**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum Il-Hamis, 22 ta' Marzu, 2018**

Numru 3

**Appell Nru. 30/2017**

**Paul Sant f'isem u in rapprezentanza**
**tas-socjeta Sant Bros Comm. Ltd.**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**
**(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Frances Camilleri tat-18 ta' Dicembru 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Novembru 2017 li laqghet il-hrug tal-permess PA 1101/05 'proposed alterations to facade and change of use from garage to mechanic, panel beater and sprayer workshop/garage' fil-Wardija;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li ma ghandhiex tbati spejjez tal-appell billi ma sarx minnha;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

It-Tribunal,
Ra l-appell ipprezentat fl-24 ta Gunju, 2010 mill- Perit Martin Farrugia f'isem l-appellant kontra decizjoni ta' rifjut tal-izvilupp ghar-rigward il-proposta fl-applikazzjoni PA 1101/05, ossia: "Proposed alterations to façade and change of use from garage to mechanic, panel beater and sprayer workshop/garage" fil-fond li jinsab fil Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Ra n-nota tal-Perit Charles Buhagiar ghan-nom tal-objectors, Carmelo u Frances Camilleri, ipprezentata fit-18 ta' Novembru, 2010.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' ipprezentata fil-21 ta' Dicembru, 2010 minn Jonathan Borg.

Ra n-nota tal-Perit Farrugia u l-Avv. Dr Raphael Fenech Adami ghan-nom tal-appellant ipprezentata fl-1 ta' Marzu, 2011, u laffidavit anness ma' n-nota.

Ra n-nota tal-Prof. Dr Ian Refalo ghan-nom tal-objectors, Carmelo u Frances Camilleri, ipprezentata fit-30 ta' Marzu, 2011.

Ra t-tieni nota tal-Avv. Dr. Raphael Fenech Adami ghan-nom tal-appellant ipprezentata fl-3 ta' Mejju, 2011, u z-zewg kopji ta' ittri annessi ma' n-nota.

Ra t-tielet nota tal-Avv. Dr Raphael Fenech Adami ghan-nom tal-appellant ipprezentata fis-7 ta' Lulju, 2011, u d-dokumenti annessi ma' n-nota.

Ra t-tieni nota tal-Prof. Dr Ian Refalo ghan-nom tal-objectors, Carmelo u Frances Camilleri, ipprezentata fiz-19 ta' Ottubru, 2011.

Ra l-verbali tas-seduti mizmuma fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell.

Ra s-sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar diversament kompost tat-10 ta' Mejju 2012, li cahad l-appell;

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), hawn aktar 'l isfel f'din id-decizjoni referita bhala l-Qorti tal-Appell, tal-14 ta'Novembru, 2013, li laqghet l-appell. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li t-Tribunal affretta fid-decizjoni tieghu li japplika il-Policies vigenti fil-mument tad-decizjoni minghajr ma qies il-portata tal –Local Plans interpretataion Document u l-applikazzjonitaghhom f'certu cirkostanzi partikolari ghalkemm fil-fehma tal-

Qorti huwa car bizzejjed.. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet ukoll li t-Tribunal mhux lecitu li jvarja dak li jirrizulta car mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell, b' referenza ghad-decizjoni PAB 412/98 TSC.

Ra s-sottomissjonijiet ulterjuri tal-appellant prezentati fit-13 ta' Gunju 2014;

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), hawn aktar 'l isfel f'din id-decizjoni referita bhala l-Qorti tal-Appell, tal-10 ta' Dicembru 2015, li laqghet l-appell tat-terzi persuni nterresati. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li d-decizjoni tat-Tribunal hija nieqsa minn kull motivazzjoni ghajr dik li jissottomettu l-appellanti cioe li t-Tribunal qies l-outline development u full development bhala haga wahda u la darba inhareg l-outline development ma kien hemm ebda raguni li tigi invetigata kwalsiasi oggezzjoni rigward il-full development.

Ra s-sottomissjonijiet tal-objectors bhala terza persuni nterresati prezentati fit-13 t'Ottubru 2016, u 13 ta' Settembru 2017;

Ra s-sottomissjoni tal-appellant prezentata fl-10 ta' Novembru 2016;

Ra l-file PA 1101/05, PA 4358/96, PA 5593/99.

Ikkunsidra ulterjorment:
Il-kompitu tat-Tribunal ma huwiex illi jagħmel riviżita tal-outline development permit konċess mill-PA kif datat 4 t'April 2003; lanaliżi hija biss limitata għal żewġ domandi bi skopijiet speiċifiċi: (i) hemmx xi reserved matters li jridu jiġu deċiżi f'din l-applikazzjoni għall-full development permit, u (ii) hemmx xi kundizzjoni li l-għotja tal-full development permit hija assoġġettata għalih. Ingħad dwar dan illi "l-fatt innifsu ta' approvazzjoni tal-izvilupp fl-outline permit jorbot lil Awtorita li l-izvilupp propost hu accettabbli fil-principju tieghu soggett ovvjament ghal konsiderazzjonijiet dettaljati tal-proposta fil-full development application in linea mal-kondizzjonijiet u reserved matters li l-istess outline permit jimponi" (Appell nru. 8/16, Qorti tal-Appell, Stephen Galea vs L-Awtorita tal-Ippjanar gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar).

Hawnhekk, l-outline development permit (4 April 2003) ingħata bil-kwalifika illi "Full development applicaton is not to be approved until such time as the applicant renounces to all trading licences currently held by him and referring to spray painting, motor mechanic (workshop) and panel beater activities in the area of Wardija."

Il-kundizzjoni tal-outline development permit kienet tirreferi ghal-licenzi mizmuma mill-applikant fid-data tal-4 t'April 2003, id-data tal-istess outline development permit ("currently" – ara s-sottolinear hawn fuq).

Jidher illi l-applikant ma huwiex jikkontesta il-validità ta' dan il-kundizzjoni, tant li fis-sottomissjonijiet tiegħu qiegħed jinsisti illi huwa rtira l-liċenzi kollha kif hekk dirett.

Il-kompitu tat-Tribunal għalhekk huwa ċirkoskritt għall-verifika tal-kundizzjoni imposta, u ċioè biex jistħarreġ jekk l-applikant effettivament irrinunzjax għal-liċenzi tal-kummerċ kif fuq ingħad, biex f'każ ta' risposta fl-affermattiv, ikun jista' jinħareġ il-full development permit abbażi tal-commitment in prinċipju mogħti fl-outline development permit fuq riferut.

It-Tribunal josserva qabelxejn però illi l-istħarriġ tiegħu f'dan is-sens ġie reż kemmxejn aktar kumpless bil-fatt illi bl-introduzzjoni tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 441.07, is-sistema tal-liċenzi tal-kummerċ inbidlet drastikament. Ir-regolament 5 ta' din il-Leġislazzjoni Sussidjarja jindika illi bis-saħħa ta' dik il-liġi, għadd ta' attivitajiet kummerċjali li qabel kienu jeħtieġu liċenza talkummerċ (inkluż allura fiż-żmien li ġie imposta l-kundizzjoni fl-outline development permit) jistgħu issa jiġu ġestiti mingħajr ma tinħareġ liċenza tal-kummerċ mis-Sezzjoni Liċenzi tal-Kummerċ; fosthom hemm l-attivitajiet kummerċjali elenkati fit-Taqsima I tal-Ewwel Skeda tal-istess Liġi Sussidjarja. F'Taqsima I, wieħed isib, fost l-oħrajn: 50.2 Manutenzjoni u tiswija ta' vetturi bilmutur; 50.3 Bejgħ ta' partijiet u aċċessorji ta' vetturi bil-mutur; 50.4 Bejgħ, manutenzjoni u tiswija tal-muturi u ta' partijiet relatati u aċċessorji. Bis-saħħa tal-liġi kif inhi llum, dawn l-attivitajiet ma jeħtiġux liċenza tal-kummerċ.

It-Tribunal, wara li ħaseb fit-tul fuq din il-kwistjoni, u wara li anke ta l-opportunità lill-partijiet biex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar kif u jekk l-introduzzjoni tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 441.07 għandhiex taffettwa s-sottomissjonijiet minnhom magħmula qabel id-dħul tal-istess, jikkunsidra dan li ġej.

