MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2012

Appell Civili Numru. 4/2011

Raymond Cassar (ID 86858M)

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Raymond Cassar datat 28 ta' Marzu 2011 a fol. 2 tal-process fejn gie premess: -

Illi fis-sena 2005, l-esponenti applika biex jottjeni permess ghal zvilupp ta' stalel fil-proprjeta' Southern Cross, Triq it-Torri, Marsaxlokk liema applikazzjoni ggib ir-referenza PA 04099/05.

Illi din l-applikazzjoni giet michuda u l-esponenti intavola appell quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar u

permezz ta’ decizjoni tat-8 ta’ Marzu 2011 tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar l-appell interpost mill-esponenti gie michud.

Illi l-esponenti hassu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk qieghed jinterponi appell billi jidhirlu illi hemm aspetti ta’ natura legali li abbazi taghhom ghandu dritt li jinterponi l-istess appell.

Illi l-fatti fil-qosor huma dawn.

Illi l-esponenti ghamel applikazzjoni ghall-izvilupp ta’ stalel fis-sena 2005 u din l-applikazzjoni damet zmien twil sabiex tigi determinata.

Gara illi fis-sena 2007, hargu *policies* godda maghrufin bhala *Policy and Design Guidance, Agricultural, Farm Diversification and Stables (December 2007)* u l-esponenti inghata l-fakulta` li jaghzel jekk riedx illi l-applikazzjoni tieghu li kienet ghadha pendenti quddiem id-DCC, tigiex determinata fuq il-*policies* precedenti jew fuq il--*policies* il-godda tal-2007 u l-esponenti ghazel li dawn jigu determinati fuq il--*policies* precedenti, jigifieri li kienu jissusistu qabel dawk ta’ Dicembru 2007.

Illi cioe` *nonostante* l-applikazzjoni tal-esponenti damet zmien twil sabiex tigi appuntata quddiem id-DCC u l-istess DCC talab lill-esponenti jaghmel sett ta’ pjanti biex jindika l-impatt tal-applikazzjoni anke skont il--*guidelines* tal-2007 liema pjanti gew sottomessi fis-sena 2009 u eventwalment l-applikazzjoni giet michuda abbazi tal-*guidelines* tal-2007.

L-esponenti appella minn din id-decizjoni izda l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ikkonkluda illi meta l-esponenti ssottometta l-pjanti fid-9 ta’ Ottubru 2009, huwa xejjen id-decizjoni li kienet ittiehdet fil-2007 li l-applikazzjoni *de quo* tigi determinata skont il-*policies* ta’ qabel Dicembru 2007.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti f’ dan li gej.

L-esponenti jissottometti illi galadarba fis-sena 2007 kien hemm korrispondenza u risposta tal-esponenti li permezz

taghha l-esponenti u l-awtorita' ftiehmu li l-applikazzjoni tigi determinata abbazi ta' *policies* li kienu jissusistu qabel dawk imsemmija tal-2007, huwa jikkontendi li kien hemm rabta legali bejn il-partijiet dwar dan l-aspett. Din ir-rabta ma setghetx tigi mxejna jekk mhux bil-kunsens car u inekwivoku taz-zewg partijiet. Meta l-esponenti deher quddiem id-DCC, il-Bord tad-DCC talab li jara l-impatt tal-applikazzjoni abbazi l-*policies* il-godda u l-perit ikkonforma izda b'daqshekk ma jfissirx li l-esponenti kien qed jaccetta li jxejjen dak li kien gie deciz fis-sena 2007 u dan b'mod partikolari bilh huwa kien tal-fehma illi l-*policies* tal-2007 kienu detrimentali ghalih u l-esponenti qatt ma accetta illi l-applikazzjoni tieghu tigi determinata skont il-*policies* minflok dawn precedenti.

