MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 11/2011

Elia Griscti

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal- appell ta' Elia Griscti, detentur karta tal-identita numru 434041 **(M)** datat 26 ta' Mejju 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi fil-hamsa (5) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u erbgha (2004), l-appellant kien applika ghall-hrug ta' permess sabiex jinhareg a favur tieghu permess ta' zvilupp ghal *Sanctiong pre 1990 Construction Work* u dan ghal sit fi Triq il-Karmnu l/o Birzebbugia (Applikazzjoni Numru PA 05672/04).

Illi din l-appllikazzjoni kienet giet michuda minhabba s-segwenti ragunijiet:

The proposed sanctioning of industrial development runs counter to policy MV01 of the Marsaxlokk Bay Local Plan for the Benghajsa hamlet area, which clearly states that development permits for general industrial development and light industry will not be granted in this area. The proposal would therefore also prejudice the plans for the area as outlined in the Marsaxlokk Bay Local Plan and it would thus run counter to Structure Plan Policies BEN4 and SET 8, which endorses the said plan.

The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions scheme for Birzebbuga and so it is located in an area which should remain undeveloped and open. The proposed development would run counter to the scheme and would represent unacceptable urban development in the countryside.

The proposed development conflicts Structure Plan Policy SET 11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up areas. The industrial development carried out does not fall in a category of non-urban development which may be permitted outside existing or committed built-up areas in accordance with Paragraph 7.6 of the Structure Plan. The proposed development also therefore runs counter to policy BEN 5.

The site lies within a Rural Conservation Area. The proposal does not comply with Structure Plan Policy RCO 2 which clearly states that no form of urban development will be permitted within Rural Conservation Areas.

The proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agriculture, ecological or scenic interests. The proposed development is not in these interest and would therefore run counter to Structure Plan Policies RCO 4 and AHF 5, which strictly prohibit development which adversely affects the scenic value of rural areas.

There is no justification for the development of the site as required by Structure Plan policy SET 12. It is apparent that there are no reasons from a planning point of view why the proposed development can not be located in an area designated for development or in an existing built up area.

The proposed sanctioning of warehouse structures runs counter to Structure Plan Policies IND 6 and 7, which encourage the relocation of service industry in designated areas.

Illi ssusegwentement, l-appellant kien talab rekonsiderazzjoni ta' din id-decizjoni, u t-talba tieghu regghet giet michuda u ghalhekk id-decizjoni originali kkonfermata, u ghalhekk intavola appella minn dan ir-rifjut quddiem il-Bord tal-Appell Dwar I-Ippjanar fejn in succint huwa issottometta s-segwenti:

Illi fid-decizjoni mehuda, l-Awtorita` naqset milli taghti mportanza, l-fattur tant importanti u cioe` illi dan il-bini kien ilu mibni ghal hafna snin u cioe` bejn l-ahhar tas-sittinijiet u l-bidu tas-snin sebghin.

Illi l-izvilupp propost, zgur m'ghandu l-ebda impatt negattiv fuq il-vizwali tal-post, u definittivament mhux *eye sore* anke peress illi l-appellant dejjem ha hsieb il-post billi kabbar sigar, u zamm is-sit in kwistjoni fi stat tali li ma jmurx kontra n-natura urbana tal-post madwar.

Illi l-attivita industrijali in kwistjoni ilha tigi ezercitat mill-post in kwistjoni, u ghalhekk zgur ma tistax titqies xi wahda gdida. *Inoltre*, din I-attivita` qatt ma kellha ebda impatt negattiv, tant li anke d-Dipartiment tal-Agrikoltura ma sab ebda diffikolta` ghal permess ta' zvilupp fis-sit in kwistjoni. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi I-attivita` industrijali hija wahda fuq skala zghira u restritta ghal semplici *storage* ta' makkinarju fejn la hemm mannifattura u lanqas produzzjoni ta' kwalunkwe tip.

Illi b'decizjoni tas-sitta (6) ta' Mejju tas-sena elfejn u hdax (2011) fl-ismijiet premessi il-Bord tal-Appelli Dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma d-decizjoni appellata.

Illi l-appellant hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni u qed jinterponi umli appell.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi l-Bord jidher illi cahad l-appell principarjament peress illi dehrlu illi l-*policies* indikati mid-DCC kellhom japplikaw, u filfatt ghamilhom tieghu u ghalhekk ma kien hemm l-ebda raguni sabiex jiddipartixxi minnhom. F'dan ir-rigward, l-appellant umilment jissotometti illi l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-ligi, u dan peress illi applika l-imsemmija *policies* erronjament.

Fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-Bord jidher illi fassal id-decizjoni tieghu fuq il-fatt illi ghalkemm il-bini jista' jkun illi kien hemm qabel id-dhul fis-sehh tal-Att Dwar l-Ippjanar, l-applikazzjoni saret wara d-dhul fis-sehh tal-Att, u allura bilfors iridu japplikaw il-*policies* prezenti. F'dan ir-rigward gew citati wkoll diversi decizjonijiet. Bir-rispett kollu, l-appellant ma jaqbilx illi pero` dawn il-*policies* ma gewx applikati b'mod erronju, u dan ghar-ragunijiet segwenti.

Fl-ewwel lok ssir referenza ghal *Policy MC01 Marsaxlokk Bay Local Plan u Structure Plan Policies BEN 4 u SET 8,* li jistabilixxu illi li m'ghandhomx johorgu permessi ghal zvilupp li jikkoncerna *general industrial development u light industry.* Jigi rilevat illi l-garaxxijiet mibnija u li taghhom intalbet is-sanzjoni, mhux ta' natura industrijali u fihom ma jigi prodott u mmanifatturat xejn, tant li d-Dipartiment tal-Agrikoltura, ma sab l-ebda oggezzjoni ghal din il-proposta, u dan propju a bazi tal-fatt illi dawn l-i*stores* kienu ilhom mibnija. *Inoltre*, dawn il-garaxxijiet qatt ma kellhom l-ebda impatt negattiv fuq l-ambjent.

Ssir referenza wkoll ghal fatt illi minn access illi sar fuq il-post, mill-membri tal-Bord tal-Appell stess, irrizulta illi dawn il-garaxxijiet jew *stores* jintuzaw biss bhala *stores*

ghal xi ingenji u ghat-trobbija ta’ xi annimali. Filfatt, f’garaxx minnhom il-bord innotta biss makkinarju zghir bhal mutur tal-hart, u *tractor* fir-raba’ garaxx, kif ukoll *shed.* Ghalhekk din hija prova cara illi dawn il-garaxxijiet mhux fin-natura taghhom industrijali.

Ladarba mhux minnu li qed tintalab is-sanzjoni ta’ dak illi l-Bord sejjah *service industry,* ghalhekk dan ma jmurx kontra Structure Plan Policies IND 6 u 7 li jirrekjedu illi zvilupp ta’ din ix-xorta ghandu jkun rilokat. Dan l-izvilupp propost, ghalhekk lanqas ma jmur kontra Structure Plan Policy SET 11 u Policy BEN 5 u dan peress illi jerga’ jigi enfasizzat illi dan mhux ta’ natura industrijali. Dawn il-garaxxijiet, huma fin-natura taghhom *stores* u m’hemm xejn industrijali dwarhom.

Illi fit-tieni lok jigi rilevat illi ghalkemm l-izvilupp jinsab *outside development zone, ai termini* ta’ *Temporary Provisions Scheme* for Birzebbuga l-appellant dejjem ha hsieb illi jinzamm il-karattru urban tal-akkwati. Fil-fatt kabbar sigar, u l-kmamar in kwistjoni ma jhallu l-ebda impatt negattiv fuq il-vizwal tal-inhawi. L-Appellant anke ha hsieb illi jaghmel xatba tal-injam, u dejjem zamm il-post fi stat tajjeb fis-sens illi ma jmurx kontra l-karattru tal-akkwati.

In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet l-appellant jissottometti illi l-Bord interpreta l-*policies* msemmija aktar ‘il fuq b’mod divers milli kellu l-intenzjoni illi tinghata l-legislatur u f’dan is-sens sar apprezzament hazin tal-ligi.

Inoltre, l-Bord kien bir-rispett kollu errat ukoll meta qal illi l-bini in kwistjoni ilu kolpit *b’enforcement notice* ghal tant u tant snin. Din l-avviz hareg biss fis-sena elfejn u erbgha (2004) u kwindi ghal madwar sitt snin.

Ghaldaqstant l-appellant jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni tas-sitta (6) ta’ Mejju tas-sena elfejn u hdax (2011) tal-Bord tal-Appelli Dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi, u tilqa’ l-appell li ghamel l-esponent quddiem il-Bord tal-Appelli Dwar l-Ippjanar u konsegwentement

tordna l-hrug tal-permess tal-applikazzjoni enumerata PA 05672/04 ghal *Sanctionng pre 1990 Construction Work* u dan ghal sit fi Triq il-Karmnu l/o Birzebbuga.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-29 ta' Novembru 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2011 a fol 7 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**Elia Griscti 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 21 ta' Novembru 2011 a fol 8 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir *ai termini* tal-**Artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** li jghid hekk:

*"Id-decizjonijiet tat-Tribunal għandha tkun finali. Appell mill-appellant, jew minn kull partijiet oħra fl-appell, għandu jkun fil-Qorti tal-Appell kostitwita skont l-**artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili** minn dawn id-decizjonijiet biss fuq punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fid-decizjoni tagħha."*

Huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tat-Tribunal dan ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem it-Tribunal u li jkunu gew decizi mill-istess Tribunal. Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996) fejn gie spjegat li:

"Din il-Qorti tista tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi……Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun

necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, ***li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata****".*

2. Illi l-ebda mill-aggravji tal-appellant ma jittrattaw dwar punt ta' ligi deciz mit-Tribunal u ghalhekk dan l-appell huwa null u ghandu jigi michud;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tar-regoli u l-*policies* dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell (illum it-Tribunal ta' Revizjoni Ghall-Ambjent u l-Ippjanar), li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar din il-materja. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien ikkonfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (cf **Dr. Alfred Grech vs. Awtorita' tal-Ippjanar** – sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 – Appell Nru. 93/94). Ghalhekk il-Bord tal-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostiwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **Angelo Farrugia vs. Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar (**Decizjoni tal-24 ta' April 1996**)** fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati:

"Tali interpretazzjoni…hija esklussivament fil-mansjoni tal-esercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord tal-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta

biss skont il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

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 6 ta' Mejju 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-6 ta' Mejju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Ian Vella Galea ghall-awtorita` appellata u Dr. Marion Camilleri ghall-appellant li rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-Awtorita' appellata hija fis-sens li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir *ai termini* tal-**artikolu 41(6) tal-Kap. 504** li jghid hekk:-

*"Id-decizjonijiet tat-Tribunal għandha tkun finali. Appell mill-appellant, jew minn kull partijiet oħra fl-appell, għandu jkun fil-Qorti tal-Appell kostitwita skont l-**artikolu 41 (6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili** minn dawn id-decizjonijiet biss fuq punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fid-decizjoni tagħha."*

Illi fil-fatt dan l-artikolu anke kif kien qabel (**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356)** gie interpretat diversi drabi u hawn issir referenza ghal dak li inghad fid-decizjoni **"Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005) u fid-decizjoni **"Delicata vs**

Awtorita' ta' l-Ippjanar" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 165/97), fis-sens li din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.

Illi wiehed jista' japplika ghall-kaz dak li inghad fid-decizjoni **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002 (Appell Numru 13/01 RCP):-

"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjeni semplici applikazzjoni ta' diversi policies tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car ghalhekk mal-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan … ma huwiex possibbli legalment."

Illi dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien konfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002, fejn intqal:-

"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz in ezami d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cjoe' li applika l-policies relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti skond id-dispozizzjoni tal-Kap 356. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti

relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud."

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami u bil-mod kif inhu redatt l-appell odjern jidher li dak li l-appellant qed isostni huwa biss punti ta' fatt dwar in-natura ta' bini in kwistjoni, li ma saritx opposizzjoni mid-Dipartiment tal-Agrikoltura, li l-garaxxijiet jintuzaw bhala *stores*, li dan ma kienx kaz ta' sanzjonar ta' *service industry,* li ghalkemm il-bini huwa ODZ l-appellant dejjem ha hsieb li jinzamm il-karattru urban tal-akkwati, u allura qed jinghad li saret applikazzjoni hazina ta' *policies* ghal dawn il-fatti. Ma hemmx dubju li l-apprezzament ta' fatt fih innifsu huwa fid-diskrezzjoni assuoluta tat-Tribunal (dment dejjem li jigu mehuda l-konsiderazzjonijiet kollha li huma relevanti ghall-kaz – u jinghata aditu sew u serju ghal dak sottomess mill-partijiet) u f'dan il-kaz l-appell kif redatt u impost huwa dwar semplici punti ta' fatti li setghu affettwaw id-decizjoni tat-Tribunal, u li allura din il-Qorti ma ghandha ebda kompetenza dwarhom tenut kont tal-portata effettiva ta' dak sottomess f'dan l-appell. Ghalhekk l-appell qed jigi michud ghaliex kif prezentat mhux permessiblli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504**

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' appellata fir-risposta tal-appell taghha datata 21 ta' Novembru 2011 li l-appell huwa null *stante* li ma jaqax taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504 (qabel l-artikolu 15 (2) tal-Kap. 356), tichad l-appell interpost mill-appellanti Elia Griscti fir-rikors tal-appell tieghu datat 26 ta' Mejju 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi,** u b'hekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi **"Elia Griscti vs L-Awtorita'**

ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" datata 6 ta' Mejju 2011.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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