Qabelxejn jingħad illi huwa minnu illi meta ġie intavolat l-appell, is-sistema li tirrikjedi liċenzi tal-kummerċ fil-qasam relevanti kienet għadha fis-seħħ, biss it-Tribunal iħoss illi ma jistax jinsa l-effetti li tali kundizzjoni fl-outline development permit kienet qed tfittex li tikseb mal-għoti tal-permess, u kif l-istess effetti mixtieqa sfaw affetwati bl-introduzzjoni tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 441.07, partikolarment meta huwa ġie rikjamat jistħarreġ jekk il-kundizzjonijiet għall-ħruġ tal-full development permit ġewx imwettqa kif mitlub, u partikolarment meta fil-mument tal-imposizzjoni tal-kundizzjoni, ħadd ma seta jipprevedi kwalunkwe bidla fil-liġi f'dan issens.

Hija l-fehma assodata tat-Tribunal illi l-ispirtu tal-kundizzjoni mogħtija fl-outline development permit huwa illi l-PAB ried jassigura illi l-applikant jieqaf milli jiġġestixxi għadd ta' attivitajiet kummerċjali minn imkejjen oħra u jiċċentralizza l-operat tiegħu minn post wieħed. It-talba għall-irtirar tal-liċenzi tal-kummerċ fl-imkejjen l-oħra kienet proprju taqdi din il-funzjoni – għaliex mingħajr liċenza tal-kummerċ, il-ġestjoni ta' attivita kummerċjali minn post hija waħda illegali, b'konsegwenzi anke ta' natura penali. Għalhekk, l-irtirar tal-liċenzi tal-kummerċ għall-operat minn l-imkejjen l-oħra kien joffri l-komfort mixtieq (naturalment, sa fejn tlaħħaq idejn il-liġi) illi l-applikant minn dawk l-imkejjen ma kienx se jopera. Tabilħaqq, l-PAB seta' jkun moħħu mistrieħ illi ġaladarba tinġieb prova illi l-liċenzi tal-kummerċ għal dawk il-postijiet l-oħra ġew irtirati, l-applikant ma huwiex se jkun jista' jopera minnhom. Huwa pjuttost evidenti għat-Tribunal illi ma kienx għalhekk l-irtirar tal-liċenzi tal-kummerċ per se illi ried jiġi miksub, imma l-assigurazzjoni illi l-irtirar tal-

liċenzi iġġib miegħu, kif ingħad hawn fuq. Id-diffikultà hija illi bl-introduzzjoni tas-sistemi l-ġodda fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 441.07, illum l-applikant jista' jiġġestixxi l-attività tiegħu bla ma jkollu għalfejn iżomm liċenzi tal-kummerċ (salv għall-permess l-oħra mitluba mil-liġi) u għalhekk, il-fatt li wieħed ikun irtira l-liċenzi tal-kummerċ relattiva għal post partikolari ma jfissirx li ma huwiex qiegħed jiġġestixxi tali attività kummerċjali minn dak it-tali post. Illum allura, il-prova tal-irtirar tal-liċenza tal-kummerċ fil-qasam li jopera fih l-applikant ma tiswiex bħala prova illi l-operat hemmhekk ma huwiex se jissokta. B'riżultat ta' dan, illum, il-komfort imfittex bl-meta ntalbet ir-rinunzja tal-liċenzi tal-kummerċ fl-outline development permit illum ma jistax jiġi miksub. Bl-istess mod allura, illum, mingħajr ma wieħed iħares lejn l-effetti mfittxija, wieħed ma jistax jasal f'konklużjoni effettiva u effikaċi dwar jekk il-kundizzjoni ġietx sodisfatta jew le.

Ifisser b'daqstant illi d-domandi dwar jekk il-liċenzi ġewx filfatt effettivament irtirati, u/jew jekk setgħux jiġu irtirati, jibqagħlom ftit siwi, għaliex dak li jidher kien l-iskop wara l-imposizzjoni tal-kundizzjoni fl-outline development permit illum il-ġurnata ma jistax jintlaħaq. L-irtirar ta' liċenzi tal-kummerċ ma għadhiex in effett indikazzjoni li l-operat relattiv għal dawk il-liċenzi ma huwiex se jissokta, għaliex bl-introduzzjoni tas-sistema l-ġdid tal-liċenzi, wieħed jista' xorta waħda jopera, ad exemplum, fl-ambitu ta' "spray painting, motor mechanic (workshop) u panel beater activities", anke jekk il-liċenza tkun ġiet irtirata.

Madankollu, hija l-fehma tat-Tribunal li dawn ic-cirkostanzi ma ghandhomx neċessarjament jimmilitaw kontra l-applikant. Huwa minnu illi ġaladarba tneħħa r-rekwizit li wieħed jottjeni liċenza tal-kummerc biex l-applikant jopera fil-qasam tal-attività kummerċjali tiegħu, huwa jista' jopera minn l-imkejjen l-oħra mingħajr htieġa ta' licenza; ma jfissirx però illi fil-fatt huwa qiegħed jew sejjer jagħmel hekk.

Huwa għalhekk illi t-Tribunal huwa tal-fehma li ma hemmx ostaklu ghal hrug tal-permess PA 1101/05 dan izda sakemm lapplikant jaghti prova cara lil'hinn u differenti minn l-irtirar ta' kwalunkwe liċenzi tal-kummerċ, għas-sodisfazzjoni tal-Awtorità, illi huwa filfatt ma għadux jiġġestixxi attivitajiet ta' "spray painting, motor mechanic (workshop) u panel beater" fiz-zona tal-Wardija, biex ġaladarba jagħmel hekk, huwa jingħata l-permess mitlub.

Ghal dawn il-motivi, u wara li qies il-fattispeci partikolari ta' dan il-kaz, dan it-Tribunal qed jilqa' dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprovdi prova li ma ghadux jiggestixxi attivitajiet kummercjali jew industrijali f'siti ohra originarjament licenzjati f'ismu fiz-zona tal-Wardija fid-data tal-permess outline PA 4358/96, cioe fl-4 t'April 2003.

Jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) mill-prezentazjoni ta' tali prova, johrog il-permess skont il-pjanti u d-dokumenti 1C, 1D, 26A li jinsabu fl-inkartament tal-PA 1101/05 bl-impozizzjoni ta' kondizzjonijiet standard.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja fil-ligi ghax jekk kondizzjoni imposta f'outline permit saret impossibli ifisser li l-permess tilef il-validita tieghu u l-kwistjoni kellha tigi kunsidrata fid-dawl tal-policies vigenti li kienu jichdu l-hrug tal-permess;

2. It-Tribunal zbalja fil-ligi meta qies li l-bdil fil-ligi rigward il-licenzja wassal ghal sitwazzjoni fejn l-uzu ma baqax kontrollat izda f'dan il-kaz is-sitwazzjoni hi li l-uzu issa hu iktar kontrollat. Il-kondizzjoni imposta mill-Awtorita issa kellha tiehu in konsiderazzjni l-uzu tal-proprjeta u l-proprjetarju tal-istess. Ghalhekk biex tigi ottemperata l-ispirtu tal-kondizzjoni fl-outline permit it-Tribunal messu ordna li l-uzu permess fuq bnadi ohra operati mill-applikant jigi mibdul permezz ta' applikazzjoni appozita biex jigi eskluz li l-applikant jopera minn dak l-istabbiliment. Il-kondizzjoni imposta mit-Tribunal cioe li l-applikant jipprovdi prova li mhux jopera minn stabbilimenti ohra fi zmien tletin jum mill-ghoti tal-permess mhix tilhaq l-iskop tal-kondizzjoni fl-outline permit ghax ma hemmx mod kif din tigi kontrollata jekk mhux permezz ta' applikazzjoni lil Awtorita li teskludi tali attivita kif mahrug fil-permess de quo;

3. It-Tribunal zbalja fil-ligi meta iddelega l-kondizzjoni imposta minnu fuq l-applikant lis-Segretarju tal-Awtorita qabel johrog il-permess.

**L-ewwel aggravju**

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa billi t-Tribunal ma skartax il-kondizzjoni dwar il-licenzja imposta fl-outline development permit. Dak li qal it-Tribunal hu illi l-kondizzjoi ma setghetx tigi implimentata fil-forma specifika li fih saret ghax inbidlet il-ligi. Kompla billi b'mod korrett hares lejn l-iskop wara l-kondizzjoni u cioe li l-applikant ikun qed jopera biss mill-fond mertu ta' din l-applikazzjoni u minn imkien iehor fiz-zona tal-Wardija. Din kienet facilment accertabbli meta kien ghad hemm il-bzonn tal-licenzja izda l-bdil fil-ligi li nehhiet il-bzonn ta' licenzja ghall-iskop ta' uzu li ghalih saret l-applikazzjoni irrendiet l-applikazzjoni tal-ispirtu tal-kondizzjoni aktar difficilment implimentabbli izda mhix impossibli kif issottometta l-appellant. Ghalhekk l-argument tal-appellant li t-Tribunal kellu jqis l-applikazzjoni skond il-policies vigenti llum mhix wahda sostenibbli fil-fattispecie tal-kaz.

Ghalhekk l-aggravju kif maghmul mill-appellant qed jigi michud.

**It-tieni aggravju**

Il-Qorti fehmet l-aggravju tal-appellant li fin-nuqqas ta' licenzja, hu ferm difficli ghall-Awtorita li tkun certa li l-kundizzjoni imposta qed tigi ottemperata billi l-applikant jista' xorta jkun qed jopera minn fondi ohra fil-Bidnija, u illi l-ordni imposta mit-Tribunal mhix ser tilhaq l-iskop tal-kondizzjoni. Il-Qorti tqis li dan hu punt ta' ligi mhux punt ta' fatt ghax it-Tribunal ghandu jara li l-ordnijiet tieghu jirrispekkjaw kemm jista' jkun l-attwazzjoni ta' kondizzjoni li tista' tigi attwata b'mod mhux preciz kif il-kondizzjoni giet impostata minhabba bdil fil-ligi. Jekk l-ordni ma tirrispekkjax u ma torbotx sfiq mill-ispirtu tal-kondizzjoni tal-outline permit, safejn ragonevolment possibli, allura l-Qorti ghandha obbligu tintervjeni biex qua kwistjoni ta' ligi, il-kwistjoni tkun cara u inekwivoka. Il-Qorti taqbel mal-applikant li l-ordni tat-Tribunal ma tissodisfax il-kondizzjoni bl-ahjar mod ghax l-ordni thalli miftuh li fondi ohra fil-Bidnija ghalkemm mhux direttament gestiti mill-applikant, pero xorta huma taht il-kontroll tieghu jew li fihom ghandu sehem hu jew participazzjoni attiva jew passiva ta' kwalsiasi tip. In oltre l-Qorti tqis illi l-kelma 'currently' uzata fil-kondizzjoni ma kinitx tirreferi biss ghal 2003 izda l-iskop kien li mal-hrug tal-permess jigi assikurat li l-applikant ma jkollu ebda konnessjni jew sehem ma jew fi, ta' gestjoni tal-istess operat rikjest f'dan il-permess fil-lokalita tal-Bidnija. Ma' dan jizdied ukoll dikjarazzjoni specifika li l-permess jigi revokat jekk jivvjola tali kondizzjoni wara l-hrug tal-peremss. F'dan is-sens il-Qorti tqis li ghandha tigi modifikata d-decizjoni tat-Tribunal biex tirrifletti dan kollu fl-ordni li fil-fehma tal-Qorti hu dak li ragonevolment jista' jigi inkluz biex il-kondizzjoni tal-outline permit tigi sodisfatta fil-prattika.

Ghalhekk qed tilqa' dan l-agravvju bil-mod limitat kif inghad aktar il-fuq.

**It-tielet aggravju**

Il-Qorti tqis li dan l-aggravju ghalkemm ma fihx sostenn fil-ligi billi minn imkien fil-ligi ma jirrizulta l-obbligu li qed jipprospetta l-appellant, madankollu, meqjus dak li nghad fit-tieni aggravju, il-Qorti tqis illi l-ordni ghandha tigi imfassla mit-Tribunal mill-gdid biex tolqot dak li nghad rigward it-tieni aggravju u illi din id-dikjarazzjoni tigi

prezentata quddiem it-Tribunal fit-terminu gia prefiss u wara approvazzjoni tal-istess dikjarazzjoni, il-permess jinhareg kif maghdud fl-ordni tat-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jintlaqa' limitatament kif deciz.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-tieni u t-tielet aggravju tal-appellant bil-mod limitat u cirkoskritt kif deciz u qed timmodifika d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Novembru 2017 billi fil-waqt li tikkonfermaha fis-sens li l-permess ghandu jinhareg pero ghandu jkun soggett ghal dak deciz b'referenza ghat-tieni u t-tielet aggravji bit-termini taz-zmien imposti fid-decizjoni jibqghu vigenti ghal finijiet ta' ottemperanza mal-ordni tat-Tribunal li ghandha tigi abbozzata mill-istess Tribunal fi zmien 30 jum minn din is-sentenza. Fin-nuqqas li l-applikant jottempera ruhu mal-ordni tat-Tribunal, it-Tribunal ghandu jichad il-hrug tal-permess. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur