QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 19 ta' April, 2023

Numru 4

Appell Nru.11/2022

Patrick Guntrip

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Anthony Camilleri tat-18 ta' Marzu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022 fejn laqa' l-appell tal-applikant b'kundizzjonijiet rigward PA6604/18 'extension and amendments to PA4411/09 (proposed fuel station which includes back office, shop, two garages, VRT and other services facilities. The proposed development includes the decommissioning of kerb side pump licence no. KPRS 70). The proposed amendments include: relocation of rest rooms, extension to shop, relocation of office, relocation of canopy, addition of ATM, addition of garages, new car wash and wiping

area, relocation of rainwater reservoir, tanks and services, new parking spaces and redesign of footpaths and landscaped areas' f'Marsascala;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell hu gustifikat ghar-ragunijiet minnha imsemmija;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell hu null ghaliex l-appellant ma kienx persuna li ippartecipat fl-appell quddiem it-Tribunal billi ma ottemperax ruhu mal-artikolu 21 tal-Kap. 551;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba ghal estensjoni u emenda tal-permess PA4411/09 li kien jirrigwarda zvilupp relatat mal-bini ta' fuel station b'diversi facilitajiet ancillari. L-emendi proposti fl-applikazzjoni odjerna jinkludu bdil fit-tqassim tal-facilitajiet approvati inkluz estensjoni tal-hanut, estensjoni u rilokazzjoni tal-garaxxijiet u l-facilitajiet tal-car wash, installazzjoni ta' magna talATM u introduzzjoni ta' wiping area. Il-proposta tinkludi wkoll rilokazzjoni tal-gibjun, tankijijet u servizzi taht l-art, spazji goddata' parkegg, u bdil fid-disinn tal-passaggi u landscaped areas. L-izvilupp proposta jinsab fi Triq Sant Antnin, fil-limiti ta'Marsascala.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-proposta tmur kontra d-dispozizzjonijiet f'Policy 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 minhabba t-tnehhija ta' hamrija f'zona agrikola, u gialdarba l-izvilupp m'huwiex essenzjali ghall-agrikoltura, dan imur kontra Policy SMAG01 tal-Pjan Lokali. Ghaldaqstant jinghad li l-proposta m'hijiex konformi ma' Thematic Objective 1 u tmur kontra Rural Objectives1, 3, u 4 tal-iSPED.
2. Illi l-proposta tmur kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED minhabba li l-izvilupp propostm'huwiex ikkunsidrat bhala wiehed legittimu jew necessarju f'zona rurali.
3. Illi l-estensjonijiet proposti huma eccessivi u jirrizultaw fi zvilupp esagerat tas-sit u li dan m'huwiex meqjus li huwa fl-ahjar interess taz-zona, u ghalhekk dan imur kontra Rural Objectives 3 u 4 tal-iSPED;

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'sitt (6) aggravji, fejn jindika illi:
i. L-applikazzjoni kellha tigi kkunsidrata u deciza a bazi tal-Fuel Station Policy tal-2015 u l-Awtorita` kellha l-obbligu litispjega kif u ghalfejn din giet injorata u minflokk gew applikati policies generici, bl-appellant jargumenta li dan imurkontra l-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552
ii. Il-kriterji stabbiliti tramite l-Fuel Station Policy tal-2015 jkopru spectrum wiesa ta' aspetti u huma ntizi sabiexapplikazzjonijiet ta' Fuel Stations jigu analizzati u decizi a bazi ta' dawn il-kriterji, bil-paragrafu 11 ta' din sahansitra jindika li tali policy ghandha tigi applikata anke f'kaz ta' kunflitt ma' xi policy ohra;

iii. Li gialadarba l-applikazzjoni giet rifjutata a bazi ta' policies ohra, l-Awtorita` qeghda tikkonferma li l-applikazzjoni hija konformi mal-Fuel Station Policy tal-2015. L-appellant jishaq li l-proposta hija konformi ma' din il-policy partikolarment f'dik il-parti tal-policy li taghmel refererenza ghal rilokazzjoni ta' pompi fic-centri tal-irhula;
iv. Li l-izvilupp propost ma jmurx konta dak stipulat fil-Pjan Lokali ghaliex il-Policy SMAG01 m'ghandiex tigi kkunsidrata f'izolament minghajr kunsiderazzjoni ta' dak li tghid il-Fuel Station Policy tal-2015 kif ukoll kunsiderazzjonijiet ohra marbutin ma' l-istess policy kontenuta fil-Plan Lokali.
v. Li Rural Objectives 3 u 4 tal-iSPED gew applikati out of context minhabba l-ebda wahda mill-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jintlahaq tali Objective ma tirrigwardja applikazzjonijiet specifici, u li ma jistax jifthiem jekk il-proposta kisritx l-Objective fit-totalita` taghha jew in parti. L-appellant jargumenta li qabel xejn l-applikazzjoni kellha tigi kkunsidrata mal-policy li tirregola l-materja specifika, u li l-Objective hija diretta lejn min qed jifformula l-policies. Tali argumentazzjoni ghandha tapplika wkoll ghal policy 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014, policy 1.10 u Rural Objectives1, 3 u 4 tal-iSPED;
vi. Illi tali materja diga` giet deciza mit-Tribunal fil-kaz Abela v.s Awtorita fil-kaz PA 3384/14 (appell numru 90/16) kif ukoll Busuttil vs. Awtorita fil-kaz PA 4682/15 (appell numru 192/16).

