MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 65/2011

Peter Mallia (ID 305947 (M))

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Peter Mallia datat 14 ta' Dicembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona: -

1. Illi b'decizjoni tad-29 ta' Novembru, 2011, it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Peter Mallia kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** (ara Dok. "PM1" anness) iddecieda li: *'it-Tribunal, ghalhekk, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-applikazzjoni PA 4909/06 'To sanction facilities for Agro Tourism and olive oil production',* mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-

Izvilupp, b'decizjoni tat-28 ta' Lulju, 2010 wara *reconsideration.'*

2. Illi l-appellant ihossu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma s-segwenti:

i) Illi fis-sena 2006 l-appellant ntavola applikazzjoni bin-numru PA 4909/06 u li kienet taqra kif isegwi:

'To sanction facilities for Agro tourism and olive oil production'

u dan f'sit li jinsab Peter Farm House, Alley 2, Triq Blat il-Qamar, Siggiewi.

ii) Illi originarjament fi-sena 1996 kien inhareg avviz biex tieqaf u ta twettieq fil-konfront ta' l-appellant bin-numru 1571/96 fuq l-istess sit li kien jaqra '*Ghandek zvilupp konsistenti minn kmamar li mhux koperti bil-permess mehtieg'* izda wara li kienu tnehhew l-illegalitajiet kollha fuq is-sit l-Awtorita' stess kienet irtirat dan l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq u s-sit kien gie irregolarizza. Jigi izda emfasizzat li l-hajt hekk imsejjah '*boundary wall*' li kien hemm minn qabel is-sena 1996, ma ntalabx biex jitnehha tant li xorta wahda giet irtirata l-avviz in kwistjoni;

iii) Illi fis-sena 2006 l-Awtorita' kienet regghet harget avviz biex tieqaf u ta' twettieq bin-numru 449/06 u li kien jaqra:

'Ghandek zvilupp li jikkonsisti minn bini ta' boundary wall bil-gebel tal-franka, twahhil ta' xatba, bini ta' diversi kmamar, strutturi, swimming pool, pavimentar kif ukoll landscaping u dan kollu minghajr permess.'

iv) Illi l-applikazzjoni bin-numru PA 4909/06 tkopri l-bini msemmi fl-avviz biex tieqaf u ta' twettieq bib-numru 449/06 ghalkemm hemm kontestazzjoni wkoll fuq il-

'*boundary wall*' li ma kienx tmess sahansitra minn qabel l-irtirar ta' l-ewwel Avviz fis-sena 1996;

v) Illi kif gia inghad din l-applikazzjoni gie rifjutata permezz tad-decizjoni tat-Tribunal hawn fuq imsemmija nhar id-29 ta' Novembru, 2011;

L-EWWEL AGGRAVJU

4. Illi l-ewwel aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti illi t-Tribunal iddecieda punt ta' ligi hazin meta applika erronjament fil-konfront ta' din l-applikazzjoni *'Policies' 2.9 B u 3.4 B tal-'Policy and Design Guidance for agricultural buildings (2007)'* meta dawn ma kienux japplikaw ghall-kaz *de quo stante* li t-Tribunal ikkunsidra l-binja in kwistjoni bhala '*a new building*' meta fil-fatt *ai termini* ta' l-istess *'Policy and Design Guidance for agricultural building (2007)'* l-binja in kwistjoni kellha tigi kkunsidrata bhala ezistenti u b'hekk kellhom japplikaw zewg '*policies*' ohra fil-konfront ta' l-applikazzjoni cioe' *'policies 2.9A u 3.4 A tal-Policy'* imsemmija *ai termini* ta' liema l-applikazzjoni kellha tigi milqugha u mhux michuda;

Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghal dik il-parti fil-konsiderazzjonijiet tad-decizjoni tat-Tribunal fejn jinghad is-segwenti:

'Fit-tieni nota tieghu l-appellant jargument li dan l-izvilupp mhux 'new builidng' (kif definiti fil-policy relattiv tal-Policy and Design Guidelines on Agriculture, farm Diversification and Stables) kif qed targumenta l-Awtorita' peress li l-izvilupp kien jezisti qabel ma' dahlu fis-sehh il-policies tal-Policy and Design Guidelines on Agriculture, Farm Diversification and Stables, u ghalhekk l-izvilupp jikkwalifika taht Policy 2.9B/Policy 3.4 ta' dan l-istess document'.

Fir-risposta taghha ghal din it-tezi ta' l-appellant, l-Awtorita' ticcara li l-bini kien mibni abbuzivament mill-bidu u ghalhekk m'ghandux status legali u ghalhekk mhux '*new building*' ghal fini tal-*policy 2.9* tal-*Policy and Design*

Guidelines on Agriculture, farm Diversification and Stables.'

It-Tribunal kompla sabiex jilqa l-argument tal-Awtorita' u konsegwentement ikkunsidra l-bini bhala wiehed illegali u jaqa' taht id-definizzjoni allura ta' '*new building*' u b'applikazzjoni tal-'*Policies* 2.9 B u 3.4 B cahad l-appell.

Illi ghalhekk il-punt kollu ta' dan l-aggravju huwa jekk il-kliem '*new building*' fil-*'Policy and Design Guidelines on Agriculture, Farm Diversification and Stables'* jinkludux ukoll binjiet illi kienu ezistenti meta giet implimentata din il-'*Policy*' fis-sena 2008. L-appellant isostni li huwa evidenti minn kliem din l-istess '*policy*' li kwalunkwe bini li kien gia ezistenti fid-data li giet implimentata l-'*policy*' ma jaqax taht din id-definizzjoni. Fil-fatt l-istess '*policy*' tiddefinixxi l-kliem '*new building*' kif isegwi:

'*a ' new building' refers to the construction of a building over un-built land <u>after the adoption</u> of this Policy.'*

Illi l-appellant isostni ghalhekk li huwa evidenti li la darba l-bini tieghu gia kien jezisti fis-sena 2006 u ghalhekk qabel l-addozzjoni tal-'*Policy*' dan il-bini ma jistax jigi kkunsidrat bhala bini gdid '*new building*' izda bhala wiehed ezistenti. Wiehed jargumenta illi meta giet implimentata l-'*Policy*' f'Jannar tal-2008 din kienet qed tiehu gia in konsiderazzjoni binjiet gia ezistenti bhal dik tal-appellant u ohrajn u li kienet intiza proprjament sabiex dawn il-binijiet ikunu jistghu jigu regolarizzati jekk uzati ghall-Agro Turismu. Bl-interpretazzjoni zbaljata moghtija kemm mill-Awtorita' kif ukoll mit-Tribunal, tista tghid l-iskop tal-'*policy*' intilef kompletament;

Illi la darba jigi sorvolat dan il-punt cioe' illi l-bini kellu jigi kkunsidrat bhala wiehed ezistenti u mhux wiehed gdid huwa car li ghal din l-applikazzjoni ma kienux japplikaw il-'*Policies*' 2.9B u 3.4 B fi hdan il-*'Policy and Design Guidance for Agricultural Buildings'* ghaliex dawn jirreferu specifikatament ghall-bini gdid u huma pjuttost ristretti f'dak li jistghu jippermettu izda kellhom jigu applikati l-'*Policies*' 2.9 A u 3.4 A li huma aktar wiesgha u intizi

specifikatament sabiex jigi permess it-tip ta' zvilupp propost mill-appellant. Fil-fatt id-distinzjoni bejn il-'*policies*' 2.9B u 3.4 B meta mqabbla mal-'*policies*' 2.9A u 3.4 A hija li f'dawn ta' l-ahhar huwa permess il-konversjoni ta' bini ezistenti ghall-uzu ta' l-agroturismu meta fl-ohrajn mhux permess li jsir bini gdid ghall-dan l-iskop. Ghalhekk l-appellant isostni illi kieku gew applikati l-'*policies*' idonei cioe' it-2.9A u 3.4A sabiex il-bini tieghu ezistenti jintuza ghall-agroturizmu l-applikazzjoni tieghu kellha l-kriterji kollha neccessarji sabiex jinhareg il-permess ta' zvilupp mitlub. Id-definizzjoni hazina tal-kliem '*new building*' stultifikat ghalhekk l-andament ta' din l-applikazzjoni li spiccat giet rifjtutata bi ksur ukoll tad-drittijiet legali tal-applikant.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skont il-ligi u li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tilqa l-aggravju tieghu u tirrevoka, thassar u tannulla id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet '**Peter Mallia kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** tad-29 ta' Novembru, 2011 u tikkonferma l-permess ta' zvilupp bin-numru PA 4909/06 jew fin-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lit-Tribunal sabiex jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita' appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-ewwel (1) ta' Marzu 2012.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 27 ta' Jannar 2012 a fol 22 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tat-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **"Peter Mallia vs Awtorita`ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mit-Tribunal.

Rat ir-risposta ta' Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 29 ta' Frar 2012 a fol 23 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mill-appellanta huwa insostenibbli legalment peress illi *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** appell minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar jista jsir biss fuq punti ta' Ligi decizi mit-Tribunal (Vide **Zaren Camilleri vs Awtorita ta' l-Ippjanar** - 28 ta' Frar 1997 – Qorti ta' l-Appell).

2. Illi fil-fatt bil-qima jinghad li fil-kawza **Delicata vs Awtorita ta' l-Ippjanar**, fejn l-appellant kien qieghed prattikament jirribadixxi testwalment il-punti li huwa kien qajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u li kienu ta' natura teknika – bhala ma hu il-kaz odjern – din l-Onorabbli Qorti li qalet hija m'ghandha ebda setgha u gurisdizzjoni tiddeciedi fuq punti bhal dawn "*billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies 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'ghandiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt*".

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar tal-29 ta' Novembru 2011 mertu ta' dana l-appell hija gusta w ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m'hemm ebda lok li tigi disturbata bl-ebda mod la fattwalment u lanqas legalment.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-kaz odjern it-Tribunal applika l-*policies* rilevanti skont ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f'tali applikazzjoni t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skont il-Ligi.

5. Illi fil-meritu l-aggravji kollha mressqa mill-appellant huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti *inter alia* peress illi:

L-aggravju mressaq mill-appellant jikkoncerna esklussivament kwistjoni ta' interpretazzjoni; u cioe' jekk, *ai termini tal-Policy and Design Guidance for agricultural buildings*, l-bini illi fuqu intalab il-permess mertu ta' dan l-appell kellux jitqies bhala '*new building'* jew bhala bini gia ezistenti. L-appellant qed jilmenta illi l-interpretazzjoni hazina illi inghatat tal-*policy* sudetta fir-rigward tal-bini in kwistjoni - *ossia* illi l-istess bini gie ikkonsidrat bhala '*new building'* meta fil-fatt, skont l-appellant, kellu jigi ikkonsidrat bhala bini gia ezistenti fid-data li giet implimentata l-*policy* in kwistjoni - wasslet ghal applikazzjoni tal-*policies* 2.9 B u 3.4 B *tal-Policy and Design Guidance for agricultural buildings*, mentri skont l-appellant, *kellhom japplikaw zewg policies ohra fil-konfront tal-applikazzjoni cioe' policies 2.9A u 3.4A tal-Policy imsemmija ai termini tal-liema l-applikazzjoni kellha tigi milqugha.*

Illi fir-rigward tal-interpretazzjoni illi, ghal-finijiet *tal-Policy and Design Guidance for agricultural buildings*, kellha tinghata tal-bini in kwistjoni, l-Awtorita` appellata tissottometti, bhala osservazzjoni, preliminari illi huwa *ben* risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan it-Tribunal li jiddeciedi dwar materji teknici. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mit-Tribunal mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (**Dr. Alfred Grech vs. Awtorita' tal-Ippjanar** - sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 - Appell Nru. 93/94). Ghalhekk t-Tribunal 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 qeghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ippjanar 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 tal-appellant kien li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (illum it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar) kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas mlli 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".*

Illi issir referenza ukoll ghad-decizjonijiet ta' **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002 (Appell Numru 13/01 RCP) u **"Victor Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007):-

"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 fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

"… kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, f'appelli bhal dawn, cioe' taht l-Att Numru 1 tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-seta` gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord.

Invece din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord … Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu

fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn dina l-Qorti f'appelli bhal dawn …"

Illi fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:-

"… kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika … Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku."

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, cioe' 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 skont 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 in oltre l-Awtorita’ appellata tirribaddixxi illi, kif gie kkonfermat u deciz mit-tribunal, l-bini in kwistjoni kien mibni abbuzivament mill-bidu u ghalhekk m’ghandux status legali u ghalhekk mhux *new building* ghal fini tal-*policy 2.9 tal-Policy and design guidelines on agriculture, farm and diversification and stables.* Ghaldaqstant t-Tribunal applika l-*policies* rilevanti skont ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f’tali applikazzjoni t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skont il-Ligi. Illi huwa ghalhekk inkonfutabbli l-fatt illi l-konsiderazzjonijiet illi ghamel t-Tribunal sabiex jasal ghall-konkluzzjoni illi wasal ghaliha kienu korretti u gusti u m’ghandu jkun hemm l-ebda ombra ta’ dubju illi l-permess rikjest mill-appellant jikser numru ta’ *policies* ta’ l-*istructure Plan, tas-South Malta Local plan* kif ukoll *tal-Policy and Design Guidelines on Agriculture, Farm Diversification and Stables.*

Illi in oltre l-Awtorita appellata tissottommetti illi l-iskop ewlieni tal-Ligi tal-MEPA huwa sabiex jigi mhares l-ambjent ta’ madwarna minn kull aspett ghal beneficcju tas-socjeta’ kollha. F’dan l-isfond ghandu jigi irrilevat illi l-interpretazzjoni tar-regoli imfassla f’*policies* dwar l-ambjent u l-ippjanar huwa kompitu illi gie mholli esklussivament fi hdan il-kompetenza tal-Awtorita’ dwar l-Ambjent u l-Ippjanar propju minhabba l-obbligu ewlieni tal-istess Awtorita’ illi tassigura il-harsien tal-ambjent ta’ madwarna. Dan qed jinghad ghaliex l-appellant qed jallega illi t-Tribunal interpreta b’mod errat l-*Policy and Design Guidelines on Agriculture, Farm Diversification and Stables.* F’dan ir-rigward l-Awtorita’ appellata umilment tissottometti illi l-motivazzjonijiet illi wasslu lit-tribunal ghad-decizjoni illi jikkonferma ir-rifjut tal-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell juru bl-aktar mod limpidu l-interpretazzjoni koretta illi inghatat mit-Tribunal tal-policy in kwistjoni; liema nterpretazzjoni hija ukoll konformi mal-obbligu ewlieni tal-Awtorita’ illi tassigura il-harsien tal-ambjent ta’ madwarna. It-Tribunal, wara ezami dettaljat tal-*Policy and Design Guidelines on Agriculture, Farm Diversification and Stables* u tal-izvilupp propost mill-appellant, korrettament ikkonkluda illi *l-applikazzjoni tal-appellant ma hi xejn hlief attentat biex jigi sanzjonat*

zvilupp abbuziv ghall-ahhar mibni bla permess fil-kampanja li johloq urbanizzazjoni intensa li tkerrah il-kampanja bl-izjed mod evidenti u ovvju. L-izvilupp mertu ta' dan l-appell jikkostitwixxu unrbanizzazjoni intensa f'hafna sensi-uzi inkompatibbli, soft landscaping li huwa inkompatibbli fil-konfront tas-sit, art pavimentata bil-concrete, kmamar u bini iehor, recint gholi tal-hajt tal-kantun, ecc... f'dan il-kaz wiehed jasal biex jikkonkludi li dan l-izvilupp jista' jservi ta' ezempju tajjeb ta' dak li qatt m'ghandu jithalla jsir fil-kampanja.

Illi di piu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' appellata tissottometti illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti hija dwar l-applikazzjoni fattwali ta' *policies*, u cioe` liema *policies* ghandhom japplikaw, u liema m'ghandhomx, u jekk il-*policies* humwiex qeghdin u gewx interpretati korrettament mill-Bord tal-Appelli, xi haga li tohrog u tezorbita mill-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti. Illi f'kull kaz, jekk jirrizulta illi l-aggravju tar-rikorrenti f'dan il-kaz, u cioe` illi l- Bord ma qisx aggravju taghhom ghandu jintlaqa', din l-Onorabbli Qorti ghandha tillimita ruhha li tirreferi l-atti lura lill-istess Bord, u dan sabiex id-dibattitu dwar liema *policies* ghandhom japplikaw u liema le ssir quddiem l-istess Bord u mhux quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titlob illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tichad *in toto* l-appell tar-rikorrent bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-ewwel (1) ta' Marzu 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellant prezenti, u Dr. Noel Bartolo u Ivor Robinich ghall-Awtorita` appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Novembru 2012.

Rat in-nota ta' Peter Mallia datata 13 ta' Marzu 2012 a fol 29 tal-process li permezz taghha esebixxa estratt mid-dokument intitolat "Policy and Design Guidance, Agriculture, Farm Diversification and Stables."

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan l-appell huwa fis-sens li *ai termini tal-Policy and Design Guidance for agricultural buildings*, l-bini illi fuqu intalab il-permess mertu ta' dan l-appell ma kellux jitqies bhala '*new building'* jew bhala bini gia ezistenti. L-appellant qed jilmenta illi l-interpretazzjoni hazina illi inghatat tal-*policy* sudetta fir-rigward tal-bini in kwistjoni - *ossia* illi l-istess bini gie ikkonsidrat bhala '*new building'* meta fil-fatt, skont l-appellant, kellu jigi ikkonsidrat bhala bini gia ezistenti fid-data li giet implimentata l-*policy* in kwistjoni - waslet ghall-applikazzjoni tal-*policies* 2.9 B u 3.4 B *tal-Policy and Design Guidance for agricultural buildings*, mentri skont l-appellant, *kellhom japplikaw zewg policies ohra fil-konfront tal-applikazzjoni cioe' policies 2.9A u 3.4A tal-Policy imsemmija ai termini tal-liema l-applikazzjoni kellha tigi milqugha.* B'hekk qed jghid li hemm interpretazzjoni hazina ta' *policies* ghall-kaz in ezami.

Dwar dan hemm il-pregudizzjali li l-Awtorita' qed tecceppixxi li dan mhux punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti, izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ghaliex jekk kif allegat giet applikata *policy* u mhux ohra li kienet applikabbli tal-kaz, jew inkella hemm allegazzjoni ta' interpretazzjoni hazina ta' *policy*, dan huwa punt ta' dritt li dwaru hemm appell quddiem din il-Qorti.

Dan gie deciz diversi drabi minn din il-Qorti u hekk qed jerga' jigi ritenut u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Godwin Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 31 ta' Mejju 2011 **"Leonard Cassar vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2011); **"George Sultana vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 26 ta' Gunju 2012); **"Dr. Tim Ellis vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-**

Ippjanar" (A.I.C. (RCP) - 2 ta' Ottubru 2012); **"Anna Maria Agius vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 30 ta' Ottubru 2012); **"Caroline Sammut vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 30 ta' Ottubru 2012); **"Antionette Zerafa vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 6 ta' Novembru 2011) u hafna u hafna ohrajn li din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-Awtorita' appellata, bhal kullhadd hija konoxxenti taghhom ghaliex fuq kollox tali decizjonijiet huma pubblici, u l-Awtorita' kienet parti fihom.

Dwar is-sentenzi citati **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2002); **"Dr. Tonio Azzopardi vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2002); u **"Victor Borg vs l-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007) jinghad li kif jidher mill-istess citazzjonijiet fir-risposta tal-Awtorita' appellata, dak li l-Qorti qalet f'dawk is-sentenzi huwa li l-applikazzjoni tal-*policies* ghall-kaz quddiem il-Bord jew Tribunal jew Awtorita' huwa fil-kompetenza tal-istess, u dan jammonta ghall-punt ta' fatt. Izda hemm differenza bejn applikazzjoni ta' *policies*, li hija punt ta' fatt, u interpretazzjoni ta' *policies* li hija punt ta' dritt. Mela allura dawn il-pregudizzjali kollha, ghal darba ohra qed jigu michuda.

Dwar il-mertu ta' dan l-appell u cjoe' jekk kienx hemm interpretazzjoni hazina ta' *policies* f'dan il-kaz din il-Qorti thoss li ma huwiex il-kaz ghaliex jidher li hawn qed nitttrattaw bini li ma humiex koperti bil-permess li kienu mibnija li fuqhom gja kien hemm Avviz ta' Twettiq, u allura dawn jikkwalifikaw bhala *new building ai termini* tal-istess *Policy and Design Guidance for agricultural buildings 2007* u allura l-*policies* applikabbli huma dawk indikati bhala *Policies* 2.9B u 3.4 B citati. Dan ghaliex id-definizzjoni ta' *new building* fl-istess *policy* tirreferi ghall-bini li huwa kopert bil-permess u mhux kull bini jekk huwiex kopert bil-permess jew le. Mela *in vista* ta' dan l-interpretazzjoni li ta t-Tribunal tal-istess *policy* hija wahda

korretta u skont il-ligi u b'hekk l-appell odjern qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-Awtorita' appellata datata 29 ta' Frar 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Peter Mallia fir-rikors tal-appell tieghu datat 14 ta' Dicembru 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi u b'hekk tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 241/10 CF – PA 4909/06) fl-ismijiet "Peter Mallia vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" datata 29 ta' Novembru 2011.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Peter Mallia.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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