Ta' relevanza partikolari huwa l-fatt illi skont il-*policies* ta' qabel l-2007, kien hemm rekwizit illi l-istalel li l-esponenti ried permess ghalihom kellhom ikunu mitt metru 'l boghod mir-residenzi izda bl-effett tal-*policies* tal-2007 din id-distanza ta' mitt metru giet estiza ghal mitejn metru. Il-proprjeta' tal-esponenti qieghda aktar minn mitt metru 'l boghod izda inqas minn mitejn metru 'l boghod u ghalhekk giet effetwata negattivament b'rizultat tal-bidla tal-*policies* tal-2007.

Illi ghalhekk l-esponenti jikkontendi illi l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kien legalment zbaljat meta kkonkluda li l-esponenti kien irrinunzja ghad-decizjoni li ttiehdet fl-2007 li l-permess jigi ezaminat u evalwat u deciz abbazi tal-*policies* qabel dawk tal-2007.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha prodotti u jirrizerva li jipproduci dawk il-provi ulterjuri lilu permessi skont il-ligi, jitlob bir-rspett jitlob bir-rispett illi d-decizjoni tat-Tribunal ta Revizjoni dwar l-Ambjent u Ippjanar fuq imsemija tigi revokata u l-atti jigu rimessi lura quddiem l-istess Bord halli l-applikazzjoni *de quo* tigi konsiderata abbazi tal-*policies* li jissusistu qabel l-2007.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokument esebit u mmarkat Dok "A" a fol. 4 sa 13 tal-process

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-18 ta' Ottubru 2011

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 5 ta' April 2011 kif tidher mill-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Raymond Cassar vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 13 ta' Settembru 2011 a fol 12 tal-process fejn espona bir-rispett: -

1. Illi kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-appellant, il-Bord kien korrett meta kkonkluda li l-applikant kien irrinunzja ghall-ghazla tieghu sabiex l-applikazzjoni tigi deciza a bazi tal-*policies* ta' qabel l-2007 u dan in kwantu l-applikant issottometta pjanti godda sabiex jigu kkunsidrati fid-dawl tal-*policies* il-godda.

L-applikant seta' facilment insista li l-applikazzjoni kellha tigi deciza a bazi tal-*policies* precedenti, kif miftiehem, pero' cioe' *nonostante* ghazel li jissottometti pjanti godda sabiex jigu determinati a bazi tal-*policies* il-godda. Ghalhekk, l-Awtorita' esponenti taqbel mal-konkluzjoni tal-Bord u taghmilha taghha.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, irid jinghad ukoll li l-Bord mar *oltre* u kkonkluda li anke li kieku l-applikazzjoni kellha tigi deciza skont il-*policies* precedenti, xorta wahda din ma setghetx tigi approvata.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata t-8 ta' Marzu 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant,

tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-8 ta' Marzu 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-18 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Ian Vella Galea ghas-socjeta` appellata, Ivor Robinich ghall-istess, u Dr. Peter Borg Costanzi ghall-appellant prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta' Marzu 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li meta kienet saret l-applikazzjoni ghal zvilupp ta' stalel fil-proprjeta' Southern Cross, Triq it-Torri, Marsaxlokk skond applikazzjoni PA 04099/05 l-Awtorita' tramite d-DCC kienet qabel ma dahhlu fis-sehh tat lill-appellant, permezz ta' ittra datata 16 ta' April 2007, il-fakolta' li l-applikazzjoni tibqa' tigi kkunsidrata taht il-*policies* vigenti dak iz-zmien flok il-*policies* l-ohra kienu fi stat li jigu finalizzati, u fil-fatt l-appellant accetta din il-proposta fil-11 ta' Mejju 2007. Minflok jinghad li d-decizjoni inhadet mill-istess Awtorita' u mit-Tribunal abbazi tal- *Policy and Design Guidance, Agricultural, Farm Diversification and Stables (December 2007)* li dahhlu in vigore wara u skond l-appellant dan ma kellux isir, ghaliex kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-appellant qatt ma rrinunzja ghalih.

Illi l-Awtorita' appellata qed issostni li l-appellant meta ssottometta pjanti godda sabiex jigu kkonsidrati fid-dawl tal-*policies* godda, kien irrinunzja ghal tali ghazla ghaliex minflok messu insista li l-applikazzjoni tieghu kellha tibqa' tigi kkonsidrata taht il-*policies* precedenti; dan ghalkemm it-Tribunal qal iktar minn hekk peress li sostna li kieku l-istess applikazzjoni giet ikkunsidrata taht il-*policies*

precedenti xorta wahda ma setghatx tigi approvata u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.

Illi fil-fatt mhux kontestat li kien hemm dan l-iskambju bejn il-partijiet u li l-appellant inghata din il-fakolta' permezz ta' ittra datata 16 ta' April 2007 li giet accettata mill-appellant b'ittra datata 11 ta' Mejju 2007 u jidher ukoll li minkejja dan l-istess applikazzjoni ma giex processata *"until the new Policy came into force"* u dan kif jirrizulta mir-risposta ta' Martin Scicluna quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar datata 16 ta' Frar 2010. Jidher li din l-applikazzjoni damet ma giet processata tant li lahqu ghaddew il-*policies* f'Dicembru 2007 u jidher li l-appellant gie mitlub jissottometti pjanti godda anke skond l-istess *policies*, li l-appellant ghamel u kien hemm rifjut tal-istess applikazzjoni skond l-istess *policies*.

Illi l-appellant qed isostni li l-applikazzjoni tieghu kellha tigi kkunsidrata taht l-istess *policies* vigenti f'dak iz-zmien meta saret l-applikazzjoni, u dan ghaliex kien hemm dan il-ftehim mal-Awtorita' manifestat u espress bl-imsemmija ittra datata datata 16 ta' April 2007 li giet accettata mill-appellant b'ittra datata 11 ta' Mejju 2007. Dwar dan it-Tribunal qal sempliciment li meta l-appellant issottometta pjanti godda mela allura dan kien ifisser li rrinunzja ghal din il-posizzjoni tieghu u *"kien effettivament qed jaccetta li l-applikazzjoni tieghu tigi ezaminata fil-kuntest tal-Policies precedenti".*

Illi dwar il-kuncett ta' rinunzja ssir riferenza ghad-decizjoni **– "Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Meclucci"** (P.A. (RCP) – 29 ta' April 2010) u **"Anthony Scerri v Anthony Cutajar et"** (A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn gew elenkati l-elementi necessarji stabbiliti fil-gurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan inghad li:-

(1) "*La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche*". (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154**).

(2) “*Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s’ intenda rimesso quanto meno sia possibile*” (**“Sciberras -vs- Giappone**, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta’ Ottubru 1840)”.

(3) *“Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar-rinunzjant” - “**Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg**”, Appell, Sede Inferjuri, 25 ta’ Novembru 1986.*

(4) *“In kwantu ghall-ezami dwar in-natura ta’ l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att” (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**).*

Illi dan irid jittiehed fid-dawl tal-fattispecie kollha tal-kaz u meta applikat ghall-kaz in ezami jidher li ma hemm l-ebda kaz ta’ rinunzja ta’ tali dritt ghaliex fuq kollox jirrizulta li dan l-appellant qatt ma qalu jew sostnieh; il-fatt li damet ma tigi processata l-applikazzjoni u dan baqa’ hekk sakemm ma dahlu l-*policies* il-godda *in vigore*, certament ma kienx tort tal-istess applikant/appellant u fil-verita’ ma kien hemm l-ebda raguni ghaliex l-applikazzjoni tieghu damet daqshekk ma giet processata; certament li spjegazzjoni dwar dan ma jidhirx li hemm fl-inkartament li kien hemm quddiem it-Tribunal u ma hemm ebda accenn ghaliex dan kellu jkun hekk; izda huwa wkoll pertinenti li jigi nnutat dak li gie wkoll sottomess f’dan l-appell fis-sens li:-

“Ta’ relevanza partikolari huwa l-fatt illi skont il-policies ta’ qabel l-2007, kien hemm rekwizit illi l-istalel li l-esponenti ried permess ghalihom kellhom ikunu mitt metru ‘l boghod mir-residenzi izda bl-effett tal-policies tal-2007 din id-distanza ta’ mitt metru giet estiza ghal mitejn metru. Il-proprjeta’ tal-esponenti qieghda aktar minn mitt metru ‘l boghod izda inqas minn mitejn metru ‘l boghod u ghalhekk giet effettwata negattivament b’rizultat tal-bidla tal-policies tal-2007”.

Illi dan ifisser li allura jekk tigi mehuda dak li inghad mit-Tribunal fid-decizjoni tieghu, l-appellant kien qed jaghmel applikazzjoni gdida meta kien jaf li ser tigi michuda bilfors ghaliex is-sit tieghu ma jinsabx fid-distanza ndikata – u l-appellant xorta wahda kompla b'din il-procedura.

Illi din il-Qorti thoss li fic-cirkostanzi tal-kaz ma jirrizultax taht l-ebda cirkostanza li l-appellant irrinunzja ghal dan id-dritt akkwisit minnu bi ftehim mal-istess Awtorita'. Huwa gie mitlub sabiex jaghmel pjanti godda mill-Awtorita' stess skond hija in konformita' mal-istess *policy* gdida u fic-cirkostanzi tal-kaz (u tenut kont kemm kienet ilha pendenti l-istess applikazzjoni) dak kien li l-appellant ghamel fid-9 ta' Ottubru 2009 meta ssottometta pjanti godda, izda kontrarjament ghal dak sottomess mill-Awtorita' fin-nota taghha datata 26 ta' Novembru 2010 quddiem it-Tribunal, b'daqshekk ma jfissirx li b'hekk l-appellant irrinunzja ghad-dritt tieghu li l-applikazzjoni tigi trattata taht il-*policies* li kienu vigenti dak in-nhar, iktar u iktar tenut kont tas-sit li tirreferi ghalih tali applikazzjoni. Hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-Awtorita' ikkommettiet ruhha mal-appellant dwar liema *policies* kellhom japplikaw ghall-applikazzjoni tieghu, u dan wassal sabiex inholqot relazzjoni guridika bejn l-istess partijiet, li t-tnejn kellhom jirrispettaw u setghu biss jigu liberati minnha bil-kunsens taz-zewg partijiet u mhux b'mod unilaterali, kif jidher li l-Awtorita' qed tippretendi; dan apparti li l-proceduri kollha inkluz il-ftehim indikat ghandu u kellu jigi esegwit in bona fede u f'dan il-kaz ma kellhiex l-Awtorita' tagixxi mal-appellant qiesu tali ftehim qatt ma kien fis-sehh, tistiednu jaghmel pjanti godda, biex imbaghad tghidlu, kif qaltlu li bl-istess pjanti godda huwa pregudika l-posizzjoni tieghu sal-punt li rriteniet u qed tippretendi li huwa kien irrinunzja ghal tali dritt akkwistat minnu bil-ftehim mal-istess Awtorita' dwar l-applikazzjoni tal-*policies*; ftehim li fuq kollox gie suggerit mill-Awtorita' stess, u ghalhekk fuq din il-bazi din il-Qorti thoss li l-appell odjern huwa ben fondat u allura tali decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar datata 8 ta' Marzu 2011 qed tigi revokata u mhassra ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 13 ta' Settembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Raymond Cassar fir-rikors tal-appell tieghu datat 28 ta' Marzu 2011 biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti qed tirrevoka u thassar ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet premessi "Raymond Cassar vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" datata 8 ta' Marzu 2011, u minflok tibghat l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex il-kaz jigi trattat skond din id-decizjoni.**

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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