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din tirrileva illi kontra dak li gie ndikat mill-appellant, l-evalwazzjoni maghmula permezz tal-case officer report hadet in kunsiderazzjoni il-policies kollha applikabbli inkluz il-Fuel Station Policy tal-2015, u wara li l-Bord tal-Ippjanar ha konjizzjoni ta' dan, ma qabilx mat-tielet raguni tar-rifjut li kienet giet rakkomandata. L-Awtorita` tosserva li d-decizjoni mehuda saret wara li saret kunsiderazzjoni tal-konsultazzjonijiet li jinkludu oggezzjonijiet mid-DAC, l-AAC u l-ERA, u tishaq li l-izvilupp propost ser ikollu mpatti sinjifikanti li jirrizulta fit-tehid ta' art agrikola li huwa f'kunflitt tad-direzzjoni tal-policy ghal zviluppi barra z-zona tal-izvilupp. Issir ukoll referenza ghal EPS ikkummissjunat fl-applikazzjonioriginali PA 4411/09 li fih kienu gew identifikati impatti vizwali, bl-Awtorita tinnota li l-gustifikazzjoni maghula fl-evalwazzjoni kienet tinkludi l-bzonn ta' landscaped buffer sabiex l-impatti vizwali jigu mitigati. L-Awtorita tikkonkludi li wara kunsiderazzjoni ta' dawn l-aspetti huwa car li l-izvilupp propost ser ikollu impatti fizici u vizwali, u tindika li r-rifjut tal-applikazzjoni huwa bbazatfuq sub-artikoli (a), (b) u (c) tal-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552, u finalment tishaq li l-argumentazzjoni pprezentata f'dan l-appell ma'tiggustifikax l-izvilupp propost.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll l-ERA bhala third party li fis-sottomissjonijiet taghha tindika li permezz tal-applikazzjoni odjern l-appellant attenta jkabbar il-footprint tal-fuel station u jinkludi attivitajiet ancillari ohra ma' dawk approvati, dan kollu b'approcc piecemeal li jirrizulta fit-tehid ta' art vergni u agrikola li jirrizulta f'impatt kumulattiv. Jigi argumentat li l-Fuel Station Policy tal-2015 ma taghtiex lok ghal estensjoni ta' fuel stations fl-ODZ, b'referenza specifika ssir ghal policy 4.3(d) minhabba lil-applikazzjoni originali PA 4411/09 kienet ghal rilokazzjoni ta' Fuel Station. L-ERA taghmel referenza ghall-evalwazzjoni talAwtorita tal-Ippjanar maghmula permezz tal-case officer report, u tosserva li f'paragrafu 4.10 hemm sahansitra spjega ghaliex ilproposta m'hijiex accettabli f'termini tal-Fuel Station Policy. Targumenta wkoll li l-Awtorita tal-Ippjanar gustament ma nkludietx il-Fuel Station Policy fir-ragunijiet tar-rifjut minhabba li l-proposta ma tikkoncernax fuel station, ghaliex din giet approvata fil-permess precedenti PA 4411/09, u dak li qed jigi rrifjutat huwa t-tehid ta' art vergni ghal zieda fl-attivitajiet ancillari ma' din il-fuel station li m'humiex necessarji ghall-operat ta' din l-istess fuel station.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi l-Aggravji mressqa mill-appellanti sejrin jigu kkunsidrati b'mod kumplessiv.

It-Tribunal ser jibda billi jikkunsidra s-sitt aggravju stante li fih l-appellant qed jargumenta li tali materja fir-rigward tal-applikazzjoni ta' policies generici minflokk dawk tal-Fuel Station Policy giet gia deciza mit-Tribunal fil-kaz Abela v.s Awtorita fil-kaz PA 3384/14 (appell numru 90/16) kif ukoll Busuttil vs. Awtorita fil-kaz PA 4682/15 (appell numru 192/16).

Illi fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 90/16, it-Tribunal kien laqa' limitatament l-appell imressaq principarjament abbazi tal-kunsiderazzjonijiet segwenti:
"Illi l-Bord tal-Awtorita naqas li jispjega r-ragunijiet specifici li wasslu sabiex dawwar ir-rakomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar favur il-hrug tal-permess ghar-rifjut tal-permess, b'dan illi ma hemm ebda spjegazzjoni dwar ic-cirkostanzi jew raguni ghalfejn il-policies jew l-oggettivi tal-iSPED imsemmija fir-raguni ta' rifjut qed jissuperaw il-policy specifika dwar il-Fuel Service Stations Policy.
F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal m'ghandu ebda triq ohra hlief li jannula d-decizjoni ta' rifjut u jirrimetti l-istess applikazzjoni lura lill-Awtorita tal-Ippjanar sabiex tiddeciedi l-applikazzjoni mill-gdid skont il-ligi.
F'dan l-istadju, ikun inutli li dan it-Tribunal jidhol fl-aggravji dwar il-mertu tenut illi l-applikazzjoni qed tigi rimessa lura quddiem l-Aworita' tal-Ippjanar ghad-determinazzjoni mill-gdid."

Illi fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 192/16, it-Tribunal kien laqa' limitatament l-appell imressaq principarjament abbazi tal-kunsiderazzjonijiet segwenti:
"Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 jipprovdi diversi konsiderazzjoni li l-Awtorita ghandha tqies meta tigi biex tiddetermina applikazzjoni ta' zvilupp u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u policies kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet.
Illi fil-kaz odjern, il-kwistjoni ta' commitment ta' zvilupp legali adjacenti ghandu jigi kwalifikat sabiex jista jigimeqjus konsiderazzjoni ta' sustanza. Illi l-izvilupp fuq in-naha tat-Tramuntana huwa wiehed leggittimu f'konfinita' zvilupp ta' Area of Containment kif issa gie ukoll stabbilit bl-iSPED.
Minn naha l-ohra, il-konfini tal-Punent tas-sit jaghmel parti minn batching plant filwaqt li man-Nofsinhar hemm il-fuel station proprejta tal-appellant. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal tali commitments ma jistghux irendu sit li jinsab barra z-zona tal-izvilupp bhal site ligibbli ghall-izvilupp, hekk kif il-commitments simili, ossia dak kummercjali li jinsabu f'zona identifikata ghall-izvilupp ta' Area of Containment. Minn naha l-ohra, hija l-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal, li s-sit in ezami huwa wiehed eligibbli ghall-izviluppa bazi tal-Fuel Service Stations Policy tal-2015….."

Illi fl-isfond ta' dawn id-decizjonijiet, fil-fehma ta' dan it-Tribunal huwa ferm car li proposta li tirrigwarda generu specifiku ta'zvilupp, f'dan il-kaz zvilupp ta' fuel station, ghandha tigi kkunsidrata abbazi tad-dispozizzjonijiet tal-iSPED u l-Pjan Lokali, u kwalunkwe policies ohra applikabbli u dan billi primarjament tiffoka fuq l-policy specifika li tirregola tali zvilupp, f'dan il-kaz Fuel Service Stations Policy.

Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant qed jargumenta li l-Awtorita` kellha l-obbligu li tikkunsidra l-proposta abbazi tal-Fuel Station Policy tal-2015, kif ukoll tispjega tali ad hoc policy giet injorata u minflokk gew applikati policies generici. Fit-tieni u ttielet aggravji l-appellant jindika wkoll li l-Fuel Station Policy tal-2015 tkopri spectrum wiesa ta' aspetti intizi li jirregola applikazzjonijiet ta' dan it-tip, u jargumenta li gialadarba l-applikazzjoni giet rifjutata a bazi ta' policies ohra, l-Awtorita` qeghda tikkonferma li l-applikazzjoni hija konformi mal-Fuel Station Policy tal-2015.

Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-evalwazzjoni maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar fir-rigward tal-proposta odjerna, seta` josserva li hemm diskrepanza sinjifikanti f'dak li jirrigwarda l-aspett ewlieni tal-izvilupp ikkunsidrat mill-Awtorita`, fejn filparti inizzjali ta' din l-evalwazzjoni qed jigi ndikat li "The proposal is to excavate an existing vacant land, which lies adjacentto an existing fuel station" filwaqt li fl-analizi segwenti fis-sezzjoni bit-titlu Eligibility criteria of proposal jinghad "Extension to existing fuel stations are not allowed by the Fuel Service Station Policy, therefore proposal is considered under thecriteria in Section 3 of the Fuel Service Stations Policy for new fuel stations without considering relocation of an existingfuel station." [Skont sezzjoni 4.8.2 tal-case officer report a fol 112A fl-inkartament tal-PA06604/18]

Illi fil-parti inizjali ta' din l-evalwazzjoni, l-Awtorita` propju ndikat li s-sit in mertu huwa wiehed vakanti u adjacenti ma' fuel station ezistenti, izda dan ma jirrizultax li huwa minnu ghaliex hekk kif indikat fid-deskrizzjoni tal-proposta hekk kif ippubblikata fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita, il-proposta hija ghal "Extension and amendments to PA4411/09 (Proposed Fuel Station which includes back office, shop, two garages, VRT and car services facilities. The proposed development includes the decommissioning of kerb side pump license No. KPRS 70)…." u fl-istess rapport tad-Direttorat tal-Ippjanar huwa rikonoxxutli s-sit in mertu huwa kopert bil-permess PA 4411/09 [Skont sezzjoni 4.5 tal-case officer report a fol 112A fl-inkartament tal-PA06604/18] ghal kostruzzjoni ta' fuel station gdida li ghandha sservi wkoll ghal decommissioning ta' kerb side pump ezistenti fil-lokalita tal-Furjana [Skont kundizzjonijiet 2(a) u 3 tal-permess PA04411/09 u dok a fol 101A fl-inkartament tal-PA04411/09].

Illi l-imsemmi permess PA04411/09 kien gie approvat mill-Bord tal-Ippjanar fis-seduta tal-21 ta' Dicembru tal-2017 [Skont il-minuti tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar PA074-16/17 kopja dok a fol 188A fl-inkartament tal-PA04411/09] u sussegwenti ghat-talba michuda mill-Awtorita ghar-revoka tal-permess [Skont il-minuti tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar PA25-19/22 kopja dok a fol 362A fl-inkartament tal-PA04411/09] tali decizjoni giet appellata izda l-istess appell kien gie michud minhabba li hekk kif gie kkunsidrat fid-decizjoni moghtija fit-18 ta' Novembru tal-2021 mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 456/19, u dana stante li ma kienx hemm bazi fuq xiex jigi applikat l-Artikolu 80 tal-Kapitolu 552.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-Awtorita` naqset milli taghmel evalwazzjoni xierqa tal-proposta f'dak li ghandu x'jaqsam malestent u l-uzu tal-izvilupp bhala wiehed ancillari mal-fuel station approvata, bl-Awtorita` sahansitra ttenni ghal diversi drabi li l-principju tal-izvilupp huwa wiehed inaccettabbli minhabba li s-sit gie meqjus bhala wiehed vakanti u ma saret l-ebda analizi teknika vis-à-vis dak li kien qed jigi mitlub, ossia emenda tal-permess PA04411/09.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal hija sezzjoni 4 tal-Fuel Station Policy li abbazi taghha l-Awtorita kella b'mod primarju tikkunsidrau tiddeciedi l-proposta odjerna, u dan ghaliex kif gie spjegat fil-paragrafi precendenti, il-proposta hija emenda tal-permess PA04411/09 u mhux estensjoni ta' fuel station ezistenti.

Illi di fatti jirrizulta li waqt is-seduta tal-Bord tal-Ippjanar, il-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` "referred to the recommended reasonfor refusal number 3 and noted that this could create a situation of contradiction. The previous permit for a fuel stationwas issued on this site and thus stating, as per condition 3, that this same site is now not suitable to accommodate fuel stations could be considered to be contradictory." [Skont paragrafu 1695 tal-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA30-19/22 kopja a fol 149A fl-inkartament tal-PA06604/18] u eventwalment il-Bord tal-Ippjanar irrifjuta l-applikazzjoni izda hassar it-tielet raguni tar-rifjut li kienet rakkomandata fil-case officer report, liema raguni kienet ibbazzata fuq sezzjoni 3 tal-Fuel Stations Policy tal-2015.

Illi barra min hekk, sezzjoni 3 tal-Fuel Stations Policy tal-2015 li ghaliha l-Awtorita` taghmel referenza l-evalwazzjoni taghha permezz tal-case officer report ukoll tinkoragixxi li f'kaz ta' fuel service stations ezistenti li huma pozizzjonati skont kif deskritt f'paragrafu 3.2(f) ta' din il-policy "facilities which complement fuel stations in terms of economic sustainability of the fuel stations would be encouraged" b'din tkompli billi tispecifika li dan ghandu jkun limitat ghal impront ta' mhux aktar min 3,000 metru kwadru.

Illi gialadarba l-principju tal-izvilupp, ossia l-kostruzzjoni tal-fuel station gie stabbilit bil-permess PA04411/09, l-Awtorita` kellha tikkunsidra jekk l-emenda proposta taqax fil-parametri stabbiliti f'sezzjoni 4 tal-Fuel Stations Policy tal-2015. Illi ghalkemm fis-sottomissjonijiet maghmula mill-ERA f'dan l-appell qed jigi argumentat li policy 4.3(d) tal-Fuel Station Policy tal-2015 ma taghtiex lok ghal estensjoni ta' fuel stations fl-ODZ, it-Tribunal josserva li dan il-paragrafu jezigi dan li "Future expansion of fuel stations should not be considered to be automatic with the granting of the initial permit and care should be taken to address further incursion into ODZ land". Illi skont dan il-paragrafu, huwa ferm car illi zidiet ma' fuel stations approvati m'ghandhomx jigi kkunsidrati b'mod awtomatiku, izda fl-ebda istanza ma hemm indikat li tali zidiet m'ghandhomx jigu kkunsidrati.

Illi permezz tar-raba` u l-hames aggravji l-appellant jattakka wkoll ir-ragunijiet tar-rifjut imposti mill-Awtorita` li huma bbazata fuqid-dispozizzjonijiet tal-iSPED, il-Pjan Lokali u l-linja gwida rurali. L-appellant principarjament jargumenta li d-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali ma jistawx jigu kkunsidrata f'izolament minghajr kunsiderazzjoni ta' dak li tghid il-Fuel Station Policy u li ma jistax jifthiem kif il-proposta hija bi ksur ta' xi oggettivi tal-iSPED.

It-Tribunal josserva li fl-impozizzjoni tal-ewwel raguni tar-rifjut li tirrigwarda tehid t'art agrikola hija msejsa fuq l-oggezzjoni maghmula mill-AAC fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, b'dan il-kumitat kien indika dan li gej:
The Committee notes the "Agricultural Land Use Capability Description Statement" and on the basis of thecapability classification established as (S3) Marginally Suitable, the Committee confirms that the site in questionis not good quality agricultural land.
Policy 1.2D - The Committee objects in principle against the construction of nonagricultural development whichis not permitted by the Rural Policy and Design Guidance 2014 [Skont dok 78a fl-inkartament tal-PA06604/18].

Illi t-Tribunal huwa kemmxejn perpless kif l-Awtorita` tal-Ippjanar qieset biss l-oggezzjoni tal-AAC fir-rigward tat-tehid ta' artagrikola minghajr ma qieset dak li hemm provdut f'paragrafu 4.3(b) tal-Fuel Station Policy, li jindika:
"The proposal should not be located on:
i) Good quality agricultural land as thus certified by the Department of Agriculture"

Illi min dak li gie ndikat fir-rapport tekniku pprezentat fil-kors tal-applikazzjoni odjerna [Skont dok 72A fl-inkartament tal-PA06604/18] u sussegwentament mill-verifiki maghmula mill-AAC, il-kwalita tal-hamrija fuq is-sit in mertu m'hijiex meqjusa bhala ta' kwalita tajba, u ghaldaqstant ma hemm l-ebda ksurta' paragrafu 4.3(b) tal-policy.

It-Tribunal josserva wkoll li fl-oggezzjoni taghha fil-kors tal-applikazzjoni odjern, l-ERA taghmel referenza ghad-dikjarazzjoni maghmula mill-koordinatur tal-EIA fir-rigward tal-proposta emendata in kuntest mall-Environmental Planning Statement (EPS) sottomess fil-permess PA04411/09, u tkompli billi tindika li "the detailed considerations raised in the EIA coordinator's statement and their mitigation measures do not affect the core merits of the proposal […] ERA reiteratesits objection to the location and the proposed extension of the petrol station in that such land use is not congruent with the ongoing land uses in the context of the present land uses of the area […] This is also in the light that, according tothe

hierarchy set out in the 'Fuel Service Stations Policy' Section 3.0, uncommitted sites should be the least favourably considered." [Skont dok 93A fl-inkartament tal-PA06604/18] Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-oggezzjoni tal-ERA hija principarjament bbazata fuq il-premessa li jinsab barra z-zona tal-izvilupp u kif gia gie rilevat precedentament, tali thassib huwa sorvolat gialadarba kif diga` gie stabblit supra l-provvedimenti f'sezzjoni 4 tal-Fuel Stations Policy tal-2015 huma applikabli.

Illi t-Tribunal josserva wkoll li fl-appell numru 90/16 citat mill-appellant, it-Tribunal kif diversament kompost kien kkunsidra li "l-Bord tal-Awtorita naqas li jispjega r-ragunijiet specifici li wasslu sabiex dawwar ir-rakomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar favur il-hrug tal-permess ghar-rifjut tal-permess, b'dan illi ma hemm ebda spjegazzjoni dwar ic-cirkostanzi jew raguni ghalfejn il-policies jew l-oggettivi tal-iSPED imsemmija fir-raguni ta' rifjut qed jissuperaw il-policy specifika dwar il-Fuel Service Stations Policy." It-Tribunal josserva ulterjorment li kien gie ntavolat appell quddiem il-Qorti tal-Appell fil-konfront ta' din id-decizjoni, u fis-sentenza moghtija mill-Qorti fl-20 ta' Novembru tal-2017 (appell numru 23/2017) gie kkunsidrat hekk kif gej:
"Meta wiehed iqis id-decizjoni tal-Awtorita, kull ma ghamlet l-Awtorita hu illi enuncjat il-principju ta' objective 4 pero ma issemmi xejn ghaliex l-izvilupp propost ser jimmina dan l-objettiv a bazi ta' xi policy, ligi jew regolament abbinat mal-principji fl-objective 4. Mhux bizzejjed li wiehed jissoponi x'seta' kellha f'mohha l-Awtorita izda trid tinghata raguni cara ghaliex l-izvilupp qed imur kontra dan l-objettiv u fejn in partikolari. Id-dicitura uzata mill-Awtorita biex tiggustifika r-rifjut hi xotta wisq u ma tirriflettix l-fattispecie tal-kaz quddiemha izda biss tenuncjal-principju wara tali objettiv. Hu minnu illi s-sentenza Fenech kellha fattispecie aktar skjacjanti minn dan il-kaz, fejn hemm lanqas saret xi referenza ghal policy li kien il-mertu tad-diskussjoni rigward il-hrug o meno tal-permess. Pero f'dan il-kaz quddiem il-Qorti llum, objettiv 4 hu elenku ta' principji ghal zvilupp f'rural settlement. L-Awtorita ma specifikatx liema principji kienu qed jigu ivvjolati u ghalfejn u dan halla lil appellant f'diffikulta fuq it-triq li kellu jiehu biex jattakka b'mod kostruttiv id-decizjoni tal-Awtorita."

Illi min dak li seta` josserva dan it-Tribunal, fil-kaz odjern jezistu cirkustanzi ferm simili, ghaliex wara li l-Awtorita` tqajjem itthassib taghha fir-rigward tat-tehid ta' art agrikola, tkompli billi tindika kif gej:
"The proposed development is thus in conflict with the General Principles of the Strategic Plan for Environmentand Development which encourages a sequential approach in order to ensure that land take up in Rural Areas isconsidered a last resort and only where no other feasible alternative exists.
With reference to SPED Rural Objective 3, the proposed development is not justified to be located within therural area, since the proposed land uses may easily be located within the urban area.
The proposed development is of an excessive scale and would lead to an over development of the site. This wouldnot be in the interests of the amenity of the area as a whole and runs counter to Rural Objectives 1, 3 and 4 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to safeguard rural areas from inappropriate development."

Illi fl-isfond tal-estratt supra-cittat, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita` naqset milli tindika kif l-izvilupp propost ser jimmina xi wiehed mill-oggettivi tal-iSPED, u meta ghamlet dan abbazi tal-Policy 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 u Policy SMAG01 tal-Pjan Lokali, kienet zbaljata ghaliex ma hadietx in kunsiderazzjoni l-provvedimenti tal-Fuel Station Policy tal-2015. Illi ghaldaqstant, gialadarba l-emendi tal-fuel station approvata fil-permess PA04411/09 jaqaw fil-parametri tal-policy li tirregola dan il-generu ta' zvilupp, fil-fehma ta' dan it-Tribunal ir-ragunijiet tar-rifjut imposti mill-Awtorita ma humiex sostanzjati u ghaldaqstant il-principju ghal estensjoni u emendi ta' dan l-izvilupp huwa kkunsidrat bhala wiehed accettabli.

Illi fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant issottometta proposta riveduta li principarjament tindika tnaqqis fl-impront tal-garaxxijiet min dak indikat fil-proposta deciza mill-Awtorita. Illi bl-emendi proposti skont din il-pjanta, l-impront tal-izvilupp approvat fil-PA04411/09 ser jigi estiz min 1,400 m.k. ghal 2,500 m.k., ossia zieda ta' 1,100 m.k., filwaqt li z-zidiet principali tal-facilitajiet ta'din il-fuel station jinkludu estensjoni ta' 110 m.k. tal-hanut, zieda ta' garaxx ma' dak originarjament approvat (bl-impront kumplessiv ta' dawn jigi estiz min 33 m.k. ghal 137 m.k.), estensjoni fl-impront tal-car wash min 130 m.k. ghal 370 m.k., b'din il-facilita kif proposta tinkludi wkoll electric charging station [Skont pjanta a fol 163A]. Illi gialadarba:
(i) l-impront tal-izvilupp propost huwa konsiderivolment inqas mill-impront massimu ta' 3,000 metru kwadru; u
(ii) l-facilitajiet addizzjonali huma kkunsidrati kumplimentari mal-izvilupp tal-fuel station;

Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-emendi proposti huma fil-principju in linea ma' dak l-izvilupp kontemplat fil-Fuel Station Policy tal-2015. Illi madankollu, it-Tribunal josserva li l-izvilupp hekk kif propost jonqos milli jikkunsidra b'mod adekwat l-estetika tal-izvilupp hekk kif jidher mill-inhawi tal-madwar u dan primarjament minhabba nuqqas ta' landscaping scheme adekwata mannaha tal-Lvant. Illi ghaldaqstant, in vista ta' dak provdut Fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, it-Tribunal huwa propens li jilqa b'mod limitat dan l-appell billi l-pjanti jigu aggornati sabiex jigi ntrodott landscaping buffer man-naha tal-Lvant b'wisa ta' madwar 5metri, b'din ghandha tinkludi thawwil ta' sigar simili ghal dawk approvati fil-permess precedenti.

Illi dan it-Tribunal jinnota ulterjorment li fl-evalwazzjoni tal-proposta, l-Awtorita` kienet indikat li kunsiderazzjoni ta' dan l-izvilupp ghandu jkun suggett ghal Planning Gain skont l-Artikolu 79 tal-Kapitlu 552, liema Artikolu jipprovdi li permess ghall-izvilupp jista' jkun suggett ghal obbligu tal-ippjanar. Illi jirrizulta li fil-permess originali PA04411/09 kien gia giet imposta Planning Gainb'valur ta' €50,000 u f'dan ir-rigward it-Tribunal huwa obbligat li jistharreg jekk l-impozizzjoni ta' Planning Gain hekk kif gie ssuggerit mid-Direttorat tal-Ippjanar hijiex gustifikata.

Illi f'dan l-istadju it-Tribunal jaghmel referenza ghal kunsiderazzjonijiet maghmula minnu fl-appell numru 214/19 li kien jirrigwarda l-Planning Gain imposta fil-hrug tal-permess PA 2335/07, li tirigwarda relokazzjoni ta' fuel station, fejn it-Tribunal kien ikkunsidra hekk kif gej:
"Fil-kaz tal-PA01516/16 jirrizulta li l-valur tal-Planning Gain kif rrakomandat mid-Direttorat tal-Ippjanar kienet bbazat fuq ir-rata ta' €4.66 ghal kull metru kwadru, filwaqt li l-valur ta' din kif impost mill-Bord tal-Ippjanar kienet somma globali b'valur ta' €50,000, u li ghalkemm ma nghatat l-ebda rata mill-Awtorita li tigi ekwivalenti ghal rata ta' €16.67 ghal kull metru kwadru.
Fil-kaz tal-PA04411/09 jirrizulta li l-valur tal-Planning Gain kif rakkomandat mid-Direttorat tal-Ippjanar u eventwalment imposta mill-Board tal-Ippjanar kienet ukoll somma globali b'valur ta' €50,000, u li ghalkemm manghatat l-ebda rata mill-Awtorita` tigi ekwivalenti ghal rata ta' €36.63 ghal kull metru kwadru meta mahduma skond l-erja affetwata.
Fil-kaz tal-PA5477/16 jirrizulta li l-valur tal-Planning Gain kif rakkomandat mid-Direttorat tal-Ippjanar kienet bbazat fuq ir-rata ta' €25 ghal kull metru kwadru, b'din tigi kkonfermata mill-Board tal-Ippjanar b'rizultat li l-valur tal-Planning Gain impost f'dan il-permess jammonta ghal €75,000. Din il-Planning Gain giet ikkontestata mill-permit holder permezz ta' appell ipprezentat quddiem dan it-Tribunal, madankollu il-valur ta' din gie kkonfermat permezz tad-decizjoni moghtija fid-9 ta' Gunju tal-2020 (appell numru 304/18).
Illi min analizi li ghamel dan it-Tribunal ta' meta gew approvati il-permessi supra-citati, jirrizulta li l-PA01516/16 kien l-ewwel permess approvat, segwit bil-permessi PA04411/09 u PA05477/16. Jidher li l-approcc tal-Awtorita`fir-rigward tal-Planning Gains imposti kien li fil-permess PA01516/16 giet imposta somma globali ta' €50,000 u ghalkemm is-sit approvat fil-permess segwenti PA04411/09 kien ta' daqs ferm izghar, xorta wahda giet imposta s-somma globali ta' €50,000. Fl-approvazzjoni tal-ahhar permess PA05477/16 jirrizulta li l-

Awtorita` adottat irrata ta' €25 ghal kull metru kwadru, f'rizultat li l-valur globali ta' din kien jammonta ghal €75,000.
[…]
Illi filwaqt li dan it-Tribunal jirrikonoxxi li hemm diskrepanza bejn il-valur tal-Planning Gains approvati filpermessi PA01516/16, PA04411/09 u PA05477/16, josserva li l-kuntest tas-siti approvati huma ferm diversi min dak tas-sit odjern. Dan ghaliex fil-kaz tal-permessi l-ohra s-siti approvati kienu pozizzjonati f'sit li jinsabu fil-vicin ta' siti ohra kommessi bi zvilupp imdaqqas, fil-kaz odjern ma jezistux cirkostanzi simili, u ghaldaqstant jirrizulta li l-Awtorita` kkunsidrat li huwa essenzjali li l-izvilupp approvat jinkludi landscaping scheme intensive. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal il-kunsiderazzjoni ta' tali cirkostanzi jincidu b'mod mportanti fuq l-ammont ta` Planning Gain li tigi mposta."

Illi fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet supra-citati jirrizulta li fil-hrug tal-permess originali PA04411/09, li ukoll tirrigwarda rilokazzjonita' fuel station, il-Planning Gain imposta kienet wahda ekwivalenti ghal rata ta' €36.63 ghal kull metru kwadru, mentri b'mod generali l-valur ta' Planning Gains imposti f'kaz ta' zviluppi ta' natura simili kienu kkalkulati b'rata €25 ghal kull metru kwadru, b'dan ghandu jinkludi kull parti tal-izvilupp inkluz landscaping li jkun essenzjali ghal approvazzjoni ta' tali zvilupp. Illi ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-valur tal-Planning Gain imposta fil-permess originali ghandu jigi aggornat sabiex jirrifletti l-emendi proposti u zviluppi simili. Illi gialadarba l-impront kumplessiv tal-izvilupp kif propost jammonta ghal 2,500 m.k., l-valur kumplessivta l-Plannning Gain bir-rata ta' €25 ghal kull m.k. jammonta ghal €62,500. Illi gialadarba gia giet imposta Planning Gain b'valurta' €50,000 fil-hrug tal-permess originali PA04411/09, it-Tribunal huwa tal-fehma l-ammont ta' Planning Gain applikabbli ghal permess odjern jammonta ghal €12,500.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-appellant sabiex jipprezenta pjanti riveduti sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jigi nntrodott landscaping buffer man-naha tal-lvant b'wisa ta' madwar 5 metri, b'din ghandha tinkludi thawwil ta' sigar simili ghal dawk approvati fil-permess precedenti.
It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA06604/18 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, liema permess ikun suggett ghall-kundizzjonijiet standard ghal dan il-generu ta' zvilupp, u jinkludi kundizzjonijiet imposti mill-entitajiet kkonsultati u Planning Gain bil-valur ta' €12,500.
Il-permess ezegwibbli ghandu jinhareg biss gialadarba jigu ottenuti l-clearances min-naha tar-REWS, Transport Malta, SEO, u c-CRPD fir-rigward tal-proposta emendata.

Ikkunsidrat

L-aggravji tat-terz interessat bhala appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra l-artikolu 52 tal-Kap. 552. Dan jghid li fejn hemm aktar minn pjan jew policy wahda applikabbli ghall-istess suggett u hemm konflitt materjali bejnhom il-precedenza tinghata l-iSPED, il-pjan lokali, eccetra, fuq policies ohra imsemmija fl-artikolu 50 tal-Kap. 552, liema policy dwar il-Fuel Stations taqa' fiha. Isostni li l-pjan lokali SMAG01 li jipprotegi art agrikola u li jivjeta zvilupp mhux relatat mal-agrikoltura, u l-pjan lokali SMCO 07 li jipprotegi l-widien li jaghmel referenza ghal policy RCO29 tal-pjan ta' struttura jivjeta kull zivlupp fiziku f'din iz-zona. L-Awtorita ibbazat id-decizjoni ta' rifjut ukoll fuq l-Objettiv Tematiku 1.10 u 4 tal-

iSPED u Objettivi Rurali 1, 3, 4 tal-iSPED. It-Tribunal ghazel li japplika l-Fuel Stations Policy 2015. Ghalkemm il-paragrafu 11 tal-Fuel Stations Policy 2015 jghid li f'kaz ta' konflitt ma' policies ohra ta' ippjanar approvati qabel din, tipprevali l-Fuel Stations Policy, dan il-paragrafu japplika biss ghal konflitt bejn policies mhux l-iSPED u l-pjan lokali;

2. It-Tribunal injora li l-izvilupp imur kontra l-Fuel Stations Policy 2015 u billi l-izvilupp jikkwalifika bhala Relocated Fuel Station japplika l-paragrafu 4 fejn jispecifika fejn tista' issir rilokazzjoni u din mhix wahda minnhom. Is-siti l-ohra jista' jinhareg permess jekk il-komunita tibbenefika mir-rilokazzjoni. F'dan il-kaz l-applikazzjoni hi ghal estensjoni ta' PA444/09 li ma ghandhiex tgawdi minn ebda beneficcju oltre dak gia koncess fil-permess originali ghaliex qed tittiehed art agrikola u fejn hemm divjet fejn si tratta ta' widien;

3. It-Tribunal applika hazin il-Fuel Stations Policy 2015 meta kellu japplika dik tal-2020 billi din l-ahhar policy tispecifika illi tapplika f'kaz ta' kull applikazzjoni ghal fuel stations u dawk li kienu ghadhom mhux decizi qabel id-dhul fis-sehh tal-Fuel Stations Policy 2020. Billi l-policy 2020 dahlet fis-sehh fil-mori tal-appell, u l-applikazzjoni kienet gia deciza, kellha tapplika l-policy tal-2020;

4. It-Tribunal skarta l-opinjoni u oggezzjoni tal-ERA u l-ACC (Agriculture Advisory Committee) minghajr ma ta ragunijiet ghal dan u ghalhekk tmur kontra artikolu 72(2)(f) tal-Kap. 552;

5. It-Tribunal ta decizjoni fuq planning gain bla ma giet imqajma minn hadd u ghalhekk cahhad lill-applikant mid-dritt tad-doppio esame.

Nullita tal-appell eccepit mill-applikant

L-applikant jispjega ruhu b'dan il-mod:

Illi skont l-artikolu 21 tal-Kap. 551 terza persuna li tkun irregistrat l-interess taghha skont l-artikolu 71(6) tal-Kap. 552 ghandha tigi notifikata bl-appell interpost u ghandha tirregistra l-interess taghha fl-appell fit-terminu moghti lilha mill-ligi [Hamest ijiem ta' xoghol (5 working days)]. Illi jirrizulta illi Anthony Camilleri gie notifikat skont l-artikolu 21 tal-Kap. 551 fit-23 ta' Jannar 2020 pero Camilleri irrisponda, tardivament, ghall-istess notifika billi talab li jkun ikkunsidrat bhala terz.
Illi skont l-artikolu 50(2) tal-istess Kap. 551, id-dritt ta' appell quddiem il-Qorti jispetta lil min ikun ressaq l-appell quddiem it-Tribunal jew lil kull persuna li tkun "ippartecipat" fl-appell.

Ghalhekk jissottometti illi fic-cirkostanzi l-appellant odjern ma jistax jitqies li ippartecipa fl-appell u izid li lanqas qatt issemma fil-verbali quddiem it-Tribunal u ghalhekk l-appell tieghu hu null.

Il-Qorti tqis li l-artikolu 21 tal-Kap. 551 jistipula b'mod car illi terz interessat ai fini ta' skrutinju mill-Awtorita ta' applikazzjoni ta' zvilupp skont l-artikolu 71(6) tal-Kap. 552 ghandu jigi infurmat b'ittra postali li sar appell u jista' jitlob li jigi registrat bhala terz interessat fi zmien hamest ijiem ta' xoghol minn notifika ta' tali ittra. Tali registrazzjoni jaghtih id-dritt li jindirizza lit-Tribunal u jkun prezenti ghas-seduti, kif ukoll li jinghata kopja tad-decizjoni tat-Tribunal. Dan l-artikolu hu car u ma jhallix lok ta' interpretazzjoni. Il-locus standi ta' terz interessat quddiem it-Tribunal minn decizjoni tal-Bord tal-Awtorita tiddependi mir-registrazzjoni tieghu entro terminu ta' hamest ijiem, tal-interess tieghu li jppartecipa fil-proceduri quddiem it-Tribunal. In-nuqqas li jressaq ir-registrazzjoni fit-terminu ifisser li tilef l-interess li jippartecipa u konsegwentement il-locus standi quddiem it-Tribunal. Tant hu hekk illi d-dritt ta' appell minn decizjonijiet tat-Tribunal jispetta lill-appellant u kull persuna li ippartecipat fl-appell quddiem it-Tribunal.

Bhala fatt jirrizulta illi l-Awtorita baghtet ittra lil Anthony Camilleri li kien terz interessat skont l-artikolu 21 tal-Kap. 551 fit-23 ta' Jannar 2020. Anthony Camilleri baghat ir-registrazzjoni tieghu fit-3 ta' Frar 2020.

Jirrizulta illi t-23 ta' Jannar 2020 kien il-Hamis u sat-3 ta' Frar hemm zewg tmiem-il gimgha. Ma ngiebet ebda prova cara meta l-ittra waslet fl-indirizz tal-appellant odjern billi dawn jintbaghtu b'posta normali. L-appellant isostni li hu irregistra l-interess tieghu malli irceva l-ittra u qal ukoll li mhux l-ewwel darba li posta waslet tard. Billi kif inghad iz-zmien rilevanti ta' hamest ijiem ta' xoghol bejn it-23 ta' Jannar u 3 ta' Frar 2020 hu qasir meta tqis li posta mhux necessarjament tintbaghat fil-gurnata li fiha tkun datata l-ittra, u mhux necessarjament tasal fl-indirizz mibghut gurnata wara u billi hemm zewg tmiem il-gurnata bejn id-data imsemmija, ma hemmx il-prova cara li fil-fatt l-appellant irrisponda tardivament. Maghdud ma' dan il-Qorti tirreleva wkoll illi l-proceduri baqghu mexjin bla intoppi quddiem it-Tribunal u l-appellant kien jigi

notifikat bis-seduti quddiem it-Tribunal bla hadd qajjem oggezzjoni. Ghalhekk ma gie pruvat ebda nullita fuq dan l-aspett tal-kwistjoni.

Pero qed jigi sottomess ukoll illi l-appellant ma ‘ippartecipax’ fil-proceduri quddiem it-Tribunal kif irid l-artikolu 50(2) tal-Kap. 551 biex ikollu d-dritt li jressaq appell quddiem il-Qorti. Il-kwistjoni hi dwar l-interpretazzjoni tal-kelma ‘ippartecipat’. Il-ligi ma taghti ebda hjiel u ghalhekk fil-fehma tal-Qorti hi miftuha ghal kull min irregistra l-interess tieghu li jattendi u jkun parti fil-proceduri. Ma jfissirx b’daqhekk li l-attendenza jew il-partecipazzjoni tat-terz trid bil-forz tkun wahda attiva. Ovvjament inqas ma persuna interessata tippartecipa attivament b’sottomissjonijiet u argumenti jew provi, tintrabat biss mal-atti li jkunu ingabru u kull appell fuq punt ta’ ligi jista’ jsir dwarhom biss. F’dan il-kaz irrizulta li l-appellant dejjem kien notifikat bis-seduti u ghalkemm jixhed li kien jinghaqad mas-seduti telematikament qatt ma irregistra pubblikament il-prezenza tieghu izda ghazel li jisma biss. Dan fil-fehma tal-Qorti ma jnaqqasx mid-dritt tieghu li jappella mid-decizjoni tat-Tribunal u hi xelta tat-terz x’tip ta’ involviment irid ikollu fil-proceduri quddiem it-Tribunal.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-appellant issodisfa l-vot tal-ligi u l-eccezzjoni tan-nullita qed tigi michuda.

It-tielet aggravju

Din il-Qorti ser tibda b’dan l-aggravju billi qari tad-decizjoni tat-Tribunal juri illi wasal ghad-decizjoni tieghu primarjament fuq dak li jipprovdi l-Fuel Stations Policy 2015. Jidher illi l-Fuel Stations Policy 2020 dahlet fis-sehh f’April tal-2020 cioe fil-mori tal-appell u qabel ma nghatat id-decizjoni tal-1 ta’ Marzu 2022. Din il-policy tal-2020 tghid illi l-Awtorita ghandha tapplika l-policy tal-2020 ghal kull applikazzjoni ta’ zvilupp ta’ petrol station inkluz dawk sottomessi qabel id-dhul fis-sehh tal-policy u li ghadhom mhux decizi. Jidher minn qari tal-policy li meta giet deciza l-applikazzjoni mill-Awtorita kienet il-policy tal-2015 dik applikabbli. Pero fil-mori tal-appell dahlet fis-sehh il-policy tal-2020. La darba kien hemm bdil fil-policy fil-mori tal-appell, hi l-gurisprudenza kostanti ta’ din il-Qorti illi t-Tribunal ghandu jiddeciedi a bazi tal-policy vigenti fil-mument tad-decizjoni tieghu. La darba din l-applikazzjoni kienet ghadha mhix deciza finalment fil-mument tad-dhul fis-sehh tal-policy tal-2020, kellha tigi

applikata din il-policy u mhux dik tal-2015 li fuqha t-Tribunal ibbaza d-decizjoni tieghu. Ghal din ir-raguni biss id-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi revokata u l-appell jigi meqjus mill-gdid fl-intier u dan li kull referenza ghal Fuel Stations Policy ghandha tirrifletti dak li jinghad fil-policy tal-2020.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022, u tibghat l-atti lura tat-Tribunal biex jerga' jqis l-appell mill-gdid tenut kont ta' dak li inghad f'din is-sentenza. Spejjez ghall-applikant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur