decizjoni unikament bil procedura tal-konsiderazzjoni mill-gdid jew inkella permezz tal-procedura tal-appell quddiem dan it-Tribunal. Il-procedura wkoll titlob li f'dawk iz -zewg xenarji, jigu notifikati l-partijiet kollha, inkluz r-registered objectors, li ghandhom dritt li jkunu prezenti u jippartecipaw fl-istess.
5. Din il-procedura pero giet imxejna kompletament meta unilateralment u minghajr gustifikazzjoni, l-Awtorita regghet rikjamat quddiemha kaz maghluq, li sal-lum ghadu mistur fuq talba ta' min u ghaliex saret din irrikjama, sabiex biddlet decizjoni li kienet emanat, billi hassret l-istess u ppermettiet, b'komunikazzjoni unikament mal-applikant u ad insaputa talesponenti minkejja li kien terz interessat, li jigu ntrodotti pjanti godda fl-applikazzjoni.
6. Dan huwa wkoll legalment skorrett in kwantu revoka tad-decizjoni tat-22 ta' Ottubru 2013 b'decizjoni moghtija xhur wara, f'cirkostanzi fejn dik iddecizjoni hija l-mertu ta' appell pendenti, minn wara dahar l-esponenti minkejja li huwa terz interessat, tohloq incertezzi legali kbar dwar il- finalita' ta' decizjoni emanati mill-Awtorita' dwar hrug ta' permessi, partikolarment meta
7. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-inkluzjoni ta' pjanti godda tikkostitwixxi tibdil fl-applikazzjoni. Tibdil fapplikazzjoni, li ma jkunx jikkostitwixxi, bidla materjali, jista' jsir biss matul il-kors tal-process talapplikazzjoni skont ir-regolament 5 tal-Avviz Legali 514 tal-2010. Kwindi huwa car li wara li l-applikazzjoni tigi determinata u tinhareg decizjoni ma jistax isir tibdil fl-applikazzjoni jew fil-pjanti li jifformaw parti minnha, kemm jekk dan huwa tibdil materjali kemm jekk huwa tibdil li mhuwiex materjali.
8. F'kull kaz, l-istess Awtorita qieset l-inkluzjoni ta' din il-pjanti bhala tibdil materjali ghaliex kien jinnecessita l-pubblikazzjoni mill-gdid tad-decizjoni kif fil-fatt sar, rega' skatta d-dritt tal-appell, u gie estiz il-perjodu ta' validita tal-permess ghal hames snin mid-data tal-pubblikazzjoni gdida tad -decizjoni."

L-applikant (permit holder) wiegeb hekk:
"Illi l-appellant issottometta illi d-decizjoni appellata datata l-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena e1fejn u erbatax (2014) li hassret decizjoni precedenti dwar l-istess applikazzjoni PA/00337/13 wara li l-process tal-applikazzjoni imsemmi kien maghluq, huwa proceduralment u legalment skorrett. Din is-

sottomissjoni hija kompletament infondata, in kwantu li ma kien hemm l-ebda bidla fl-applikazzjoni, lanqas pjanti godda ma kienu gew prezentati izda bi zvista da parti tal-Awtorita' il- permess tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) ma kienx jaghmel referenza ghall-pjanta partikolari li kienet diga approvata u ghaldaqstant il-permess tal-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014) ma biddel xejn minn dak li diga kien approvat fil-permess tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013). Fil-fatt il-kundizzjonijiet huma identici."

L-Awtorita' wiegbet b'mod verbali ghal dan l-aggravju;

Illi mill-inkartament tal-PA 337/13, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar approvat l-applikazzjoni odjerna waqt il-laqgha tas-6 ta' Settembru 2013 filwaqt li talbet pjanti godda hekk kif gej:

"Architect within 5 days to please submit fresh drawings lowering garage door height by 1 course in Option 1. Submit sections to match. All drawings are to be in conventional colour coding.

Justification for overturning;
1, 2 The proposal as amended reflects other garage openings along the same side of the street and proportions of garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with SP Policies BEN 2 and UCO 6."

Illi f'din il-laqgha l-Kummissjoni kellha quddiema ghall-kunsiderazzjoni l-pjanti segwenti:
56A (ground floor)
56B (first floor)
56C (elevation)
56D (section)
56E (sreetscape)
56G (elevation-3 other options)

Dawn il-pjanti kienu gew prezentati fuq talba tal-Kummissjoni fl-ewwel laqgha tas-26 ta' Lulju 2013.

Kien hemm ukoll il-pjanti ohra li kien gja gew prezentati fil-process tal-applikazzjoni li huma s-segwenti:
1C (site plan)
1I (roof plan)
1M (section)
35A (basement)

Illi l-ahhar pjanti li gew prezentati huma s-segwenti:
66A (ground floor - flok il-pjanta 56A)
66B (elevation - flok il-pjanta 56C)
66C (sections - flok il-pjanta 56D)
66D (streetscape - flok il-pjanta 56E)

Illi n-notifika tal-permess mahrug fit-22 t'Ottubru 2013 jinkudu dawn il-pjanti approvati:
1C, 1I, 1M, 35A, 66A, 66B, 66C, 66D.

Illi huwa evidenti illi l-pjanta li tindika parti mix-xogholijiet fl-ewwel sular, ossia pjanta a fol 56B thalliet barra mill-permess, u dan certament bi zvista minn tal-Awtorita' hekk kif il-Kummissjoni approvat ukoll l-izvilupp fl-ewwel sular kif inhu evidenti kemm fid-deskrizzjoni tal-izvilupp kif ukoll fil-pjanti l-ohra approvati.

Illi t-tieni notifika ta' permess datat 20 ta' Marzu 2014 hija korrezzjoni tal-ewwel notifika datata 22 t'Ottubru 2013. Din il-korrezzjoni kienet wahda ta' natura strettament aminisstrattiva u mhux decizjoni tal-Kummissjoni, u dan propju kellu jsir sabiex il-permess jirrifletti d-decizjoni tal-Kummissjoni tas-26 ta' Lulju 2013.

F'dan il-kaz ma kien hemm ebda revoka tad-decizjoni tal-Kummissjoni jew xi decizjoni gdida minn naha tal-istess Kummsissjoni. Dan certament kien lapsus fil-proceduri tal-hrug tal-permess li ma jirrizulta f'ebda tibdil fil-pjanti, jew inkluzzjoni ta' pjanti godda jew bdil fil-proposta minn kif gie deciz mill-Kummissjoni fil-laqgha tas-26 ta' Lulju 2013, u ghaldaqstant ma kien hemm ebda tibdil materjali fl-applikazzjoni u l-permess kellhu biss jerga jinhareg mill-gdid sabiex ikun possibbli korrezzjoni fin-numru tal-pjanti approvati. Ghaldaqstant l-aggravju tal-appellant mhux fondat u qed jigi michud.

Mertu:
Illi l-aggravji ta' dan l-appell fil-mertu huma s-segwenti:
"c. II-bazi tad-decizjoni li wasslet lil Kummissjoni biex tiddipartixxi mlrrikomandazzjoni korretta tad-Direttorat hi wahda infondata u mhux sostanzjata:
L-izvilupp propost gie approvat waqt is-seduta tal-Kummissjoni tas-6 ta' Settembru 2013, u dan wara lid-Direttorat permezz tad-DPAR kien irrekomanda r-rifjut kif gej:
"1.The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the Urban Conservation Area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with Structure Plan policy BEN2.
2. The proposed development would detract from the overall objectives of the Structure Plan for the preservation and enhancement ofbuildings, spaces and townscapes within Urban Conservation Areas and so does not comply with Structure Plan policy UC06. "
II-minuti tal-imsemija sedutajaqraw kif gej:
"Justification for overturning;
1, 2 The proposal as amended reflects other garage openings along the same side of the street and proportions of garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with SP Policies BEN 2 and UCO 6. "
Din il-gustifikazzjoni hi zbaljata ghal-zewg ragunijiet, kif ser jigi spjegat hawn taht:

1.1 Mhijiex korretta l-asserzjoni tal-Kummissjoni li "The proposal as amended reflects other garage openings along the same side of the street" Jirrizulta kemm mis-sottomissjonijiet tal-Appellant li ressaq meta kienet qed tigi konsiderata l-applikazzjoni waqt il-process tal-applikazzjoni kif ukoll minn skorta ta' decizjonijiet tal-istess Kummissjoni fejn kull proposta li saritilha ghall-ftuh ta' garaxxijiet f'din it-triq, gew rifjutati jew inkella l-applikanti intalbu jemendaw l-izvilupp propost fil-fazi tal-ipprocessar tal -appikazzjoni sabiex jitnehha l-garaxx kif ser jigi amplikat:

1.2 Il-garaxx tal-fond bin-numru civiku 49:

Fil-kaz ta' PA 2857110 riferibbli ghal fond numru 49, li jinstab biswit il-fond odjern (indikat bhala garaxx ta' terzi f'minuted drawing 66D) u li l-Kummissjoni fid-decizjoni taghha ccitatu bhala wiehed miz-zewg precedenti sabiex tiggjustifika l-overturning, dan ma jistax jitqies bhala precedent li nholoq fit-triq in kwistjoni.

Jigi rilevat illi meta l-Kummissjoni kienet qed tikkunsidra l-applikazzjoni PA 2857/10 kienet, fuq rakkomandazzjoni tad-Direttorat accettat li jinfetah bieb wiesgha ghall-guest house bl-'iskuza' tal-accessibilita' ghal-persuni b' dizabilita'.

Qed jinghad 'skuza' ghax ma kinex hem m ghalfejn jigi approvat bieb dagshekk wiesgha inter alia ghall-wheelchair users. L-Appellant odjern kien anke registered objector f'dik l-applikazzjoni u kien ikkummenta fuq hekk. Fil-fatt f'part 4.8 - communication with architect/applicant tad-DPAR, il-case officer jghid is-segwenti:

"The Architect was requested to submit a letter changing the description on the project to reflect the latest plans i.e. remove the reference to a garage and include a reference to the entrance and reception (min 63).''

Minn dan jirrizulta li fil-kaz ta' PA 2857/10, il-Kummissjoni kienet approvat applikazzjoni bil-premessa li l-bieb wiesgha ser jintuza bhala entrance and reception ghall-istess guest house.

Ghalkemm jidher li l-bieb kif approvat qatt ma gie nstallat u minfloku twahhal bieb bhal ta' garaxx. L-illegalita' ma tistax tintuza' daqs li kieku ma kinitx tezisti u mintlok tintuza bhala xi linjagwida. Kellu proprju jirrizulta l-oppost lill-Kummissjoni: li ma nghata l-ebda permess ghal fetha ta' garage izda biss ghal entrance way ta' guesthouse.

Fl-istess sottomissjoni tieghu ghal-kaz in ezami, l-Appellant odjern kien anke gibed l-attenzjoni tal-Awtorita' ghal dan l-izvilupp illegali - u li ma kelliex tikkunsidra bieb li sar minghajr permess bhala precedent sabiex jigi ggjustifikat il-bieb tal-garaxx mertu tal-appell odjern.

Din almenu minn dejjem kienet il-prassi - kemm tal-A wtorita' kif ukoll ta' dan it-Tribunal - li zvilupp illegali ma jittehidx bhala precedent jew tip ta' committment.

1.3 Il-garaxx tal-font b' in-numru civiku 47:

L-istess jista' jinghad ghal-bieb tal-garaxx l-iehor li jinsab biswit il-fond odjern (indikat bhala garaxx ta' terzi f'minuted drawing 66D) u li l-Kummissjoni llum iccitatu bhala l-precedent l-iehor sabiex tiggjustifika l-overturning. Jidher li dan il-garaxx hu ta' kostruzzjoni relattivament antika u lli sar fis-snin 80. Madankollu, anke jekk wiehed j ista' jasal li j ikkunsidra dan il-garaxx bhala xi tip ta' precedent, zgur li bieb ta' garaxx wiehed fdin il-parti tat-triq hekk twila ma jista' qatt jiggustifika aperturi ohrajn bhalu, tenut kont l-istreetscape tal-istess triq.

1.4 Il-kwistjoni ta' committment:
Li kieku l-Kummissjoni kellha verament tikkunsidra l-commitments f'din it-triq, allura kienet tasal sabiex tikkunsidra l-premessi kollha ghal garaxxijiet li saru propju ftit metri 'l boghod minn dan is-sit (kif sucitat), u li hi stess kienet cahdet - mhux l-unika zewg kazijiet izolati li inzertaw ukoll dubbjuzi kif intwera hawn fuq.
2.0 Lanqas ma hija korretta l-Kummissjoni meta tirritjeni li "[the] proportions of garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with SP Policies BEN 2 and UCO 6."
Dan qed jinghad peress li l-premess ghall-allegati fethiet ta' garaxxijiet f'din it-triq li ntuzaw bhala commitment jirrizulta monk. Ghandu jsegwi ghalhekk li ma tezisti l-ebda fetha f'din it-triq li wiehed jista' jqabbel id-dizinn tal - proposta de quo maghha, u jiddikjaraha kumpatibbli.
Kien ghalhekk li fl-ittra tieghu bhala registered objector, l-Appellant issottometta li l-proposta in ezami hi fkunflitt mal-policies BEN 2 u UCO 6 tal-Pjan ta' Struttura, ghax anke l-case officer tad-Direttorat, fir-rakkomandazzjoni tieghu ghar-rifjut jiddikjara li l-proposta odjerna hija propju in kontravenzjoni tal-istess policies.
Sahansitra l-Cultural Heritage Advisory Committee (CHAC) fis-seduta tal-11 ta' Frar 2013, kien irrikmanda r-rifjut kif gej:
"Il-Kumitat qed joggezjona ghall-fetha ta' bieb ta' garaxx fuq din il- faccata peress li din l-binja tifforma parti minn sensiela ta' bini fl- istess triq ta' l-istess ghamla. Ghalhekk il-ftuh ta' bieb ta' garaxx se johloq impatt vizwali negattiv fuq it-triq. [. . .]"
Ghar-rigward tal-kwistjoni tal-uzu tal-garaxx, id-Direttorat permezz tad-DPAR kien tal-fehma li mill-aspett ta' pparkjar fit-triq u/jew l-iggaraxxjar ta' karozzi, il-proposta kienet pjenament konformi mal-policies relattivi. Din ikkumentat kif gej:
"4.7.5 Manoeuvrability:
In view of the location and considering the width of the street as featured on block plan 12e where currently parking bays exist on the opposite side of the site in question, the proposed garage can be favourably recommended since it is not likely to constitute any traffic hazard and the street is sufficiently wide to permit adequate manoeuvring in line with MEPA's Policy and Design Guidance 2007 policy 4.4 (Clear Access to Garages). "
Harsa hafifa lejn din il-policy tikkonferma l-kuntrarju - cjoe' li fil-fatt, il-proposta ma tirrispettax l-ebda wiehed mir-rekwiziti ta' din il-policy. Dan gie anke rilevat fis sottomissjonijiet li ressaq l-Appellant odjern meta gie rilevat li din it-triq hi one way u li l-karozzi kollha jipparkjaw fuq naha wahda biss, cioe fuq in-naha opposta tat-triq fejn hemm is-sit in ezami.
B'kollox il-wisa tal-kareggjata hu ta' 4.7 metri u minn dawn irid jitnaqqas il-wisa ta' parking bay. Il-bankini fuq kull naha huma wiesa madwar 1.3 u 1.6 metri.
Minn dan ghandu jirrizulta li ma hemmx bizzejjed spazju ghal turning radius sodisfacenti ghall-garaxx propost ghalkemm ironikament imbaghad l-Kummissjoni approvat l-ahhar sett ta' pjanti riveduti propju ghax l-Applikant naqqas il-wisa tal-fetha tal-garaxx meta aktar ma triq tkun dejqa, aktar irid jitwessgha l-bieb tal-garaxx, u mhux bil-kontra! Lanqas huma sodisfatti r rekwixiti ta' policy 4.4 fuq citata.

Oltre minn hekk, sabiex tkun tista' tigi provduta turning radius accettabbli - cjoe' minghajr ma jigi pperikolat it-traffiku - iridu bilfors jintilfu almenu zewg parking bays ezistenti - tenut kont tal-fatt li din hi one way u skond il-policies, karozzi ma jistghux jimmanuvraw kontra t-trafjic flow. Minn dan jirrizulta li allura l-Kummissjoni approvat talba sabiex (tigi manomessa binja antika u) jinbena garaxx bi spazju ghal zewg karozzi bil-konsegwenza li biex jintuza jridu bilfors jintilfu almenu zewg parkeggi mit-triq.
Il-hsieb li jigi provdut off-street parking hu semplicement sabiex jitnaqqas l-impatt veicolari fuq it-toroq, mhux li jinholqu parkeggi esklussivi ghall-residenti.
Bil-hrug ta' din il-permess ifisser li anke meta l-garaxx ma jkunx qed jintuza, l-parkegg ta' quddiem il-garaxx u possibilment anke iehor ikunu intilfu b'mod permanenti. F'cirkostanzi fejn ser jintilfu minn zewg sa tlett parkeggi li juzhom kulhadd sabiex minflok isiru tnejn ohra ghall-uzu esklussiv tar-residenti ta' din il-propjeta'. Dan zgur imur kontra il-principju tal-bonvicinat kif stabbilit permezz tal-policies BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura.
Ghaldaqstant l-Appellant filwaqt illi jaghmel referenza ghas-sottomissjonijiet maghmulin hawn fuq u kif ukoll dawk is-sottomissjonijiet ulterjuri li ser jigu prezentati quddiem dan it-Tribunal, waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, u kif ukoll ghall-provi li jistghu jigu prodotti minnu, jitlob umilment li dan l-appell jigi milqugh billi tigi revokata u mhassra d-decizjoni tal-Kummissjoni mehuda fl-20 ta' Marzu 2014 li biha tat permess ghall-izvilupp propost.

Illi dawn l-aggravji gew spjegati aktar fid-dettal fis-sottomissjoni tat-13 t'April 2015 hekk kif gej:

"It- Tielet Aggravju
L-esponenti j ikkontendi li:-
"1. The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the Urban Conservation Area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with Structure Plan policy BEN 2.

2. The proposed development would detract from the overall objectives of the Structure Plan for the preservation and enhancement of buildings, spaces and townscapes within Urban Conservation Areas and so does not comply with Structure Plan policy UC06. "

Dan huwa li effettivament ikkonkluda id-DPAR.

10. L-ewwel parti tal-gustifikazzjoni moghtija sabiex intlaqat l-applikazzjoni tal-intimat applikant ma hijiex wahda korretta fattwalment. Fil-fatt ghalkemm il-Kummissjoni ddikjarat illi "The proposal as amended reflects other garage openings along the same side of the street", din l-asserzjoni mhijiex riflessa fil-fatt.
Mid-dokumentazzjoni esebita mill-esponenti waqt l-access li sar minn dan l-Onorabbli Tribunal fuq il-post, jista' jigi konstatat illi fil-fatt m'hemmx permessi akkordati ghal fethiet ta' garaxxijiet f'din it-triq u dana kemm qabel kif ukoll wara d-dhul fis-sehh tal-Local Plan.

10.1 Jirrizulta li l-fetha li proposta fil-fond li jinstab faccata tas-sit in ezami ma huwiex kopert bil-permessi necessarji. Minn ezami tad-dokumenti esebiti, partikolarment id-DPA Report esebit bhala Dok B waqt l-access, il- proposta ghal fetha ta' garaxx ma kinitx accettabbli u dana wara li gie accertat illi "the street is classified as a Category A street having high streetscape value which should not be compromised in any way through development" u li t-triq hija karatterizzata minn "row of similar two-storey dwellings where no garage opening are present on both sides of the street." Ghal rigward tal-proposta ta' fetha li tqieset qabel l-adozzjoni tal-Local Plan, inghad hekk: "the proposed modificiations for the opening of the garage door would compromise the character of the existing building and of the streetscape when seen as a whole thus running counter to Structure Plan Policy UCO 7'. Evidenti ghalhekk li r-raguni principali ghaliex dan il-permess ma harigx kienet proprju r-raguni mressqa mill esponenti f'dawn il-proceduri li l-fetha ta' garaxx ser tfixkel serjament is -simettrija tal-faccati f' din it-triq, karatterizata kif inghad minn abitazzjonijiet ta' zewg sulari minghajr garaxxijiet.
10.2 Jirrizulta wkollli l-garaxx tal-fond bin-numru civiku 49, li jinstab biswit il-fond odjern, m'huwa effettivament garaxx xejn. Di fatt, mid-dokumenti esebiti waqt l-access mill-esponenti mmarkati bl-ittra "D", jirrizulta li ghalkemm il-proposta originali fl-applikazzjoni numru PA857/10 kienet intiza sabiex ikun hemm fetha ta' 2.8 metri ghal garaxx, dan l-intervent gie meqjus li mhuwiex konsoni mal-istreetscape. Fil-fatt f'part 4.8 - communication with architect/applicant tad-DPAR, il-case officer jghid is-segwenti: "The Architect was requested to submit a letter changing the description of the project to reflect the latest plans i.e. remove the reference to a garage and include a reference to the entrance and reception (min 63). " Hekk fil-fatt sar u minflok saret fetha ta' garaxx, giet imcarta tieqa ezistenti li kellha wisa' ta' 2.14 metri sabiex tkun tista tifforma bieb wiesa' halli jkun jista' jkun hemm access b'rampa ghal persuni b'dizabilita' peress li l-fond kien qed jintuza bhala guesthouse. Dana huwa rifless fil-pjanta mressqa mill-applikant datata 13 ta' Mejju 2011 fejn huwa car li dik il-fetha ma kinitx ser taghti ghal garaxx izda ghal "main entrance & reception". Dana wkoll huwa korroborat mill-fatt li l-apertura ta' din l-entratura kellha tkun maghmula minn mill-injam u xoghol tal-metall tal-hadid mahdum. Huwa palezi ghalhekk li dan ma jistax jitqies bhala precedent li nholoq fit-triq in kwistjoni ghaliex fil-kaz ta' PA 2857/10, il-Kummissjoni kienet approvat applikazzjoni bil--premessa li l-bieb wiesgha ser jintuza bhala entrance and reception ghall- istess guest house.
10.3 Jirrizulta li talba ghal hrug ta' permess ta' garaxx ut sic giet rifjutata ripetutament mill-Awtorita'. L-esponenti jaghmel referenza ghall-applikazzjoni PA 1486/11 fejn il-proposta tal-applikant kienet inter alia ghal "propsed garage for private car" liema proposta pero ma gietx accettata. Ir-raguni moghtija fid-DPA report kienet proprju ghaliex "it would adversely affect the character of the building and the streetscape in general. Thus, even though the garage would alleviate the acute parking deficiency that exists in the area in line with Structure Plan Policy TRA4, the proposal runs counter to Structure Plan Policies UCO 6 and BEN 2, which seek to safeguard buildings of Architectural interest and maintain the visual integrity of the area". Kwindi, huwa evidenti li kuntrajament ghal dak asserit mill-Kummissjoni, commitments fdin it-triq huma inezistenti u l-commitment fid-

diskussjonijiet ta' applikazzjonijiet precedenti kien intiz sabiex permessi ghal garaxxijiet ma jinghatawx.

11. It-tieni parti tal-gustifikazzjoni moghtija sabiex intlaqat l-applikazzjoni tal-intimat app1ikant ma hijiex wahda korretta fattwalment. Fil-fatt ghalkemm il-Kummissjoni ddikjarat illi "[the] proportions of garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with SP Policies BEN 2 and UCO 6." Kuntrarjament ghal dak asserit mill-Kummissjoni, il-proposta hija f'kunflitt dirett mal-policy BEN 2 skond liema "Development will not normally be permitted in the opinion of the Planning Authority, it is incompatible with the good urban design, natural heritage, and environmental characteristics of existing or planned adjacent uses, and is unlikely to maintain the good visual integrity of the area in which it is located. There will be a presumption against development which does not generally observe the design guidelines issued by the Planning Authority for built-up areas.". Kuntrarjament ukoll ghal dak asserit mill Kummissjoni, il-proposta hija f'kunflitt dirett ma' UCO 6 tal-Pjan ta' Stuttura, skond liema "within Urban Conservation Areas, the basic objective will be to preserve and enhance all buildings, spaces, townscape, and landscape which are of Architectural or Historical Interest, and generally to safeguard areas of high environmental quality and improve areas of low quality."

11.1 Dan huwa konsoni mal-posizzjoni li hadet il-Cultural Heritage Advisory Committee (CHAC) li kien irrikmanda r-rifjut peress il-ftuh ta' bieb ta' garaxx se johloq impatt vizwali negattiv fuq it-triq.

Ir-Raba Aggravju

12. Mill-aspett ta' pparkjar fit-triq u/jew l-iggaraxxjar ta' karozzi, il-proposta tmur kontra l-policies relattivi rifles si fpolicy 4.4 tal-Policy and Design Guidance 2007 intitolata Clear Access to Garages. Skont din il-policy, permess ghal kostruzzjoni ta' garaxx hija permissibbli biss meta t-triq tkun "4.1 metres wide in the case of street where on-street vehicle parking on the opposite side of the street to the garage (2) access is legally or physically prohibited'.

12.1 Kif seta' jigi stabbilit waqt l-access, din it-triq hija one way u l-vetturi kollha jipparkjaw fuq naha wahda biss, cioe fuq in-naha opposta tat-triq minn fejn hemm is-sit in ezami, u di konsegwenza ma tirrispekkjax ir-rekwiziti ta' din il-policy. Il-bankini fuq kull naha tat-triq huma wiesa' 1.3 u 1.6 metri rispettivament. It-triq kollha hija wiesa 4.7 metri u 1l-karreggjata ghandha wisa' ta' 2.8 metri wara t-tnaqqis tal-wisa ta' parking bay.

13. L-esponenti jaghmel referenza ghal ittra datata 4 ta' Settembru 2012 flimkien mal-pjanta hemm annessa fejn gie dikjarat mill-Perit tal-applikant illi l-wisa tat-triq mill-faccata tal-proprjeta in kwis~joni sal-parking bay faccata huwa ta' 4.27 metri u ghalhekk aktar minn dak previst rpolicy 4.4 fuq citata. Umilment jigi sottomess li din il-konstatazzjoni mhijiex korretta. Fil-fatt, minkejja li giet moghtija l-impressjoni li t-triq ghandha wisa ta' 4.27 metri, kejl effettiv tat-triq juri li m'hemmx wisa li tilhaq 4.1 metri. Dan ghaliex ghal xi raguni, il-linji tal-parking bays hum a indikati idjaq mill-istandard minimu accettabbli ghall-Awtorita'. Minn dan ghandu jirrizulta li ma hemmx bizzejjed spazju ghal turning radius sodisfacenti ghall-garaxx propost u, sabiex tkun tista' tigi provduta turning radius accettabbli (anke wara li l-pjanti approvati rivedui naqqsu l-fetha) minghajr ma jigi pperikolat it-traffiku, iridu bilfors

jintilfu almenu zewg parking bays ezistenti - tenut kont tal-fatt li din hi one way u skond il-policies, karozzi ma jistghux jimmanuvraw kontra t-traffic flow.

L-Awtorita' wiegbet hekk:
"4.1.2 The Appellant states that PA 2857/10 is one of the quoted permits which were taken into consideration by the EPC. PA 2857/10 proposed the change of use of a site from a residential use to a guesthouse; it also proposed to make alterations to the facade in order to provide for an entrance and reception, the construction of a washroom and the replacement of two slabs. The approved wide opening in file PA 2857/10 is as shown below:

The Authority wishes to point out that it is not within the remit of this appeal to discuss the merits of how and why was the wide opening at ground floor in PA 2857/10/75D approved. Quoting the DPAR of PA 2857/10 the proposed development was considered as acceptable as "it will bring a new use to an abandoned site allowing for the rehabilitation of the same. This is being done in compliance with various policies including SP policies SET 1, BEN 2 and UCO 6". PA 2857/10 approved the front elevation as shown above. The EPC considered this Permit as constituting a commitment, even more so when the two developments are within a few metres of each other, hence the justification for overturning the recommended decision is well-founded.

4.1.3 The case officer had requested the case to be sent for consultation by the CHAC – Cultural Heritage Advisory Committee. The role of this committee as stated in the MEPA web page is as follows:

The Cultural Heritage Advisory Committee (CHAC) was set up to assist the Authority in the performance of its functions. The function of the panel, will provide professional and expert advice to the Authority on matters relating to the conservation of cultural heritage in an integrated process. The panel shall also provide advice on the application process in particular with regards to the conservation of property or areas that may be affected by an application for development permission.

Therefore, one concludes that even though, as well pointed out the by the Appellant, the comments put forward by the CHAC were negative, these comments do not constitute a decision but rather an advice related to conservation aspects. The CHAC does not assess the project holistically but give advice conservation issues only.

4.1.4 The Appellant insists that the site under appeal lies within a street which is "one-way". The Authority wishes to point out that whilst being a traffic measure, "one way" is NOT a planning policy.

"One ways" are at the discretion of Local Councils and Transport Malta, and is certainly not taken into consideration by MEPA. The following are the comments put forward by the case officer in the DPAR

In view of the location and considering the width of the street as featured on block plan 12e where currently parking bays exist on the opposite side of the site in question, the proposed garage can be favourably recommended since it is not likely to constitute any traffic hazard and the street is sufficiently wide to permit adequate manoeuvring in line with MEPA's Policy and Design Guidance 2007 policy 4.4 (Clear Access to Garages).

4.2 In view of the above arguments the Authority states that the decision as taken by the EPC was taken in conformity with the relative policies and hence, respectfully requests the Environment and Planning Review Tribunal to confirm the decision as issued by the EPC, whereby an approval for development permission was issued. The Authority reserves the right to forward further submissions during the appeals process as necessary.

Illi fis-sosttomissjoni ulterjuri prezentata fit-23 ta' Lulju 2015, l-Awtorita' kompliet tinsisti illi:
"1.1 The Authority notes that Transport Malta had given their no objection for the development under appeal. Letter dated 5th September 2012 indicates that the Authority responsible for all transport matters have given their no objection. This letter states that "any request for traffic management arrangements in the immediate vicinities will be considered separately once the development planning permit is issued. Such a request will be assessed through the applicable policies." The Authority therefore notes that any issues brought up by the appellant vis-à-vis parking, street width and turning circles hold no ground due to the no-objection by the Transport Malta.

1.2 The Authority reiterates that it is not within the remit of this appeal to discuss the merits of how and why other developments where approved or otherwise.

1.3 The Environment and Planning Committee has made sure that the proposed garage door opening is in line with established policies namely BEN 2 and UCO 6 which state the following:

BEN 2: Development will not normally be permitted if, in the opinion of the Planning Authority, it is incompatible with the good urban design, natural heritage, and environmental characteristics of existing or planned adjacent uses, and is unlikely to maintain the good visual integrity of the area in which it is located. There will be a presumption against development, which does not generally observe the design guidelines issued by the Planning Authority for built-up areas.

UCO 6 - Within Urban Conservation Areas, the basic objective will be to preserve and enhance all buildings, spaces, townscape, and landscape which are of Architectural or Historical Interest, and generally to safeguard areas of high environmental quality and improve areas of low quality.

1.4 The EPC stated the following "the properties of garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with Structure Plan Policies BEN 2 and UCO 6". This proofs that the EPC were well aware that the site lies

within the UCA boundaries and that within such an area there is a level of architectural sensitivity. In order to make sure that such a garage door opening respects the urban language along the streetscape, a Bank Guarantee together with a number of conditions have been imposed. All external apertures are to be constructed in timber and metalwork to be in wrought iron. The architect was also requested to lower the said garage door by 1 course.

In this regard, the Authority reiterates that in line with its previous reports, this request for appeal is not justified by the relevant planning polices and states that the EPC's decision was warranted and hence respectfully requests the Tribunal to dismiss this request for appeal."

L-applikant wiegeb b'dan il-mod hekk kif gej:
5. Dwar it-tieni aggravju fl-appell bin-numru PAB/00268/13u t-tielet aggravju fl-appell bin-numru PAB/00082/14

Illi l-appellant fiz-zewg appelli jissottometti illi l-gustifikazzjoni moghtija mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar meta ntlaqghet ma kinitx wahda fattwalment. Huwa jissottometti li ma hemm l-ebda commitment li jiggustifika l-hrug Tul dawn il-proceduri i-appellant, kemm permezz ta' sottomissjonijiet kif ukoll waqt li ghamel it-Tribunal ittenta jaghti impressjoni li l-Awtorita' bbazat id-detiijoni taghha fuq evalwazzjoni erronja tal-'policies' applikabbli fil-kas odjern stante li skont l-istess appellant l-Awtorita' kienet skorretta meta kkunsidrat garaxxijiet jew fattati b'disinn simili ghal dak propost mill-applikant. Fil-fatt l-impressjoni li qieghed jittenta jaghti l-applikant hi li kull fetha u bieb ta' garaxx li tezisti fi Triq San Piju V u d-dintorni huma kollha illegali. Mid-dokumenti prezentati fl-access li sar fuq 1- esponent jinnota li l-appellant kien ferm attent sabiex jirreferi zviluppi partikolari fit-triq u ghazel li intenzjonalment jevita referenza ghal permessi ta' zvilupp mahruga mill-Awtorita' 1i jinkorporaw garaxxijiet jew fethiet simili.

Illi ghalkemm l-appellant jissottometti illi l-fetha fl-applikazzjani bin-numru PA 2857/10 huwa bieb wiesgha li jintuza' bhala entrance u reception ghall-guest house, din hija irrelevanti stante li dehra ta' barra tal-imsemmi sit huwa konformi mal-permess odjern mahrug mill-Awtorita'. Dan anke kif sottomess mill-Awtorita' permezz ta' ritratt tal-faccata tal-imsemmi permess fir-rapport taghha datat is-sitta u gnoxrin (26) ta' Gunju tas-sena elfejn u erbatax (2014) u dan in segwitu tal-appell tal-appellant bin-numru PAB 0082/14. L-appellant stess fir-rikors tal-appell jissottometti illi l-garaxx tal-fond bin-numru 47 huwa precedent ghall- permess in kwistjoni;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi sottomess illi 1-Awtarita' ma bbazatx id- decizjoni ta' hrug tal-permess biss fuq il-commitment jew l-ezistenza ta' faccati simli ghal dik proposta mill-esponenti, izda kienet fondata fuq il-'policies' applikabbli fil-kaz in ezami. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-appellant, huwa ghal darb'ohra jittenta jaghti l-impressjoni li l-Awtorita' kienet laxka jew skorretta fl-applikazzjoni tal-'policies'. L-Awtorita' kienet korretta meta kkunsidrat illi "…. the proportions of

garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with SP Policies BEN 2 and UCO 7''.

Illi ukoll fl-istess streetscape tal-izvilupp propost diga jezistu fetfhiet kbar (vide ir ritratt hawn taht) u ghalhekk l-izvilupp propost sejjer semplicement jirreplika streetscape ezistenti. Hawnhekk ta' min jinghad illi l-proposta originali tal-applikant kienet tikkonsisti f'tieqa fuq u bieb ta' garaxx tahtha izda din giet emendata biex tirrifletti suggeriment tal-EPC biex dawn il-fethiet jigu integrati u b'hekk jirreplikaw l-istreetscape ezistenti. Inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sit tal- izvilupp propost jaqa' f'Category B area fejn huma permess minor alterations to the facades bhal per ezempju bidla f'aperturi.

Jerga jigi sottomess illi l-minuti tal-Cultural Heritage Advisory Committee datat hndax (11) ta' Frar tas-sena elfejn u tlettax (2013) li jirreferi ghaliha l-appellant bhala stat ta' fatt jirreferi ghad-disinn originali u mhux dak emendat li kien ikkunsidrat mill-Kummissjoni jigifieri ir-rakkomandazzjoni ta' rifjut ma ghandha l-ebda bazi. Il-Kummissjoni ghaldaqstant ikkunsidrat d-disinn modifikat u li skont l-istess Kummissjoni kien jindirizza l-kummenti sollevati mill-Cultural Heritage Advisory Committee u tirrispetta l-'policies' applikabbli stante li l-Kummissjoni pprocediet sabiex tohrog il-permess ghll-izvilupp u ghalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-policies imsemmija mill-appellant. Gnaldaqstant, is-sottomissjoni tal-appellant illi s sottomlssjonijiet tieghu huma 'konsoni mal-posizzjoni li hadet il-Cultural Heritage Advisory Committee (CHAC) li kien Irrakomanda r-rifjut peress il-ftuh ta' bieb ta' garaxx se johloq impatt vizwali negattiv fuq it-triq' ma hija tal-ebda sostenn ghall- appellant.

Sottomissjonijiet dwar il-parkegg u l-uzu tal-garaxx imsemmija fit-tielet aggravju tal-appell bin-numru PAB 00268/13 u r-raba' aggravju tal-appell bin-numru PAB00082/14

Illi fl-ewwel lok, l-esponent jirrileva li l-garaxx minnu propost hu pjenament konformi mal-policy 4.4 tad-Design & Policy Guidelines 2007. B'kull dovut rispett lejn l-appellant, dak li qieghed jikkontendi l-appellant hu skorrett stante li l-wisa' tat-triq jeccedi l-minimu rekwizit mill-'policy' surreferita u ghalhekk l-applikazzjonl PA 337/13 hi konformi mal-'policies' applikabbli.

Illi fir-rigward tas-sottomissjoni tal-appellant meta jargumenta illi ma hemmx bizzejjed turning radius, dawn huma fallaci ghal kollox tant illi l-Awtorita' ghal Trapsort Malta stess iddikjarat illi ma ghandha l-ebda oggezzjoni ghall-applikazzjoni u dan hekk kif jidher fid-dokument immarkat bhala Dok TMl u prezentat permezz ta' nota nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015). Illi minn access fit-triq in kwistjoni u z-zona tal-madwar wiehed ma setghax ma jinnutax illi t-triq hija wiesa bizzejjed sabiex ikun hemm turning radius tajjeb. U ghalhekk il-parkeggi fit-triq li hemm prezentement faccata tal-garaxx mhux ser jigu affettwati u lanqas mhu ser jigi affettwat in-numru ta' spazji ta' parkeggi. Fil- fatt il-fetha tal-garaxx hija diga ezistenti u tintza' u allura dan isostni l-argument tal -applikant illi l-onstreet parking mhux ser jigi mittiefes, jonqos jew jigi impattat b'mod

negattlv (vide ir-ritratt t'hawn taht). Di piu', l-appellant jissottometti li t-triq hija 'one way', liema fatt m'ghandu l-ebda relevanza fil-kunsiderazzjonijiet tal-Awtorita' meta tghaddi biex tordna l-hrug jew ir-rifjut ta' permess stante illi din (one way) mhijiex policy tal-ippjanar izda taqa' fid-diskrezzjoni tal-Kunsill Lokali u tal-Awtorita' gia Trasport Malta;

Ghaldaqstant l-esponent filwaqt li jirreferi ghas-suespost u s-sottomissjonijiet maghmula fil-proceduri tal-permess in ezami, jitlob umilment lil dan it-tribunal jiddisponi minn dawn l-appelli billi jichad it-talbiet tal-appellant u jikkonferma l-permess PA 337/13 mahrug mill-Awtorita' ta'Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar."

Ikkunsidra ulterjorment:
Illi l-aggravji mqajjam fil-process ta' dan l-appell rigward il-mertu tal-izvilupp fl-applikazzjoni odjerna huma spjegati fit-tielet u r-raba aggravju fir-rikors tal-appell, u li jistghu jingabru hekk kif gej:
1. Illi l-Kummissjon ggustifikat id-decizjoni fuq fatti skorretti meta ikkonkludiet illi "The proposal as amended reflects other garage openings along the same side of the street."
2. Illi l-gustifikazzjoni tal-Kummissjoni li "the proportions of garage door have been ameliorated to retain UCA character in line with SP Policies BEN 2 and UCO 6" huma ukoll fattwalment skoretti.
3. Illi l-proposta tmur kontra l-policy 4.4 tal-Policy and Design Guidance 2007.

Illi l-appellant qed jinsisti illi l-Kummissjoni kienet fattwalment zbaljata meta ghamlet referenza ghal ftuh ta' garaxxijiet ezistenti fil-vicinanzi tas-sit meta z-zewg garaxxijiet murija fil-pjanta approvata a fol 66d li jinsabu fuq in-naha tat-Tramuntana tas-sit indezamina, jirrizulta li l-ewwel fetha ma gietx approvata bhala bieb ta' garaxx imma bhala dahla ghal reception area ta' guest house skont il-permess PA 2857/10, filwaqt li t-tieni fetha ma jirrizultax li hemm permess ta' zvilupp.

Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Kummissjoni ma kinietx limitata ghal dawn iz-zewg fethiet ta' garaxxijiet biss bhala gusitfikazzjoni ghal zieda ta' bieb ta' garaxx fis-sit mertu ta' dan l-appell. Illi fil-process tal-applikazzjoni, l-applikant fir-risposta tieghu ghal-case officer report permezz ta' site plan u ritratti a fol 49 fl-inkartament tal-PA 337/13 indika diversi garaxxijiet ezistenti fuq l-istess naha tat-triq fuq in-naha tan-Nofsinhar tas-sit indezamina.

Illi f'dan il-kaz, il-kwistjoni principali li l-Kummissjoni qieset kienet l-impatt tal-fetha tal-garaxx fuq id-disinn u l-karaterristici tal-faccata, fejn hemm kontinwita ta' karaterristici arkitettonici fil-blokka ta' bini ta' djar fejn jinsab is-sit mertu ta' dan l-appell. F'dan il-kuntest, illi l-Kummissjoni qieset id-diversi xenarji ta' streetscape kif prezentati mill-applikant qabel l-ahhar laqgha tal-Kummissjoni, meta gie muri l-fetha tal-garaxx fil-fond numru 47 – li jirrizulta li hija fetha ta' bieb li possibilment saret fi zmien 80 u li ma nstabx permess tal-bini – u l-fetha kif approvata fil-permess PA 2857/10 fil-fond numru 49, indipendentament jekk il-bieb huwiex access ghal garaxx jew le (li f'dan il-kaz mhux garaxx).

F'dan il-kaz iz-zieda ta' fetha ta' garaxx flok tieqa, fil-forma ta' bieb ta' remissa, bl-arkata ddisnjata b'mod korrett bl-uzu tal-imbroll, minghajr ma gie mittiefes is-simettrija tal-karaterristici arkittonici tal-faccata, gie meqjus accettabli fil-kuntest arkitettoniku tat-triq, bid-diveri ghamliet ta' ftuh ta' bibien, u ghaldaqstant dan it-Tribunal mhux qed jaqbel mal-appellant li l-introduzzjoni ta' fetha ta' garaxx qed jikser il-Policies BEN 2 u UCO 6 tal-Pjan ta' Struttura.

Ta' minn isemmi ukoll li l-Kummissjoni qieset ukoll il-fatt li s-sit jinsab fil-Kategorija 'B'taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Sliema fejn ghaldaqstnat tapplika l-policy NHSE09 tal-Pjan Lokali (North Harbour Local Plan) li tipprovdi dan li gej:
Category B: Minor alterations to the facades (e.g. changes to apertures), over and above those allowable in Grade B+ may be allowed, provided that traditional proportions, fenestration, architectural characteristics, materials, colours, detailing and textures are used. Complete replacement of facades is not allowed. Additional floors over the existing Category B properties may be considered by MEPA provided that the design of the additional floors does not detract from the architectural homogeneity of the existing vernacular building, and that such extension reflects the scale, floor heights, proportions, fenestration, architectural characteristics, materials, colours, textures and detailing of the existing building.

F'dan ir-rigward, tibdil fil-faccata jista jigi kunsidrat, u f'dan il-kaz partikolarli, il-proposta kif finalment giet approvata mill-Kummissjoni tirrispetta l-karaterristici arkitettonici ta' din il-parti tat-triq fejn jinsab is-sit inezami.

Illi l-appellant ressaq l-ilment ukoll illi l-garaxx ma joffriex bizzejjed manuverabilita' ghad dhul u l-hrug tal-vetturi u dan ghar-raguni li l-proposta mhix konformi mal-policy 4.4 tal-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp, b'mod partikolari b'konsegwenza tal-wesa' tat-triq li hija wahda pjuttost dejqa.

Illi il-policy fil-linja gwida taghti tlett xenarji ghall-access relatati mal-wisa' tal-bieb tal-garaxx, fejn mill-inqas irid ikun hemm 5.6 metri quddiem il-fetha ta' garaxx ta' 2.7 metri, jew minimu ta' 4.1 metri quddiem il-garaxx b'wesa' ta' bieb ta' 3.4 metri, ghalkemm dan tal-ahhar ma japplikax f'kaz ta' bini f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana. F'dan il-kaz jirrizulta li l-wesa' tat-triq, ossia mill-linja tal-faccata ta' fejn jinsab il-garaxx sal-linja tal-paregg fuq in-naha l-ohra tat-triq, hija ta' madwar 4 metri, filwaqt li l-applikant qed jinsisti li din hija ta' madwar 4.27 metri kif gie ndikat fil-block plan a fol 12 e fl-inkartament tal-PA 337/13.

Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li filwaqt li hemm restrizzjoni fil-wesa' tat-triq, qed jaqbel mal-Awtorita' li l-access ghal garaxx mit-triq huwa possibli, tenut kont tal-fatt li l-on street parking f'din il-parti tat-triq jinsab fuq in-naha opposta, fejn ghaldaqstant jippermetti manuvarar ahjar tal-karozzi minn gewwa l-garaxx, hekk li l-access mhux ser ikun ristrett ukoll b'vetturi biswit l-fetha tal-garaxx, filwaqt li hrug huwa iktar facilitat, meta wiehed jikkunsidra li t-traffiku huwa lejn direzzjoni wahda biss. F'dan il-kuntest, dan it-Tribunal

qed jaqbel mal-Awtorita' li kkunsidrat li l-access ghal garaxx mhux ser ikun ta' potential danger for pedestrians and drivers, kif qed tesigi l-policy 4.4 tal-linja gwida.

Ghal dawn il-mottivi, dan it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-permess PA 337/13.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjonijiet tal-25 ta' Novembru 2014 u 29 ta' Ottubru 2015 huma nulli ghax l-applikant Edmond Agius gie indikat bhala kjamat fil-kawza mentri hu kien dejjem parti fil-proceduri. B'hekk hemm zball fl-okkju li mhux sanabbli;

2. It-Tribunal kien gia esprima ruhu fuq l-aggravju mressaq mill-appellant dwar in-nuqqas li jigi msejjah mill-Awtorita sabiex jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu wara li gew prezentati pjanti godda f'appell mill-istess applikazzjoni izda konness mieghu numru 268/13 fl-4 ta' Novembru 2014. Fid-decizjoni tieghu fl-appell sub iudice rega' rrepeta dak li qal fid-decizjoni tal-4 ta' Novembru 2014. La darba t-Tribunal kien gia esprima ruhu ma setax jiddeciedi din il-lanjanza bl-istess kompozizzjoni ta' membri. In oltre fil-mertu d-decizjoni tat-Tribunal kienet errata ghaliex wara s-seduta quddiem il-Kummissjoni tas-26 ta' Lulju 2013 fejn l-appellant isostni li ma giex notifikat, saret seduta ohra ghad-decizjoni finali fis-6 ta' Settembru 2013 fejn fil-mori tad-differiment gew prezentati pjanti godda b'varjazzjoni ulterjuri mill-applikant u l-appellant terz interessat ma giex notifikat. Kuntrarjament ghal dak li qal it-Tribunal mhux bizzejjed li registered objector jigi notifikat biss ghall-ewwel seduta. L-artikolu 68(6) tal-Kap. 504 hu car fuq il-punt u l-paragrafu tal-ewwel skeda li strah fuqha t-Tribunal ma tinnewtralizzax dan. Ghalkemm l-appellant gie notifikat li gew prezentati pjanti godda ma giex notifikat bis-seduta tas-6 ta' Settembru 2013, ghalkemm fl-ittra tal-20 ta' Frar 2013 gie nfurmat li f'kaz ta' bdil ta' pjanti kien ser jigi infurmat bid-data u hin tad-decizjoni dwarhom;

3. Kien sar appell numru 268/13 fuq l-istess applikazzjoni deciz fit 22 ta' Ottubru 2013. Sussegwentement fl-20 ta' Marzu 2014 li minnha sar l-appell odjern, jirrzulta li zdiedet pjanta ohra PA 337/13/56B u l-ahhar kondizzjoni stipulata fl-istess decizjoni kienet tghid li 'This decision notice supercedes that issued on 22nd October 2013'. It-Tribunal sostna li din ma kinitx decizjoni gdida izda korrezzjoni ta' zball amministrattiv

u b’hekk ma saret ebda revoka tad-decizjoni tat-22 ta’ Ottubru 2013. L-appellant isostni li din kienet decizjoni gdida tant li kondizzjoni fl-istess permess jghid ‘This development is valid for a period of five years from the date of publication of the decision’. Ghalhekk din id-decizjoni annullat l-effetti tad-decizjoni tat-22 ta’ Ottubru 2013 li minnha kien gia beda jinstema’ l-appell. Kieku kien biss korrezzjoni amministrattiva ghax thalliet pjanta barra, kien jigi korrett il-permess originali mhux li jinhareg permess gdid. Ma hemm ebda certezza guridika bil-mod kif saru l-affarijiet.

4. It-Tribunal skarta l-principju ta’ commitment fejn f’zewg siti fl-istess triq fil-vicin kemm qabel u wara d-dhul tal-pjan lokali, gew rifjutati permessi ghal garages. Minflok strah fuq dokument riferut bhala red 49 fil-file tal-applikazzjoni li jindika diversi garages ezistenti fuq l-istess naha tat-triq fuq in-naha ta’ nofsinhar tas-sit. Dan id-dokument mhux disponibbli fis-sistema elettronika u ghalhekk mhux disponibbli ghal pubbliku u l-periti. In oltre dan id-dokument qatt ma ssemma fil-mori tal-appell.

Il-Qorti tqis li qabel jigu trattati l-aggravji hu doveruz riassunt qasir tal-fatti. L-Awtorita kienet harget il-permess PA 337/13 fit-22 ta’ Ottubru 2013. Minnha sar appell mit-terz interessat. Fl-20 ta’ Marzu 2014 inhareg permess bl-istess numru u gie dikjarat li qed jiehu l-post tal permess tat-22 ta’ Ottubru 2013. L-unika differenza apparenti bejn iz-zewg permessi hi pjanta li kienet giet prezentata flimkien ma’ ohrajn waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni cioe l-pjanta enumerata 56B u li meta nhareg il-permess fit-22 ta’ Ottubru 2013, thalliet barra. Din giet inkluza fil-permess tal-20 ta’ Marzu 2014. Il-Qorti talbet u semghet ix-xiehda tar-rapprezentant tal-Awtorita li spjega l-kronologija hekk. Hu qal illi Dr. Vella gie nfurmat bis-seduta tas-26 ta’ Lulju 2013 b’ittra postata tat-2 ta’ Lulju 2013 skond il-ligi. Saret laqgha fis-26 ta’ Lulju 2013 fejn il-Bord ta lil applikant ghaxart ijiem biex ibiddel xi pjanti. Ma hemmx record ta’ min kien prezenti ghas-seduta pero l-kaz gie differiet ghas-6 ta’ Settembru 2013. Il-pjanti gew esebiti fis-6 ta’ Awwissu 2013 u Dr. Vella gie nfurmat b’email li l-applikant dahhal pjanti godda. Ma jkunx fiha data tad-differiment. Fis-seduta tas-6 ta’ Settembru 2013 gie approvat l-izivlupp bil-kundizzjoni li l-applikant idahhal pjanta ohra. Ma hemmx fir-records min kien prezenti. Il-permess inhareg fit-22 ta’ Ottubru 2013 pero bi zvista ma gietx inkluza pjanta approvata.

Tqis ukoll li qabel jigu trattati l-aggravji jkun opportunl i tigi riprodotta d-decizjoni preliminari tat-Tribunal tal-25 ta' Novembru 2014 billi parti mill-aggravji jirrigwardaw din id-decizjoni. Din id-decizjoni tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi din id-decizjoni hija limitata ghat-tieni aggravju mressaq f'dan l-appell, immarkat bl-ittra 'B', rigward in-nuqqas ta' notifkazzjoni fil-konfront tal-appellant sabiex jattendi l-laqghat tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar meta giet diskussa u deciza din l-applikazzjoni.

Illi qabel jigi trattat dan l-aggravju, dan it-Tribuanl irrileva illi dan l-appell qieghed isegwi appell iehor prezentata mill-appellant bin-numru 268/13, kontra l-hrug il-permess tal-istess applikazzjoni PA 337/13 mahrug fit-22 t'Ottubru 2013. Illi l-Awtorita' harget permess iehor tal-20 ta' Marzu 2014 ghar-raguni li saret korrezzjoni fil-pjanti approvati, fejn ghaldaqstant dan l-ahhar permess issostitwixxa l-ewwel permess tat-22 t'Ottubru 2013 kif indikat fil-hames kundizzjoni tal-ahhar permess. F'dan ir-rigward, l-appellant qieghed jerga' jinterponi l-appell odjern kontra l-hrug tal-ahhar permess, li fih ressaq l-istess aggravji gja mressqa fl-appell PA 337/13, biz-zieda ta' aggravju iehor, immarkat 'A' fl-appell, li jirrigwarda l-procedura ta' korrezzjoni li addottat l-Awtorita' fit-tieni permess.

Din id-decizjoni ser tkun limitata ghat-tieni aggravju fl-appell, li gie spjegat hekk kif gej:

"In linea preliminari, l-appellant jikkontendi li l-Awtorita kienet obbligata bil-ligi sabiex fl-udjenza ta' nhar is-6 ta' Settembru 2013 quddiem il-Kurnmissjoni tinfurma lill-appellant sabiex jattendi u jressaq is-sottomissjonijiet tieghu ladarba kienu gew irnressqa pjanti godda fil-rnori tad-differiment.

Fir-rigward jinghad illi fit-termini tal-Artikolu 68(6) tal-Kapitolu 504, l-Awtorita hija kostretta bil-ligi li "tinforma lill-partijiet interessati dikjarati meta jkunu gewipprezentati pjanti godda u dik il-parti interessata dikjarata ghandha tigi mistiedna biex tkun prezenti ghal-laqgha tal-Awtorita meta tigi diskussa dik l-applikazzjoni. Izda dawk l-ilmenti jistghu jsiru f'format kif meqjus xieraq mill-Awtorita, u ghandhom jinkludu dawk l-ilmenti mibghuta bil-posta Jew bl-idejn u dawk elettronici".

Jirrizulta mil-minuti tal-Kummissjoni illi fis-seduta tas-26 ta' Lulju 2013, il-Kumrnissjoni kienet tat il-fakolta lil Perit tal-applikant sabiex iressaq pjanti godda u ddiferiet l-appell ghas-seduta tas-6 ta' Settembru 2013:

"Architect within 10 days: the Board has concerns on the elevational treatment, the legibility of a garage as a semi-basement and the intervention on this particular context. You are requested to send a modified elevation, which integrates better with the streetscape.

To PDRT, Assess fresh plans, update NTC, strike out reasons where applicable, draft conditions and drawing numbers. "

Ghalkemm permezz ta' e-mail li nbaghtitlu fil-11 ta' Settembru 2013 l-appellant odjern kien mgharraf li gew intavolati pjanti godda skond din it-talba tal- Kummissjoni, ma kienx infurmat bid-data tas-seduta meta kienet ser tittiehed id- decizjoni, u ghalhekk ma setax ikun prezenti sabiex iressaq il-posizzjoni tieghu skond id-dritt li ttih il-ligi. Dan ghandu rilevanza partikolari fil-kaz odjern in kwantu f'dik l-istess seduta, il-Kummissjoni ghaddiet biex ikkunsidrat varjazzjoni ulterjuri tal-izvilupp.

Fic-cirkostanzi ghalhekk l-appellant jikkontendi li huwa gie mcahhad mill-opportunita li jressaq l-ilmenti tieghu bi ksur tad-dritt li ttih il-ligi u l-Awtorita' agixxiet bi ksur tal-obbligu taghha stipulat fl-artikolu 68(6).

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi mis-sottomissjonijiet u provi prodotti fis-smiegh ta' dan l-appell, mhux kontestat il-fatt li l-appellant huwa persunai nterressata a bazi tal-Artikolu 68(4) tal-Kap 504, ossia terza persuna li tkun ghamlet is-sottomissjonijiet fi zmien ghoxrin (20) gurnata mill-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni.

Illi l-Att X tal-Kap 504 jahseb sabiex l-Awtorita' tinnotifika hi lill-applikant u kull persuna interessata bid-data ta' meta ser tkun deciza l-applikazzjoni. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 86 subinciz (6) tal-Kap 504 jipprovdi dan li gej:

"L-Awtorità għandha tinforma lill-partijiet interessati dikjarati meta jkunu ġew ippreżentati pjanti ġodda u dik il-parti interessata dikjarata għandha tiġi mistiedna biex tkun preżenti għal-laqgħa tal-Awtorità meta tiġi diskussa dik l-applikazzjoni:

Iżda dawk l-ilmenti jistgħu jsiru f'format kif meqjus xieraq mill-Awtorità, u għandhom jinkludu dawk l-ilmenti mibgħuta bil-posta jew bl-idejn u dawk elettroniċi:

Iżda wkoll jekk l-aħħar ġurnata għas-sottomissjonijiet, kif stabbilit mill-Awtorità, tkun festa pubblika jew ġurnata meta l- uffiċċju tal-Awtorità jkunu magħluq għall-pubbliku, it-terminu għal dawk is-sottomissjonijiet għandu jitqies bħala li jiskadi fil-ġurnata tax-xogħol li jmiss."

Illi l-paragrafu tal-Ewwel Skeda tal-Kap 504 jipprovdi dan li gej:

"L-Awtorità għandha tiddeċiedi u tiddetermina kull kwistjoni taħt konsiderazzjoni tagħha matul l-ewwel seduta li fiha dik il-materja tinġieb għad- determinazzjoni. L-Awtorità tista' wara li tagħti r-raġunijiet għal dik it-talba, titlob l-applikant li jippreżenta pjanti ġodda u dokumenti u dan sakemm is-sustanza tal- kwistjoni li tkun qed tiġi kkunsidrata tagħha ma tinbidilx u kull persuna li tkun għamlet sottomissjonijiet bil-miktub dwar l-applikazzjoni skont l-artikolu 68(4) għandhom ikunu infurmati li l-pjanti u d-dokumenti ġodda ġew hekk ippreżentati u għandu wkoll jiġi mistieden li jkunu preżenti waqt is-

seduta tal-Awtorità, skont kif ikun il-każ, meta l-applikazzjoni tiġi diskussa. Meta l-Awtorità tipposponi deċiżjoni dwar applikazzjoni jew meta l-applikant huwa mitlub li jippreżenta pjanti u dokumenti ġodda, jew għall-għoti ta' informazzjoni ulterjuri, f'liema każ l-Awtorità għandha tagħti raġunijiet għall-ħtieġa ta' aktar informazzjoni, jew meta l-Awtorità tkun meħtieġa li tikkonsulta skont l-artikolu 45 f'liema każ l-Awtorità għandha, matul il-laqgħa tistabbilixxi d-data għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni u din id-data m'għandhiex tkun aktar tard minn tletin ġurnata mid-data tal-laqgħa:"

Illi mill-provi fl-atti huwa evidenti li l-Awtorita' innotifikat kemm lill-applikant, kif ukoll lill-appellant bhala persuna interessata bir-rapport tad-Direttorat tal-Ippjanar skont in-notifiki mibghuta fit-2 ta' Lulju 2013 (a fol 47 u 48 fil-PA 337/13 rispettivament). F'din in-notifikata giet indikata d-data u l-hin tas-smiegh ta' din l-applikazzjoni odjerna quddiem il-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi l-ligi hija cara u tipprovdi sabiex l-applikant kif ukoll dawk il-persuni interessati, ghandhom jigu notifikati bid-data u l-hin tal-ewwel seduta meta ser tkun diskussa u deciza l-applikazzjoni ghall-izvilupp. F'kaz illi l-Kummissjoni ma tasalx biex tiehu decizjoni fl-ewwel seduta, u ghaldaqstant ikun hemm il-htiega li tipposponi d-data ghal-decizjoni, l-istess Kummissjoni ghandha matul il-laqgħa din l-ewwel laqgha tistabbilixxi d-data għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni u din id-data m'għandhiex tkun aktar tard minn tletin ġurnata mid-data tal-laqgħa.

Ghaldaqstant il-ligi tipprovdi sabiex il-partijiet ikunu notifikati bl-ewwel laqgha, filwaqt li ghal kumplament tal-laqghat, jekk ikun hemm il-htiega, il-partijiet jigu notifikati waqt l-ewwel seduta u ghaldaqstant l-Awtorta' m'ghandiex l-obbligu li toqhod terga tikkomunika d-dati u l-hin tal-laqghat sussegwenti.

Illi f'dan il-kaz dan it-Tribunal seta' jinnota li kien hemm zewg seduti tal-Kummisssjoni, l-ewwel seduta kienet dik tas-26 ta' Lulju 2013, u filwaqt li d-decizjoni finali ttiehdet fis-6 ta' Settembru 2013. Fl-ewwel seduta l-Kummissjoni talbet xi tibdil fil-pjanti li dawn gew prezentati fis-6 ta'Awissu 2013, u fl-ahhar seduta, l-applikazzjoni giet deciza b'diversi kundizzjonijiet.

Illi fl-inkartament tal-applikazzjoni tal-PA 337/13, johrog b'mod evidenti li kemm l-applikant kif ukoll l-appellant bhala terza persuna interessata gew notifikati b'ittra tat-2 ta' Lulju 2013 (a fol 47 u 48 rispettivament) dwar l-ewwel laqghat tal-Kummissjoni li kellha ssir fis-26 ta' Lulju 2013. F'din is-seduta gie ukoll diterminat id-data tat-tieni seduta, u ghaldaqstant l-Awtorita ma kelliex bzonn terga tinnotifka b'mod formali lill-partijiet.

Illi l-appellant irrileva li huma qatt ma gie notifikat bid-data tas-seduta tad-decizjoni, u dan b'mod partikolari kien qieghed jirreferi ghall-ewwel seduta tas-26 ta' Lulju.

Illi l-Awtorita' infurmat b'permezz tal-posta ordinarja n-notifika tal-ewwel seduta, u ghalkemm dan it-Tribunal japprezza li f'dan il-kaz jista jkun certu

riskju, jibqa' l-fatt li l-Awtorita' m'ghandiex tidhol responsabli ukoll ghall-operat u s-servizz tal-posta. Hawnhekk dan it-Tribunal jista' jinnota li l-Awtorita' kellha tkun iktar konsistenti li jekk l-appellant kien qieghed jircievi komunikazzjoni minghand l-Awtorita' b'permezz tal-posta eletronika, (bhal fil-kaz ta' notifika ta' pjanti godda), kien ikun utli ukoll jekk l-istess notifika dwar il-laqgha tal-Kummissjoni kellha tasal b'permezz tal-posta eletronika.

Madankollu, dment li l-Awtorita' segwiet mad-dispost tal-ligi u r-regolamenti relattivi, dan it-Tribunal ma jarax raguni valida biex jannulla d-decizjoni tal-Kummissjoni.

It-Tribunal ghalhekk qed jichad l-ewwel aggravju tal-appellant, u ghaldaqstant dan it-Tribunal ser ikompli bis-smiegh ta' dan l-appell fis-seduta tal-illum 25 ta' Novembru 2014 fis-1.00 p.m.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju qed isir kemm ghad-decizjoni in kwistjoni kif ukoll ghal dik preliminari fl-istess atti tal-25 ta' Novembru 2014. Dan l-aggravju ma fih ebda mertu. L-appellant qed jilmenta li l-appellant gie indikat bhala kjamat fil-kawza mentri kien parti. Hu minnu illi strettament fl-appell l-appellant kellu jigi deskritt bhala intimat. Pero hi x'inhi d-dicitura, l-applikant hu kontroparti fil-proceduri fejn hu indikat korrettement b'ismu u kunjomu fl-atti u fejn sostanzjalment il-proceduri mhux inkwinati u ebda pregudizzju certament ma gie kommess fil-konfront tal-appellant. Wara kollox il-pozizzjoni ta' konvenut u kjamat fil-procedura civili hi l-istess ghax hu konvenut u parti u jrid jissottometti ruhu ghal gudizzju kif inhu f'dan il-kaz.

It-tieni aggravju

L-ewwel parti ta' dan l-aggravju hu precizament sottomissjoni dwar ir-rikuza ta' gudikant. Din it-talba ma saret f'ebda punt tal-proceduri meta l-appellant kien ben konxju li z-zewg appelli cioe dan u l-iehor konness dwar l-istess permess 268/13 kienu qed jinstemghu u qatt ma oggezzjona. In ogni kaz lanqas fattwalment ma hu korrett l-appellant ghax it-Tribunal kien qed jiddeciedi appelli dwar l-istess applikazzjoni fl-istess hin u mhux applikazzjonijiet differenti fejn it-Tribunal ikun gia esprima ruhu fuq xi punt partikolari.

Ghalhekk din il-parti tal-aggravju hi bla mertu.

It-tieni parti ta' dan l-aggravju hi rilevanti hafna legalment. Il-Qorti tifhem illi fil-kronologija ta' kif sehhew il-fatti, saret seduta fis-26 ta' Lulju 2013 fejn jidher li l-partijiet kollha inkluz dawk interessati kienu avzati bis-seduta u f'dik is-seduta l-Kummissjoni kellha quddiemha l-pjanti rilevanti. F'dik is-seduta pero l-Kummissjoni kienet talbet li l-applikant jipprezenta pjanti ohra qabel tittiehed decizjoni finali u s-smigh tal-applikazzjoni giet differita ghas-6 ta' Settembru 2013. Jidher mid-decizjoni preliminari tat-Tribunal illi fis-seduta tas-26 ta' Lulju 2013 it-terz interessat cioe l-appellant kien gie avzat bis-seduta permezz ta' ittra postali. Ghal din is-seduta ma dehrx.

Pero b'affidavit tal-istess appellant hu jiddikjara li ma rceva ebda avviz ta' smigh u ghalhekk ma dehrx u ma kienx jaf bis-seduta. Sar jaf biss wara li giet approvata l-applikazzjoni fis-6 ta' Settembru 2013 u gie notifikat bid-decizjoni xi granet wara. Jidher li fil-mori tad-differiment tas-26 ta' Lulju 2013 l-applikant kien ipprezenta l-pjanti mitluba fis-seduta tas-26 ta' Lulju 2013. It-Tribunal jirrikonoxxi illi kif t-terz interess cioe l-appellant kien gie avzat bil-pjanti godda permess tal-posta elettronika seta' sar l-istess bl-avviz tas-seduta. It-Tribunal isostni fid-decizjoni preliminari tieghu illi l-Awtorita ma tistax tidhol responsabbli ghall-operat tas-servizzi postali.

Dan hu kollu minnu pero l-Qorti tirreleva li hemm principji aktar fondamentali minn dak li t-Tribunal issoferma ruhu fuqha cioe la darba ntbaghat l-avviz bil-posta, l-Awtorita qdiet dmirha skond il-ligi u ghalhekk tahsel idejha mill-konsegwenzi.

Il-Qorti tibda biex tirreleva illi r-regolament 7(4) tal-Avviz Legali 514/2010 jipprovdi dwar l-avviz jew ahjar il-forma ta' avviz li ghandu jintbaghat lil partijiet inkluz dawk interessati ghall-ewwel smigh cioe bil-posta normali jew kommunikazzjoni elettronika. Il-paragrafu 9 tal-Ewwel Skeda jghid illi l-Awtorita ghandha tisma' sottomissjonijiet mill-applikant u terzi interessati li jkunu ghamlu ilmenti bil-miktub skond l-artikolu 68(4) tal-Kap. 504. Kwindi la darba l-Awtorita hi obbligata tisma' lit-terz dan ghandu jkun avzat bis-seduta. Pero la darba l-Awtorita ghazlet dan il-mezz tal-posta normali trid ikun certa li l-avviz wasal ghand min ghandu jasal. Hu minnu illi l-fatt li l-ittra ta' avviz tintbaghat hi prova li l-avviz mar pero din hi prova juris tantum

ghax jekk jirrizulta li l-avviz ma wasalx ghand il-parti koncernata, allura hemm inkwinament tal-proceduri u possibilita xejn remota ta' nuqqas ta' smigh xieraq li jinkludi l-principju ta' audi alteram partem ghalkemm bla htija tal-Awtorita li mxiet mal-ligi. Il-paragrafu 9 tal-Ewwel Skeda ma jieqafx biss fuq il-fatt li t-terz ikun ghamel ilmenti bil-miktub biex jikkwalifika bhala terz interessat izda izid li l-Awtorita trid tippermetti li waqt is-seduta miftuha ghal pubbliku jaghmel sottomissjonijiet fuq dak li jkun qed jigri fis-seduta a propozitu tal-izvilupp propost. It-Tribunal ma setghax jistrieh ghalhekk fuq il-fatt li n-notifika ntbaghtet bil-posta meta t-terz interessat bil-gurament tieghu qed jghid li ma receviex l-avviz tal-ewwel smigh. Sakemm ma hemmx prova kuntrarja jew it-Tribunal ghal ragunijiet minnu moghtija ma jaghtix kredibilita lix-xiehda guramentata, din id-dikjarazzjoni guramentata teghleb il-prezunzjoni li n-notifika saret ghax intbaghat l-avviz tad-data tas-smigh bil-posta. La darba gie stabbilit dan, it-Tribunal messu qies illi fl-ewwel seduta t-terz interessat ma giex notifikat.

Biex il-kwistjoni taggrava, u hawn fejn qed issir referenza diretta ghall-aggravju tal-appell, l-Awtorita fl-ewwel seduta ddifferiet l-appell ghas-6 ta' Settembru fejn fil-mori l-applikant kellu jipprezenta pjanti ohra. Anki jekk f'dik l-ewwel seduta l-Awtorita ma kinitx konxja ta' dak li sehh minn notifika tal-ewwel avviz u ma hemmx prova mill-atti li deher ghas-seduta jew kien jaf biha mod iehor, ma segwietx id-dispost tal-artikolu 68(6) fejn kellha tinforma lil partijiet interessati dikjarati li ser jigu prezentati pjanti godda u ghalhekk kienu qed jigu mistiedna jattendu ghas-seduta iffissata. It-Tribunal sostna li la darba d-differiment sar fl-ewwel seduta ma kienx mehtieg li ssir notifika mill-gdid tat-terz interessat li suppost kien jaf li ser issir seduta ohra fis-6 ta' Settembru 2013 ghax kien avzat bl-ewwel seduta u messu attenda. Dan l-argument hu fallaci ghax l-Awtorita ma kinitx konsapevoli li l-avviz tal-ewwel seduta ma wasalx u ghalhekk messha biex tigi evitata kull komplikazzjoni inutili xorta baghtet avviz iehor anki b'email flimkien mal-informazzjoni li gew prezentati pjanti godda b'mod li jirrizulta car li wasal u mhux tistrieh fuq il-posta regolari. Kien ikun differenti kieku saret il-prova li t-terz kien jaf bl-ewwel seduta ghalkemm il-Qorti xorta tqis illi fl-assenza tat-terz l-obbligu impost bl-artikolu 68(6) cioe li t-terz ikun avzat b'data u hin ta' smigh ulterjuri jekk ser jigu prezentati pjanti ohra, xorta jibqa' jissusisti. Verbal tat-Tribnunal ghal differiment ulterjuri waqt is-seduta fl-assenza tat-terz ma tissodisfax il-

kelma tal-ligi. It-Tribunal ma segwiex dan ir-ragunament u ma gharafx li la darba l-ewwel notifika kienet inkwinata, dak kollu li sar wara minghajr avviz car lit-terz hu wkoll mtebba' bl-istess nuqqas. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-approvazzjoni tal-permess fis-6 ta' Settembru 2013 kien affett minn nuqqas li ma jistax jigi sanat bl-ebda mod u t-Tribunal kellu jiehu d-decizjoni necessarja u inevitabbli li twassal ghal thassir tal-permess u smigh gdid tal-applikazzjoni bil-pjanti kollha li gew esebiti u wara tittiehed decizjoni. Hu minnu li kif issottomettiet l-Awtorita l-pjanti godda gew notifikati b'email lit-terz interessat fil-mori tad-differiment wara l-ewwel seduta pero din il-prova wahedha mhix bizzejjed biex turi illi fil-fatt it-terz kien jaf bis-seduta iffissata u ghalhekk kien konxju tas-seduta u seta' ghamel is-sottomissjonijiet li ried qabel jew waqt is-seduta tas-6 ta' Settembru 2013.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellant hu gustifikat.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju hu l-konsegwenza tal-ewwel permess li gie rtirat li pero din il-Qorti qed tqis kif intqal fit-tieni aggravju illi qatt ma messu nhareg. La darba qed jigi stabbilit illi l-permess tas-6 ta' Settembru 2013 hu bla effett ghar-ragunijiet moghtija, allura kull permess sussegwenti ma jista' jkollu ebda effikacja ghax ifisser li tali permess inhareg bla ma giet diskussa l-applikazzjoni kif trid il-ligi tal-ippjanar. Ghal din ir-raguni biss l-aggravju ghandu jigi milqugh u t-tieni permess ukoll jigi bla effett u validita legali. Pero l-Qorti izzid illi ma taqbilx mat-Tribunal li dan hu zball amministrattiv, jekk tista' tqisu tali, u jigi korrett b'dan il-mod arbitrarju mill-Awtorita. Il-Qorti ma sabet ebda artikolu tal-ligi li jippermetti lil Awtorita tikkancella permess, tissostitwih b'iehor bl-inkluzjoni ta' pjanta li ma tidhirx fil-permess originali ghalkemm jidher li kienet tifforma parti mill-atti u di piu tqis li dan jikkostitwixxi permess gdid bil-validita tieghu applikabbli mid-data tal-hrug tal-permess il-gdid. Il-fatt stess li l-Awtorita qieset dan l-hekk imsejjah zball amministrattiv jinnecessita l-hrug ta' permess gdid b'data gdida u effettiv minn tali data juri li l-Awtorita trattat dan bhala applikazzjoni ghal rasha. Jekk verament l-Awtorita hadet zball fl-ewwel permess ghax pjanta esebita u approvata ma gietx inkluza mal-pjanti approvati fil-hrug tal-permess, messha regghet sejhet seduta ghal partijiet kollha biex il-kwistjoni tigi

ventilata pubblikament, tittiehed decizjoni u jekk jidhrilha l-Awtorita, tiehu decizjoni favorevoli bl-inkluzjoni tal-pjanta. Pero dan irid isir fl-ambitu tal-ewwel permess mahrug li jibqa' bl-istess data tal-hrug u effettiv minn dik l-ewwel data. Ovvjament xorta jkun hemm dritt ta' appell mit-tieni decizjoni ghax wara kollox din tkun decizjoni pero l-effetti taghha jmorru lura ghad-decizjoni originali u mhux kif sehh kemm inghatat decizjoni ohra u nhareg permess gdid bla smigh kif trid il-ligi. Il-jedd ta' revoka ta' permess hu afdat lil Awtorita biss f'dawk l-artikoli li tghid l-istess ligi fil-Kap. 504 u mhux estendibbli kif jidhrilha hi.

Ghalhekk l-aggravju hu milqugh.

Ir-raba' aggravju

Billi l-Qorti tqis illi dan il-permess ma messu qatt inhareg ghax ma kienx gie segwit id-dettami ta' smigh xieraq f'kull aspett tieghu senjatament u partikolarment dak procedurali, ma hemmx lok li l-Qorti tikkonsidra l-aggravju l-iehor mressaq mill-appellant.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellant fit-termini ta' dak deciz, tirrevoka d-decizjoni preliminari tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-25 ta' Novembru 2014 u dik finali tad-29 ta' Ottubru 2015, u tirrimetti l-atti lura lit-Tribunal biex jiehu l-provvedimenti mehtiega. Spejjez ghall-Awtorita.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur