MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 64/2011

Cristinu Cassar (Id 515046M)

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Cristinu Cassar (id 515046M) datat 12 ta’ Dicembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi permezz tal-appell Numru 84/11 CF (PA 1544/07) quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' L-Ambjent u l-Ippjanar ippresentat mill-Perit tas-socjeta’ appellanti s-socjeta’ rikorrenti esponiet u talbet is-segwenti;

1. Is-sanzjonar ta' stalel gewwa l-Lunzjata Limiti tar-Rabat u in fatti l-applikazzjoni PA 1544/07 taqra proprju

"*To sanction part of field as horse training track and haystore and to construct stables with paddocks*".

2. Illi l-applikazzjoni ppresentata fis-sena 2007 dejjem kienet tosserva fuq kull aspett u kull rekwizit li hemm dettaljat fil-*Policy* idonja ghall-dan it-tip ta' zvilupp u cioe' *“Construction of New Stables of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007).”*

L-unika policy kwotata u li fuqha nghata r-rifjut kienet unikament *Policy 4.3(B) Part 1 (F) li taqra proprju* b'mod assolutament generiku *"that the development should result in a wider environmental benefit, including the improvement of degraded land within the site".*

Kif ampjament ippruvat u sottomess mill-appellant quddiem id-diversi Bordijiet tal-Mepa dan huwa ezattament dak li l-applikazzjoni titlob "a permission to improve the site vide 1988 photos and proposal”. Aggravju immedjat huwa l-fatt illi fid-decizjoni t-Tribunal ma jikkwotax l-ahhar parti tal-Artiklu 4.3B - *including the improvement of degraded land within the site".*

3. Illi fuq is-sit tal-applikazzjoni hemm rifjut skjett u car mill-istess Mepa fuq applikazzjoni ohra u dan ghaliex kif premess quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni, kien gie stabilit illi s-sit kien nxtara mill-applikant fis-sena 2001 meta l-istess Mepa kienet iddecidiet fl-applikazzjoni DNO/04054/01 (*application to construct a reservoir for agricultural purposes*) kien irrifjutat u r-raguni kienet proprju ghaliex is-sit ma kienx agrikolu *NOT AGRICULTURAL*. Fil-fatt saret emfasizi fuq ritratti mill-ajru tas-sena 1988 li juru l-art mitluqa, abbandunata u mimlija skart li kien jeskludi l-potenzjal agrikolu taghha.

4. Kif setghet ghalhekk irrifjutat applikazzjoni precedenti ghaliex l-art mhux ta' valur agrikolu u issa f’din l-applikazzjoni tghid li qed tirrifjuta l-applikazzjoni ghaliex is-sit huwa ta' valur agrikolu meta ghal dawn l-ahhar 23 sena l-Mepa stess pproduciet ritratti li juru li s-sit qatt ma intuza u mhux adattat ghall-agrikoltura. Il-Mepa trid tiddeciedi,

ma tistax tiddeciedi zewg verzjonijiet stess taghha li huma opposti meta proprju d-definizzjoni tas-sit mill-istess Mepa kien il-bazi ghaliex l-applikant akkwista l-art ghaliex kienet fil-limitu ta' 100m - 300m ODZ mill-*Building Zone* adattat ghall-izvilupp propost skont il-*Policy* idonja li hija l-*Policy in vigore* applikabbli ghall-dan il-kaz, *Policy* illi t-Tribunal ta' Revizjoni ta' L-Ambjent u l-Ippjanar in linja ta' aggravju ta' dan l-appell qed jonqos jikkunsidra anzi skarta kompletament meta l-istess Mepa tikkonferma illi l-applikazzjoni tosserva l-*Policy* kollha *ad* eccezzjoni tal-*Policy 4.3(B) Part 1 (F).*

5. Illi t-Tribunal Ta' Revizjoni ta' L-Ambjent u l-Ippjanar inghata sottomissjonjiet pjuttost dettaljati dwar il-process li hadet din l-applikazzjoni partikulari u dan senjatament ghaliex;

a. L-ewwel Bord DCC wasal dejjem ghal-vot inkonklussiv ghaliex kien hemm osservanza assoluta tal-*Policy* dwar *Stables* fuq citata.

-DCC7801109 held on 3rd November 2009 Inconclusive vote 3-3. Architect to provide further information. And he actually did present extensive detailed drawings.

- DCC0501110 held on 26th January 2010 .Architect to provide fresh drawings for rubble walls according to legal notice. Further attention to detail produced.

- DCC2601110 held on 13th April 2010 .Inconclusive Vote 3-3. Further procrastination.

- DCC3201110 held on 4th May 2010 .Inconclusive vote 3-3. Further procrastination and failing to approve when in reality all prevalent policy was observed.

b. Il-kaz gie riferit lil Mepa *Chief Board* fejn saret esposizzjoni pjuttost dettaljata b'ritratti matul is-snin tas-sit u fejn il-*case officer* jikkonferma li l-*Policies* kollha huma in regola bl-uniku *Policy* 4.3(B) Part 1 (F) biss tinghata bhala gustifikazzjoni ghar-rifjut. Il-Bord jiddelibera u jaqbel fuq suggeriment ta' Mr Austin Walker illi l-kaz jigi pospost

sabiex tittiehed opinjoni legali ta' kif il-Mepa ghandha tassikura li s-sit jibqa jintuza bhala stables u dan permezz ta' kuntratt pubbliku. L-applikant, ghalkemm din mhux kundizzjoni fil-*Policy* presenti, accetta u ddikjara li huwa kien *bona fede horse owner* u ma kellu ebda diffikulta li jiffirma kuntratt pubbliku kif tixtieq il-Mepa. *Nonostante* li gie differit ghal dan l-iskop meta rega ltaqa' l-Bord irrifjuta li japprova l-applikazzjoni. Huwa car illi l-Mepa ghandha xewqa kbira li jkollha *policy* differenti min dik li ghandha presenti. Dan ma jaghtihiex certament d-dritt li tiskarta l-*Policies* presenti u tirrifjuta minhabba l-biza ta' abbuz mill-izvilupp . *Se mai* din tkun problema ta' *enforcement* mhux kwistjoni ta' rifjut.

c. Illi waqt s-smigh tal-Mepa Board L-Imhallef Giovanni Bonello ndirizza l-Bord dwar il-fatt illi l-applikant kien kwota diversi applikazzjonijiet ta' *Stables* li gew decizi proprju waqt is-smigh ta' din l-applikazzjoni u tas-serjeta ta' dan fil-kuntest tal-*pari paribus rule*. Gew kwotati in fatti l-applikazzjoni approvata PA 2848/08 *sanctioning in Mqabba stables* u PA 3280/07 Mgarr *stables* li lkoll kellhom *illegalities in site*, li gew approvata fis-sitt xhur bejn l-ewwel udjenza u t-tieni udjenza tal-Bord tal-Mepa. Dawn kienu entrambi gew approvati minghajr ebda Kuntratt Pubbliku jigi mitLub mill-Mepa kwindi l-Mepa fuq l-istess *pari paribus* ma setghet qatt tinsisti u tirrifjuta tali permessi.

A skans ta' riproduzzjoni umilment issir referenza dettaljata ghall-minuti riprodotti fid-Dokument 'B' (Sentenza tat-Tribunal) hawn anness, pagna 6 *et sequitur* fejn il Bord aggorna wara li vvota unanimament hlief ghall vot wiehed biss u dan kien gie rraportat fil-minuti tal-Bord u sahansitra ppublikat fil-gazzetti Lokali li l-Bord **aggorna sabiex jiddeciedi fuq parir legali dwar kuntratt pubbliku** li jorbot l-applikant ghall-uzu dikjarat ta' *stables*. Inghata prominenza mhux ghaliex kien xejn differenti min *stables* ohrajn approvati izda ghaliex instema' fl-istess seduta ma kaz iehor dwar Petrol Station f'Hal Qormi li kien qed jinstema kontestwalment fil-Bord *in session* u kien ghalhekk li nghata prominenza u xejn iktar fattur li seta' holoq pressjoni negattiva fuq l-ezitu tal-istess.

Ghaddew *ben oltre* sitt (6) xhur sabiex dan il-parir dwar kuntratt pubbliku jittiehed u issa mhux biss l-Bord DCC baqa’ ma jiddecidix, izda anke l-Mepa Board biex meta rega tratta l-kaz irrifjuta l-approvazzjoni kontra l-*Policies* prevalenti u validi. In osservanza tal-*Policies* vigenti huma certament ksur ta' dritt u jammontaw ghal aggravju mertu ta' dan l-appell.

d. It-Tribunal minflok ezamina aktar fid-dettal dan kollu ghazel illi jahsel idejh u ma tratta ebda punt ta' dritt u fid-*decide* finali tieghu jasal addirittura biex jiddikjara erezija bhal;

“Fil-fehma kkonsidrata tat-Tribunal, wasal iz-zmien li jsiru arrangamenti specjali biex tinholoq skema fejn dawk li jzommu z-zwiemel mhux ghal skop agrikolu, jkollhom facilitajiet apposta ghal dan l-iskop ***li ma' jkunux fl-ODZ”.***

Bir-rispett jinghad li din hija aggravju serjissimu meta t-Tribunal li jinstab hemm sabiex japprova jew jirrifjuta skont il-*Policies* vigenti jissostanzja rifjut tieghu ghaliex jhoss li wasal iz-zmien li jinbidlu l-*Policies* u li jsiru *Policies* ghal stalel li ma jkunux f’zona ODZ**. Bir-rispett kollhu Mhux ODZ, ifisser fil-Building Zone zona certament mhux idonja ghal dawn l-annimali u meta jezistu kwantita’ ta'** ***Policies*** **li ma jippermettux tali zvilupp.** L-aggravju serjissimu f’dan il-kaz huwa illi a kost ta' kollox hadd ma jidher illi ried jassumi l-obbligu li jiddeciedi **meta l-*Policies* issa sallum vigenti huma illi stalel huma permessibli** BISS ODZ sakemm jigu osservati l-*Policies* stabiliti li l-MEPA ghada ma bidlitx u li ghadhom il-*Construction of New Stables of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007).*

It-Tribunal kien certament ultra vires meta qed jaghti rifjut li jinnega l-esistenza tal-Policy vigenti ghal dak li jahseb li ghandha tkun il-Policy futura fejn jidhlu Stables.

Bir-rispett il-*Policy Construction of New Stables of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm*

Diversification and Stables (*December* 2007) hija *Policy* li ghadha valida u tajba u l-problema tal-Mepa hija wahda ta' *enforcement*. Wara approvazzjoni ta' stalel qatt ma jittiehdu passi kontra min jieqaf juza l-istalel awtorizzati u jikkonverti d-destinazzjoni tas-sit ghall-uzu iehor. Din hija biza reali li ghandha l-Mepa izda din hija problema tal-*enforcement* u regoli u *Policies* ghandhom jigu introdotti sabiex jirregolaw u jippenalizzaw lil kull min jabbuza. Hemm diversi permessi ta' *stables* li ghalkemm il-MEPA taf li qeghdin jintuzaw mod iehor ma tiehu ebda passi konkreti u minflok hadet l-atteggjament illi tirrifjuta tali applikazzjonijiet meta hija fl-obbligu skond il-ligi u l-*Policies* li jekk dawn josservaw il-kriterji stretti tal-*Policies* dawn ghandhom jigu approvati u mhux rifjutati.

a. Fost ir-rekwiziti tal-*Policy* hemm obbligu illi l-applikant jgib prova illi huwa *bona fide owner* ta' zwiemel u r-registrazzjoni ta' zwiemel ma' Klabb tat-Tigrijiet bhal Malta Racing Club jissemma fil-ligijiet tal-Mepa. Saru laqghat propju fuq stedina mad-Direttur tal-Mepa Mr Austin Walker u anke ma' l-Avukat Dr Ian Stafrace pendenti s-smigh tal-kaz odjern quddiem il-Bord tal-Mepa sabiex wiehed jifhem ahjar is-sitwazzjoni mhux biss ta' dan il-kaz izda anke tal-applikazzjonijiet tal-istalel b'mod generali. L-akbar thassib tal-MEPA huwa kif wiehed jkun jaf li applikant huwa *in effetti* u realment *bona fide* sid ta' ziemel. Fil-kaz odjern l-applikant huwa sid ta' diversi zwiemel tat-tigrija li huma kollha ufficjalment irregistrati. Il-Malta Racing Club huwa Kunsill tal-Gvern u entita' ufficjali li sservi bhal Awtorita' dwar it-Tigrijiet Lokali u kwindi hija fl-obbligu li tfornixxi l-ahjar informazzjoni possibli. Kull ziemel tat-tigrija huwa rregistrat u jidher fuq sit eletroniku illi huwa accessibli mill-kumdita' ta' kull ufficju tal-MEPA u meta sid/applikant jipprezenta lista ta' zwiemel dawn kollha jinstabu fuq is-sit u jkun hemm il-karriera tat-tigrijiet taghhom u min ikun l-*owner* u kull dettal iehor relevanti u ghalhekk il-Mepa u l-*officers* taghha jistghu facilment jkunu jafu il-veracita *o meno* tal-applikant . Hadd ma huwa ser jzomm erbgha zwiemel bl-ispejjes finanzjarji li jinkorru sabiex jottjeni permess u ghalhekk huwa aggravju manifest li l-attitudni hija li jsir rifjut minhabba incertezza li ghandha l-MEPA meta hawn ma hawn xejn incert u kollox

huwa verifikabbli. Dan gie spjegat u *in fatti* l-*Enforcement section* bejn l-ewwel u t-tieni smigh quddiem il-Bord marret fuq *on site visit* b'sorpriza biex tara jekk fuq is-sit hemmx effetivament iz-zwiemel dikjarati. Ghalkemm l-applikant ma kienx hemm u ssejjah fuq ix-xoghol huwa awtorizza lill-ufficjali li jifthu x-xatba tal-fond u jidhlu minghajr htiega li jkun prezenti u gie kkonfermat li hemm biss dak dikjarat fis-sens li hemm biss zwiemel u stalel li jehtiegu jigu sanzjonati *ai termini* tal- applikazzjoni. Apprezzat dan kollhu l-aggravju jsegwi ghaliex l-applikazjoni giet rifjutata mentri fl-istess trapass ta' zmien li hija hadet biex tiddeciedi l-Bord tal-Mepa DCC iddecieda u approva zewg applikazzjonjiet ta' stalel li kellhom ferm aktar oggezzjonijiet u *Policies* li l-Mepa kienet qed toggezzjona fuqhom. Dawn kienu PA 2848/08 *sanctioning in* Mqabba *stables* u PA 3280/07 Mgarr *stables*.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat min dina d-Decizjoni tat-Tribunal Ta' Revizjoni u qieghed ghalhekk jinterponi minnha umli Appell tieghu fuq punti ta' Ligi quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt illi t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar naqas illi josserva l-*Policies* vigenti *Construction of New Stables of the Policy and Design Guidance on Agriculture, farm Diversification and Stables (December 2007),* u ghamel interpretazzjoni u applikazzjoni zbaljata tal-Ligi u *Policy* li mieghu huwa obbligat u tenut jittratta u jikkunsidra l-applikazzjonijiet li certament kienu applikabbli ghal kaz kif ukoll injora wkoll principji legali u ta' dritt applikabbli ghall-kaz li jiggustifikaw l-Appell odjern .

L-aggravji Principali tal-Appell odjern jikkonsistu:-

It-Tribunal ta' Revizjoni agixxa *ultra vires* meta cahad l-applikazzjoni ghaliex skont huwa wasal iz-zmien illi "*Fil-fehma kkonsidrata tat-Tribunal, wasal iz-zmien li jsiru arrangamenti specjali biex tinholoq skema fejn dawk li jzommu z-zwiemel mhux ghal skop agrikolu jkollhom facilitajiet apposta ghal dan l-iskop* ***li ma jkunux fl-ODZ***." Aktar *ultra vires* minn hekk ma setax jkun it-Tribunal,

ghaliex ma jispettax lilhu jbiddel il-*Policies* vigenti izda huwa kompitu li jesorbita l-kompetenza tieghu u li dejjem jispetta l-legislatur bil-barka tal-Parlament Malti sakemm jsir *Policy* vigenti ; sakemm, huwa tenut japplika l-*Policies* li ghandna li maghhom applika l-Perit tal-applikant.

Bir-rispett jinghad illi l-applikazzjoni hija wahda verament singolari u ezemplari taht kull aspett u r-rifjut taghha jibqa inspjegabbli u jista serenament jinghad u dan huwa aggravju inaccettabbli mertu tal-appell, illi kien biss il-frott ta' riluttanza tal-mekkanizmu tal-Mepa li jiddeciedi permessi ODZ fosthom dwar stalel li wassal ghar-rifjut. Generalment applikazzjoni ta' stalel li sussegwentement gew approvati jkollhom lista twila ta' *objections* u *Policies* ikkwotati mill-Mepa pero' f'dan il-kaz li jimmerita l-approvazzjoni aktar min kull applikazzjoni ta' stalel ohra approvati ma nsibu xejn hlief *Policy* generika bhal *Policy* 4.3(B) Part 1 (F). Tant li fl-esposizzjoni tal-ufficjal tal-Mepa anke fi stadju quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni kellu biss kummenti sfurzati li huma;

The Directorate has the following comments to make: 5.2.1 Introduction

"The sanctioning as proposed was refused by MEPA Board following three inconclusive votes by DCC Board"

u

Fit-tieni risposta ta' l-Awtorita' pprezentata fit-18 ta' Ottubru, 2011 minn Jonathan Borg huwa jghid is-segwenti:

"1. The appellant submitted a reply, on 25th July 2011, to the Authority's initial report to the Tribunal. The appellant is arguing (in brief) that:

- *the proposal would result in restoring degraded land;*

- *A* DNO *(DN 4054/01) for a reservoir was refused because the land was not agricultural;*

• *there is an unjustified general presumption on behalf of MEPA against stables in ODZ;*

• *the proposal respects all necessary policies; in fact the reason for refusal quoted by the appellant is a general one with no specific reference to particular benchmarks;*

• *other similar permits have been granted subject to a public deed to ensure that applicants are bona fide. MEPA was obliged to treat this application the same.*

1. The Authority has little more to add than what has stated in the DPAR *and in the initial report to the Tribunal. However it would like to point out the following observations:*

• *The appellant is justifying the application by stating that it would restore degraded/derelict land. The Authority notes that this land has been degraded not because of natural processes or by an activity covered by some old permit but due to an illegal use of land. The proposal is not to restore the land as was but to an entire different use;*

• *The* DNO *for reservoir was refused because the land was not used for agricultural purposes and therefore there was not justification for the reservoir. This does not mean that the Authority stated that the status of the site is not agricultural but simply that is not used for such purpose (i.e. abandoned agricultural land)."*

Dan juri kemm l-Mepa ma kellha in effetti ebda oggezzjoni ghal din id-decizjoni ta' rifjut u dan in se huwa aggravju inspjegabbli.

2. Minbarra l-aggravju tal-*ultra vires* isegwi aggravju li johrog fl-ahhar tad-decizjoni tat-Tribunal fejn jinghad;

"Il-fatt li, kit jallega l-appellant, recentment inghataw permessi simili fl-ODZ ***ghandu jigi nvestigat bl-izjed mod serju*** *biex jigu ccarati l-fatti f'kull kas. Dan ma jfissirx, pero', li bi skuza t'hekk ghandu jinghata dan il-*

permess bi ksur car tal-policies ta' l-iStructure Plan u l-policies l-ohra ta' l-Awtorita'.

Kif kien ddiskuta l-Bord tal-Mepa u mwissi mill-Imhallef Giovanni Bonello il-kazijiet u applikazzjonjiet simili approvati ben proprju waqt li qed jigi trattat dan l-appell jikkonferma il-htiega tal-osservanza tal-kuncett *pari paribus.* Jekk applikazzjonijiet simili gew approvati ma jistax it-Tribunal jissostanzja rifjut li hemm bzonn jinbidlu l-*Policies* u l-istess Mepa *nel* frattemp tkompli tapprova permessi ohrajn. Tajjeb taghmel u hija fil-fatt obbligata tapprova *ai termini* tal-*Policies* vigenti u mhux mod iehor kif tinstab taghmel b'aggravju u inosservanza tad-dritt f’dan il-kaz. Jekk tixtieq tibdel il-*Policies* jehtieg li taghmel dan illum qabel ghada u mhux tusurpa l-funzjonijiet taghha li tapplika l-*Policies* li ma taghmilx hi izda l-awtoritajiet Governattivi kompetenti.

Dan stabilit jkun imperattiv jigu stabiliti u riaffermati punti ta' dritt li jikkonsistu fl-aggravji mertu tal-appell in kwantu l-Mepa hija obbligata tiddeciedi l-istess applikazzjonjiet b'mod identiku u ugwali u kwindi l-*pari paribus* jkun affermazzjoni li kellu jwassal ghall-approvazzjoni u mhux rifjut tal-kaz.

It-Tribunal jghid li kellhom jigu investigati bl-izjed mod serju u dan jikkonsisti f’aggravju ghaliex imkien fis-sentenza ma nsibu illi l-Bord ghamel referenza u wisq anqas analizza dawn il-permessi approvati ghaliex kieku ghamel dan kien jasal sabiex japprova mhux jirrifjuta l-applikazzjoni.

PA 2848/08 *sanctioning in* Mqabba *stables* u PA 3280/07 Mgarr *stables* huma biss uhud mill-applikazzjonijiet li huma approvati u jissemmew ghaliex inghataw proprju waqt is-smigh tal-applikazzjoni quddiem il-Bord tal Mepa .

Gie premess quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-applikazzjoni PA 3280/09;

"*We feel we have to present Document E1 to 9 that is the report relative to PA 3280/97 Stables approved in Mgarr*

wherein we humbly ask you to read and refer and consider part of our appeal submissions that stated in Document E5 as this states clearly that stables per policy requirement HAVE TO BE SITUATED ODZ and cannot be approved anywhere else. In said document E5 Section 8.0 enlists seven (7) reasons for refusal unlike our present application. The 7th reason in the Mgarr application being Article 4.3B also. The present application has only one generic reason 4.3B1 (f). If the Mgarr application had 7 reasons against and was overturned by DCC we certainly feel that this Review Board should have no hesitation in overturning the previous stand and approve the application as even the only reason for supporting a refusal is not only a very weak one but one that in reality is not a correct picture of the reality as it addresses the improvement of degraded land within the site."

Fil-kaz **Dr Graham Busuttil vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, l-istess Onorabbli Qorti ssottolinjat illi dawn it-Tribunali ta' Revizjoni u Bordijiet ma jistghux jinjoraw s-sottomissjonijiet maghmula mill-periti, u wisq aktar principji legali u gurisprudenza varja (*precedents*) li jigu espressi in difesa tal-kaz liema sottomissjonijiet jgorru principji u pjanijiet simili f'kazjiet ohra li jkunu approvati.

Fil-kaz kwotat "*il-Planning Appeals Board* relattiv ma jistax jinjora s-sottomissjonijiet u pretensjonijiet vantati u jinjorahom minghajr ma jigu trattati kif rikjest."

Fil-kaz **Adrian Stivala kontra l-Kummissjoni Ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (PAB 9/00 SMS.PA** 2378/99) il-*Planning Appeals Board* insista illi kazijiet precedenti kwotati mill-Periti ghan-nom tal-applikanti ghandhom jkollhom validita' u effett fuq id-decizjoni u approvazzjoni tal-applikazzjoni.

Illi in fatti gie proprju enuncjat **"Il-Bord irid dejjem jimxi fuq principji ta' gustizzja naturali u ta' ekwita' - u l-principju ta' *ceribus paribus* mhi xejn hlief xempju attwali ta' dawn ir-regoli primarji. Fl-istess linja ta' bini**

fejn hemm is-sit tal-appellant hemm diversi binjiet li huma tal-gholi (u anki aktar) mitlub mill-appellant. Naturalment dan ifisser li l-Bord irid japplika r-regola ta' *cerimus paribus*".

L-istess ragunament legali kien adottat fil-kaz **Salvu Mallia kontra il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (PAB 221/97 SMS. PA 4213/96): "Ir-regola ta' *ceribus paribus* maghduda mal-*commitment* qawwi li hemm favur l-applikazzjoni odjerna ma thalli ebda triq lill-Bord hlief li japplika f'dan l-appell dak li gie applikat mill-Kummissjoni stess fid-diversi binjiet.**

In linja mal-aggravju li huwa car u manifest f'dan l-appell hemm lista interminabbli ta' kazijiet li jsegwu l-istess principju ta' dritt u ragunament li jidher illi l-MEPA tinstab ostinatament tkompli tinjora. Ssir referenza wkoll ghall-kaz **Joseph Debono kontra L-Kummissjoni ghal Kontrol tal-Izvilupp,** jikkonforta u jissustanza illi l-principji tal-Ippjanar li kienu gew applikati f'decizjonijiet u approvazzjonijiet ta' applikazzjonijiet precedenti ghandhom jsegwu u jibqghu jkunu applikati f'applikazzjonijiet kurrenti: **"Ir-regoli ma jistghux jigu nterpretati ghal applikant mod u ghal applikant iehor mod iehor: dak li jinghata lill-applikant irid jinghata lil kull applikant iehor".**

Illi ghalhekk Gudizzju u sentenza Finali tikkostitwixxi ligi u kull sentenza hija sors ta' gwida li maghha ghandhom jimxu sija l-Bordijiet u l-istess Tribunal Ta' Revizjoni; Ghalkemm il-linja tal-precedent tal-gurisprudenza Maltija mhijiex wahda konkluziva u Gudizzju jista jinqaleb s-sentenzi dejjem kienu skjettamenti cari fejn jidhol il-*commitment* u *cerimus paribus*.

Huwa ghalhekk manifest l-aggravju konsistenti fil-fatt illi l-MEPA qed tonqos bil-kbir meta ma tapplikax u tirrifjuta applikazzjonijiet meta hija stess tkun approvat applikazzjonijiet simili. Ma tistax tuza kejl differenti ma applikanti differenti.

Illi jigi sottomess illi l-fatt li l-Bord injora u ma accettax illi japplika dak previst fil-*Policies* vigenti *Construction of New Stables of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007)* anzi jasal biex jghid li dawn waslu biex jigu riformati jammonta ghall aggravju ben manifest fi ksur tal-obbligazzjonijiet tieghu *ai termini* **tal-artikoli 15 (12) u 33 (1) u** (2) **tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** *ai termini* ta' liema l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat li jibbaza d-decizjonijiet tieghu kemm fuq il-**Pjan Lokali** kif ukoll fuq il-**konsiderazzjonijiet kollha** ta' Ippjanar nkluz **"kull haga ohra ta' sustanza"** (**artikolu 33** (**1**) (**b**)).

Bir-rispett huwa aggravju car u manifest illi t-Tribunal jiddikjara:-

"L-izvilupp ma' jissodisfax il-kriterju 1 (f) tal-policy 4.3B tal-Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables u dan ghaliex bl-ebda mod ma' jista jinghad li dan il-progett ser iwassal ghal 'wider environmental benefit'. (jinsa jikkwota u including the improvement of degraded land <u>within the site". parti integrali mill-artiklu.)</u>

Meta l-Bord tal Mepa u kull Bord iehor qablu u jikkonfermaw li min kull aspett din l-applikazzjoni tosserva l-imsemmija *Policy*, meta hemm konferma permezz ta' ritratti mill-ajru tal-1988 li s-sit kien mitluq, abbandunat u mhux tajjeb ghall-agrikoltura tant li hemm ukoll decizjoni ta' rifjut ghall-**DNO/0405V01 (application to construct a reservoir for agricultural purposes) kien irrifjutat u r-raguni kienet proprju ghaliex is-sit ma kienx agrikolu NOT AGRICULTURAL**, ma nistghux ma jkollnix oggezzjoni u nappellaw bil-qawwa kollha li l-ahhar stadju u organu fi hdan il-Mepa jghid li l-applikazzjoni ma twassalx ghall-*wider environmental benefit* meta qed tittenta titlob *improvement of degraded land*.

L-izvilupp jikkonsisti fi stalel, il-*paddocks* mhumiex struttura ghaliex krejati minn *electrical wire fencing* u s-sit kollhu ser jinzera' u jigi riabilitat ghall-kultivar ta' *fodder*/maghlef ghaz-zwiemel stess. Jinzeraw sigar tac-

citru u zebbug u jsir l*andscaping* li l-bicca l-kbira diga sar. It-*track* li seta' kien hemm oggezzjoni dwarha mhijiex track kif wiehed jahseb izda hija *jog lane* wiesgha biss kemm jghaddi Serkin wiehed u giet krejata bl-uzu meta z-zwiemel jithaddmu gewwa s-sit biex ma johorgux fit-toroq. Dan kollu kien spjegat sabiex il-Bord tal-Mepa seta' japprezza l-genwinita' tal-applikazzjoni. It-Track seta l-anqas biss applika ghaliha ghaliex mhijex strettament zvilupp u passagg li jigi kkrejat bl-uzu ripetut ma jehtieg ebda sanzjoni jew permess izda peress li sar vizibbli l-applikant xtaq ukoll jiddettaljah fl-applikazzjoni u ma ghandhu jkun hemm ebda rifjut. Min dan kollhu huwa car illi iva, kellu jigi deciz u apprezzat illi s-sit ser jkollu '*a wider environmental benefit*' b'karatteristici naturali u agrikoli u iva dan certament jikkonsisti *f'improvement of degraded land* meta l-Mepa hi stess ipprezentat 1988 *photos* tal-istess *degraded site*.

Kif premess aktar qabel l-aggravju li t-tribunal jinstab jiddikjara u jissolecita *Policies* li jipprovdu *Policies* ghall-bini tal stalel ta' zwiemel mhux fl-ODZ tammonta ghall-aggravju serju u erezija inaccettabbli li kull persuna intiza fl-Ippjanar certament ma tistax tabracca. *Policies* ghall-bini u approvazzjoni Stalel fil-*Building Zone* tkun trovata gdida u certament fuq dan l-aspett biss l-aggravju huwa manifest u carament jindika illi L-Mepa tinstab tiddeciedi u tirrifjuta mhux *ai termini* tal-*Policies* izda ta' agenda mhux miktuba fejn fost rifjuti ingustifikati jaqaw fil-mira tal-oggezzjonijiet ghall-zvilupp ta' stalel ta' zwiemel li skond il Policy presenti huma biss possibli ODZ taht il-kundizzjonijiet elenkati fil-Policy.

U li fil-kaz deciz min din l-Onorabbli kif preseduta Appell Civil 12/2009 **Natalino Debono vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** tal-25 ta' Frar 2010 jigi kkonfermat illi l-Mepa u Tribunal ta' Revizjoni huma marbuta li jiddeciedu fuq il-*Policies* vigenti u jagixxu *ultra vires* meta jiddeciedu fuq dak li jahsbu huma li ghandha tkun il-*Policy* u jirrifjutaw applikazzjoni b'aggravju serju ghall kull applikant li japplika b'mod genwin u jhallas ammonti sostanzjali ghall-applikazjonijiet li jibqghu jigu

rifjutati ingustifikament u jinghad fl-imsemmi kaz proprju dan;

"Illi fuq din il-bazi l-ewwel aggravju qed jigi milqugh fuq il-punt li l-Bord ma trattax l-aggravji quddiemu, nkluz ovvjament dawk indikati mill-appellanti f'dan ir-rikors tal-appell. Illi jinghad ukoll li minn ezami tal-istess aggravji hemm sollevati, jidher li l-bazi taghhom hija li kemm il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp (Kummissjoni) u l-Bord kellhom japplikaw dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghall-izvilupp propost u mhux policies ohra ndikati mill-istess Kummissjoni, li bl-attwazzjoni tal-Pjan Lokali gew naturalment sorvolati, b'dan li l-imposizzjoni, kif effettivament sar, ta' limitazzjonijiet ohra, mhux provduti fil-Pjan Lokali, ikun ifisser li jkunu qed jizdiedu kundizzjonijiet u allura jkunu qed jigu applikati normattivi godda, li jevitaw l-applikazzjoni tan-normi stabbilit fil-Pjan Lokali, b'mod li dak permess fl-istess Pjan Lokali, jigi b'dan il-mod impedut li jsir".

Ma hemmx dubju dwar l-importanza ta' determinazzjoni ta' dan il-punt.

Illi fil-fatt dan ma huwa xejn hlief affermazzjoni tal-principju generali li ghandhom jigu applikati ghall-kaz dawk il-*policies* li huma *vigenti* u *in vigore* fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li *l-policies* applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk ezistenti fil-mument meta tigi kkonsidrata u determinata l-applikazzjoni, u f'dan il-kaz allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mill-Bord u allura ma hemm l-ebda dubju li rregolamentazzjoni li kellha tiddetermina l-kaz in ezami kienet dettata minn dak li hemm provdut fil-Pjan Lokali, li certament ghandu importanza bazilari anke fil-kuntest ta'dak li jipprovdi **l-artikolu 33 (1) (a) (i) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenzi **"Gordon Mizzi vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. - 27 ta' April 2006), **"Charles Demicoli vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003); **"Emanuel Vella vs l-Awtorita'** ***ta'*** **l-Ippjanar"(A.I.C** (RCP) 17 ta' Frar 2003); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol** ***ta'*** **l-Izvilupp"**

(A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) **u "Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvlupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004) u **"Michael Axisa vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** A.I.C. (RCP) 24 ta' Gunju 2004).

Illi dan ma huwa xejn hlief konferma tas-sentenza li inghatat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet **"Anthony Demajo f'isem Edrichton Holdings Ltd. Vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. - 6 ta' Dicembru 2002 fejn inghad illi:-

"Illi *dwar l-aggravju da parte tal-appellant li l-appellat ma kellux jqis il-plans u policies li kien applikabbli meta ittiehdet id-dedzjoni mill-istess appellat dwar l-applikazzjoni, imma li minflok l-appellat kellu jsegwi l-plans u l-policies applikabbli meta saret l-applikazzjoni, hu sottomess li diga hemm diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell liema sentenzi bl-aktar mod car jghidu li l-plans u l-policies li l-appellat (MEPA) ghandu jqis f'kaz simili huma l-plans u l-policies li kienu applikabbli meta ttiehdet id-decizjoni da parte tal-appellat dwar l-applikazzjoni u mhux dawk li kienu jezistu fiz-zmien meta saret l-applikazzjoni.*

F'dan ir-rigward isir riferenza b'mod partikolari ghas-sentenza 'Emanuel Mifsud vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" moghtija fil-31 ta'Mejju 1996".

Illi dan isegwi wkoll l-insenjament tal-istess Qnorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll *ta'* l-Izvilupp"** (A.C. - 9 ta' Gunju 2005) **u "Angelo Famtgia vs Chairman *ta'* l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 24 ta' April 1996) fejn inghad b'mod mill-aktar skjett li:-

"Finalment, fir-rigward tal-ewwel aggravju li fil-kaz in ezami kellhom jigu applikati fil-konfront ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant mill-Bord ta' l-Appell il-kriterji vigenti meta saret l-applikazzjoni "billi dak iz-zmien il-Planning Area Permits Board kien japprova kostruzzjonijiet simili", hi f'postha l-osservazzjoni ta' l-intimat illi l-Awtorita' ta' l-

Ippjanar tikkonsidra l-applikazzjoni skont il-policies u pjanti kif inhuma llum. Dan fit-termini tal-Att I ta' l-1992..."

Illi f'dan il-kuntest jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu jikkonsidra l-lanjanzi kollha tal-appellant, u dan fid-dawl tal-ligi attwali u applikabbli ghall-kaz in ezami, u fuq kollox fid-dawl tal-Pjan Lokali li kien japplika fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u li skont l-istess jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-imsemmi sit huwa kkonsidrat bhala li huwa zviluppabbli u dan anke skont kif indikat fir-risposta tal-Awtorita' fil-process quddiem il-Bord datata 29 ta' Jannar 2009 minn Lorinda Vella B.Sc. (Hons) M.A. fejn inghad li *"MEPA has not imposed any restrictions, either in the previous Temporary Provision Schemes, nor in the approved Local Plan, which constrain development at the rear of the site and its adjacent properties......".* Mela iktar u iktar din il-Qorti thoss li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kellu jiehu konjizzjoni, jittratta u jaghti decizjoni fuq l-aggravji tal-istess appellant, u wkoll specifikatament ibbazati fuq dak li huwa applikabbli bhala Pjan Lokali fil-mument tad-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni. Illi dwar dan din il-Qorti thoss li l-posizzjoni hija cara u ghalhekk l-ewwel aggravju tal-appell odjern kemm fir-rigward tal-punti imqajjma bhala (i) (ii) u (iii) (u wkoll (i) u (ii) imqajjma per konsegwenza fl-ahhar paragrafu f'pagna 3 tar-rikors tal-appell odjern) qed jigu milqugha u ghandhom jigu trattati mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-dawl ta' dak kollu provdut fdin id-decizjoni, b'mod li kull aggravju jigi ben ventilat, trattat, u deciz skont *il-policies* vigenti fil-mument tal-applikazzjoni u f'dan il-kaz il-Pjan Lokali."

Dan stabilit din l-Onorabbli Qorti ghandha certament tapprova u takkolji l-aggravji imressqa u tirrevoka d-decizjoni tal-Mepa li bbazat id-decizjoni ta' rifjut fuq dak li ghadu mhux *Policy* u dak li jinstab jigi progettat fosthom ix-xewqa ta' kuntratt notarili pubbliku li jorbot l-obbligi tal-applikant haga li ghalkemm mhux prevista l-applikant ssottometta ruhu ghandha u vverbalizza aktar min darba li huwa dispost joqghod ghal kull kundizjoni u kuntratt pubbliku ghaliex huwa verament sid ta' zwiemel *in bona fede*. Anke fl-istadju tal-Appell odjern jerga' jikkonferma li

dispost jaghmel u jiffirma tali kuntratt pubbliku li setghet kienet kundizzjoni li t-Tribunal seta’ jimponi fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni.

Kif gie sottolinjat f’applikzzjoni approvata ohra dwar sanzjoni ta' *reservoir* ghall-stalel gewwa l-Mosta permessi DN 447/06 *and* DN 736/06)(PA 7283/07 *now approved at DCC level*) jidher li sar sanzjonar u li gie approvat permess ta' approvazzjoni ghaliex proprju "*the application was in fact to convert the existing structure to stables (a development which is considered to be a legitimate development in ODZ and that the applicant in question is eligible to the construction of new stables in terms of Policy 4.3 B contained in the document entitled Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables, which was endorsed in December 2007*".

Kif jista dan il-kaz allura jigi rifjutat mit-Tribunal meta applikazzjonijiet anke ta' sanzjonar ricenti huma proprju approvati permess tal-*Policy 4.3 B.*

Fis-sentenza fl-ismijiet **'Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar datat 19 ta' Novembru, 2001** din l-Onorabbli Qorti ddecidiet is-segwenti:

'ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta fl-ewwel lok li n-nuqqas tal-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jittratta dawn il-lamenteli tal-istess applikanta nkluzi fl-istess aggravji l-kuncetti ta' committed area u ***cerimus paribus, u dan fid-decizjoni stess tal-istess Bord, jammonta ghall-punt ta' dritt, li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti, skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 15 (1) tal-Kap. 356*** *u dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatezza o meno tal-principji ta' committed area u cerimus paribus imressqa 'l quddiem mill-appellanti quddiem l-istess Bord, pero' certament li ghandu jkun hemm deczjoni dwarhom li tispetta fl-ewwel lok lill-istess bord medesimu, li huwa t-Tribunal vestit mill-ligi bil-kompetenza esklussiva li jiddeciedi dwar il-punti kollha mressqa quddiemu, kemm dwar fatt u kemm dwar dritt, u suggett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta' dritt decizi mill-istess Bord'.*

Illi fil-kaz Natalino Debono vs l-Awtorita’ tal-Ambjent u l-Ippjanar Appell Civili *f’12/2009* din l-Onorabbli Qorti rriteniet;

“Illi din il-Qorti thoss attwalwent li fis-sentenza tal-istess Bord, l-ebda wiehed minn dawn l-aggravji ma gie indirizzat u dan fih innifsu huwa bizzejjed sabiex irendi l-istess decizjoni tal-Bord nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, u dan ghaliex ma tatx additu b'determinazzjoni motivata proprju ghal-lamenteli mressqa mill-appellant quddiemha, b'mod li ghalkemm semmiethom, ghazlet li tinjorahom ghal kollox, u ghalhekkk dan imur anke kontra l-principji ta' gustizzja naturali, inkluz dak ta' *audi alterant partem* u l-kuncett ta' motivazzjoni tad-decizjoni tal-Bord. Li jinghad li saret riproduzzjoni tal-appell ta' l-appellant fis-sentenza tal-istess Bord, sabiex imbaghad dan lanqas jigi biss trattat b'mod serju fl-istess sentenza jekwivali ghan-negazzjoni tad-dritt ta' revizjoni li l-appellant ghandu quddiem l-istess Bord, u wkoll skont u fil-parametri tal-ligi quddiem din il-Qorti”.

Illi fil-fatt dawn il-principji gew ikkonfermati fis-sentenza **"Ann Marie Carabott vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Amb|ent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Mejju 2009) fejn inghad li meta appell quddiem din il-Qorti jkun fuq il-punt li l-Bord ma kkonsidrax l-aggravvji kollha quddiemu dan huwa kemm punt ta' dritt li ghalih hemm appell quddiem din il-Qorti, izda dan ukoll ikun punt li jikkwalifika bhala nuqqas ta' motivazzjoni tad-decizjoni tal-Bord, u li jirrendi l-istess decizjoni nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi f’dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. - 9 ta' Frar 2001) u fis-sentenza **"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003) u nkluz dak li sostniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tad-19 ta' Novembru 2001 fejn inghad li:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi eppurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa...."

Illi fuq din il-bazi l-ewwel aggravju qed jigi milqugh fuq il-punt li l-Bord ma trattax l-aggravji quddiemu, nkluz ovvjament dawk indikati mill-appellanti f'dan ir-rikors tal-appell".

Illi fil-fatt kif inghad fis-sentenza **"Grace Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** -A.I.C. (RCP) - 29 ta' Ottubru 2009 dan ifisser li kemm il-darba l-istess Bord ma jaghtix kaz u ma jittrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu dan jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex b'hekk il-Bord ma jkunx osserva l-principju ta' cerimus paribus. Dan il-principju huwa llum wiehed stabbilit bid-decizjonijiet "**Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar**" (A.C. 19 ta' Novembru 2001) u "**Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. 9 ta' Frar 2001). B'hekk l-eccezzjoni tal-Awtorita' appellata dirett fis-sens li dan l-appell jista jkun mhux permessibbli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** qed tigi michuda."

L-appellanti jsostni illi l-aggravju car u manifest huwa illi l-Policies vigenti *Construction of New Stables of tite Policy and Design Guidance on Agriculture, farm Diversification and Stables (December 2007)* jippermettu u jimmilitaw ghall-approvazzjoni u mhux rifjut *ai termini* tal-*Policy* 4.3B li kif fuq espost timmilita illi l-izvilupp ser jgib *a wider environmental benefit (u improvement of degraded land)* u l-MEPA qed tizbalja bil-kbir meta jinghataw decizjonijiet bhal din in desamina li generikament ssostni li kull ODZ timplika Ksur ta' Policy; dan mhux il-kaz meta kif ben espost l-applikazzjoni hija bbazata fuq *Policies* vigenti li jippermettu tipi ta' zvilupp fosthom dak propost propju barra zona ODZ BISS li kif dettaljatament espost in linja mal-principju ta' dritt espost tal-approvazzjonijiet

precedenti mal-principju ta' *cerimus paribus* ma kellu jkollu ebda effett hlief approvazzjoni tal-applikazzjoni.

Ghaldaqstant l-appellanti, filwaqt li qed jipprezenta kontestwalment kopja tad-Decizjoni tat-Tribunal Ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (Dok A), u filwaqt li taghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz (Dok B Sottomissjonijiet dettaljati ppresentat lit-Tribunal ta' Revizjoni, u tirriserva li tressaq xhieda u tesebixxi dokumenti opportuni, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' dan l-umli appell billi tirrevoka u tannulla d-Decizjoni moghtija mit-Tribunal Ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-MEPA tad-29 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet Cristinu Cassar vs L-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar (Appell numru *84/11* CF) u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni fir-rigward bir-revoka definittiva tal-istess decizjoni issa appellata li giet mahruga ingustament u kontra l-ligi u tordna l-approvazzjoni tal-applikazzjoni.

Bl-ispejjez 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 a fol 110 tal-process, fejn permezz taghha esebixxiet *animo ritirandi* l-*file* tal-Tribunal ta' Rivizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "**Cristinu Cassar vs Awtorita` ta' Malta dar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mit-Tribunal.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 29 ta' Frar 2012 a fol 98 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-Awtorita' ta' l-Ippjanar** – 28 ta' Frar 1997 – Qorti tal-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 tad-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.

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

Illi fl-ewwel lok ghandu jigi rrilevat illi l-aggravji kollha mressqa mill-appellant huma ta' indoli fattwali u rizultat tal-fatt illi t-Tribunal, filwaqt li qies l-argumenti imressqa mill-istess appellanti, cahad l-aggravji taghhom, senjatament minhabba l-fatt illi dak allegat mill-istess appellant lanqas biss ma gie ppruvat minnu.

Jigi wkoll sottomess illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant fir-rikors tieghu, it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar qies u kkunsidra l-aggravji kollha imressqa mill-appellant quddiem l-istess Tribunal fid-decizjoni tieghu. Tant illi, l-istess aggravji gew kollha riprodotti fid-decizjoni tal-istess Tribunal, illi, wara illi ha konjizzjoni tal-istess ghazel illi jikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellant.

1) L-allegazzjoni illi t-Tribunal ghamel interpretazzjoni u applikazzjoni zbaljata tal-Ligi u l-Policy.

Illi *in oltre* ghandu jigi rrilevat illi l-iskop ewlieni tal-Ligi tal-MEPA huwa sabiex jigi mhares l-ambjent ta’ madwarna minn kull aspett ghal beneficcju tas-socjeta’ kollha. Huwa propju ghal-dan il-ghan illi l-Awtorita’ appellata, illi hija komposta *inter alia* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, giet imwaqqfa; u huwa in segwitu ta’ dan l-istess oggettiv, *ossia* l-interess principali lejn il-harsien tal-ambjent ta’ madwarna, illi l-Awtorita’ appellata tibbazza l-konsiderazzjonijiet u d-decizjonijiet taghha; inkluz dik moghtija fil-kaz *in dezamina*; liema decizjoni giet gustament ikkonfermata mit-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. F’dan l-isfond, issir referenza ghall-principju bazilari illi din il-Qorti kkonfermat f’diversi sentenzi taghha, u cioe’ l-principju illi l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar huwa kompitu illi jinsab esklussivament fil-mansjoni tal-ezercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita’ tal-Ippjanar (liema organi ghandhom l-obbligu illi jinterpretaw l-istess ligijiet fid-dawl tal-iskop illi ghalih gew promulgati *ossia* il-harsien tal-ambjent ta’ madwarna) u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. 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 qieghda 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 milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati. *"Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni tal-ezercizzju 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".* Dan kollu qed jinghad ghaliex l-appellant qed jallega illi d-decizjoni tat-Tribunal hija bbazzata fuq interpretazzjoni hazina tal-***Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (2007),*** u *di piu,* qed jipprova joffri interpretazzjoni ulterjuri tal-istess policy - naturalment wahda illi tissodisfa l-esigenzi u l-interessi personali tieghu - u jistieden lill-dina l-Onorabbli Qorti taccetta u taddotta tali interpretazzjoni sabiex b'hekk jigi approvat l-izvilupp minnu propost. Ma jistax l-appellant jattakka interpretazzjoni korretta u gusta moghtija mit-Tribunal tal-*policy* applikkabbli ghall-kaz in desamina u jipproponi minflok interpretazzjoni ulterjuri illi tissodisfa l-interessi personali tieghu, u wisq inqas ma jista jistieden lil dina l-Onorabbli Qorti tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika (*ossia* l-interpretazzjoni illi kellha tinghata tal-*Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables* sabiex jigi deciz jekk l-izvilupp propost mill-appellant ghandux jigi accettat *o meno*) li tispetta biss, skont il-ligi, lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta.

Fi kliem ir-rikorrenti stess, dak li qieghed jilmenta minnu r-rikorrent huwa l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni zbaljata

tal-*Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables* u mhux jekk l-istess *policy* kellhiex tigi applikata jew le. Huwa *ormai* punt ikkonfermat minn din l-Onorabbli Qorti illi l-gurisdizzjoni ta' din l-istess Onorabbli Qorti ma testendix ghal mod ta' applikazzjoni jew interpretazzjoni ta' *policy* partikolari.

Illi in oltre, ghandu jinghad illi l-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*, jipprovdu eccezzjoni ghar-regola bazika li tinsab sancita fil-Pjan ta' Struttura, u *cioe`* Ligi, permezz ta' liema eccezzjoni l- Awtorita` esponenti tista tikkunsidra applikazzjonijiet maghmula ghall-certu tip ta' zvilupp barra miz-zona ta' l-izvilupp kemm-il darba jkunu jissussistu numru ta' kundizzjonijiet teknici u ohrajn generici li jippermettu tali zvilupp kontra r-regola bazika li ma tippermettix tali zvilupp.

Illi l-izball fundamentali tar-rikorrent huwa illi huwa jinterpreta tali *policies* b'mod matematiku u b'mod illi l-Awtorita` hija marbuta illi tapprova l-hrug ta' permess, u mhux illi l-Awtorita` ghandha tikkunsidra tali talbiet fil-kuntest tal-*policies* tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll il-*polcies* specifici tal-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*.

Illi l-perm ta' dawn il-*poilicies* specifici hekk kif kontenuti fil-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*, huwa dak kontenut fil-*policies* kontenuti fil-Pjan ta' Struttura. Dan peress illi l-ebda *guidelines* mahruga mill-Awtorita` esponenti (u *cioe`* Att Amministrattiv) ma jista jmur *oltre* jew ibiddel dak provdut fil-Pjan ta' Struttura (promulgat permezz ta' Att tal-Parlament).

Illi huwa car illi l-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings* huma "*guidelines*" dwar kif l-Awtorita` esponenti ghandha tapplika u tinterpreta l-*policies* SET 11 tal-Pjan ta' Struttura u NWAG 01 tan-North West Local. Dawn m'humiex *policies* illi b'xi mod jemendaw jew jikkwalifikaw jew inaqqsu minn dak provdut fil-*policies* SET 11 u NWAG 01, u izjed u izjed, m'humiex

policies li b'xi mod jistghu jikkwalifikaw l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni ta' *policies* ohra tal-Pjan ta' Struttura jew tal-Pjan Lokali.

Huwa a bazi ta' dan illi l-Bord wasal ghall-konkluzjoni, fl-umli opinjoni ta' l-Awtorita` esponenti, korretta, illi jekk persuna tissodisfa l-parametri fizici tal-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*, dan mhux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni illi l-permess ghandu jinghata, *stante* illi sew il-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings* jippermettu analizi suggettiva, u senjatament dwar il-htiega u l-essenzjalita` tal-binja, kif ukoll *policies* ohrajn fil-Pjan ta' Struttura jipprovdi parametri u limitazzjonijiet illi daqstant iehor ghandhom jigu sodisfatti mill-applikant. Ghaldaqstant, l-allegazzjoni tal-appellant illi '*t-Tribunal naqas milli josserva l-Policies vigenti Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables u ghamel interpretazzjoni u applikazzjoni zbaljata tal-Ligi u l-Policy',* hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

Fir-rikors tal-appell tieghu, l-appellant jilmenta ukoll illi *fid-decizjoni t-Tribunal ma jikkwotax l-ahhar parti tal-Artikolu 4.3 B -* <u>*including the improvement of degraded land within the site* </u>. L-appellant bhal donnu irid jargumenta illi l-fatt illi fid-decizjoni tieghu t-Tribunal m'ghamilx referenza esplicita ghal kliem precizi tal-ahhar parti tal-Artikolu 4.3 B, hija raguni valida bizzejjed sabiex jigu skartati l-konsiderazzjonijiet kollha illi ghamel it-Tribunal fl-istess decizjoni u konsegwentament jigi konkluz, bl-aktar mod skorrett, illi l-istess tribunal *ghazel illi jahsel idejh u ma tratta ebda punt ta' dritt.* Illi f'dan r-rigward l-Awtorita' Appellata umilment tissottometti illi s-sentenza tat-Tribunal hija prova fiha infisha tal-istudju dettaljat u metikoluz illi sar mill-istess Tribunal fir-rigward tas-sottomissjonijiet kollha imressqa kemm mill-appellant stess kif ukoll mill-awtorita' appellata. Kif jidher car mis-sentenza, u kontrarjament ghall-dak allegat mill-appellant, il-kriterju tal-*improvement of degraded land within the site,* kien propju wiehed mill-elementi principali illi fuqu t-Tribunal ibbaza id-decizjoni tieghu.

It-Tribunal wara illi ikkonsidera s-sottomissjonijiet kollha mressqa mill-partijiet hawn fuq premessi, nkluz l-argumenti kollha rigwardanti jekk l-izvilupp propost kienx *an improvement of degraded land within the site o meno,* uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skond il-Ligi sabiex jasal ghall-konkluzzjoni ekwa illi jikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni ghall-izvilupp propost mill-appellant, propju minhabba l-fatt illi tali izvilupp ma kienx jikkontribwixxi ghall-*improvement of degraded land within the site. Di fatti* parti sostanzjali mid-decizjoni moghtija mill-istess Tribunal tirrifletti l-motivazzjonijiet illi waslu lill-istess Tribunal jikkonkludi illi l-izvilupp propost mill-appellant ma jistax jigi ikkonsidrat bhala meljorament tas-sit in kwistjoni*;* u dan senjatament minhabba l-fatt illi 1) *t-trobbija taz-zwiemel tat-tigrija mhix attivita' agrikola (para 4.1.2 Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables); 2) L-ghalqa zghira li hija ppjantata fit-sit hija biss intenzjonata biex tipprovdi parti mill-fodder ghaz-zwiemel u bl-ebda mod ma tista tghid illi din tikkonsisti f'xi produzzjoni agrikola; 3) L-istess jinghad ghall-Landscaping li ghalkemm jikkonsisti fit-twahhil ta' numru ta' sigar, dawn mhux intenzjonati ghal xi produzzjoni agrikola jew in sostenn ta' xi attivita' agrikola; 4) Dan huwa zvilupp urbanizzanti u ghalhekk jikkosttitwixxi 'inappropriate development' skond policies SET 11, tal-istructure plan u NWAG 01 tan-North West Local Plan; 5) L-izvilupp ma jissodisfax il-Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables u dan ghaliex bl-ebda mod ma jista jinghad li dan il-progett ser iwassal ghal wider environmental benefit; 6) L-izvilupp ma jissodisfax il-policy 4.3A tal-Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm diversification and Stables peress illi din il-proposta mhux ed issir f'sit fejn kien hemm an existing abandoned building.*

Illi ghaldaqstant, l-appellant filwaqt illi jressaq l-allegazzjoni infondata illi t-Tribunal ma hax konjizzjoni tas-sottomissjonijiet minnu mressqa (sempliciment ghax ma qabilx mal-motivazzjonijiet illi wasslu lit-Tribunal ghad-decizjoni tieghu) issa qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkonferma u tiddikjara illi l-izvilupp minnu propost jikkontribwixxi ghall-*improvement of degraded land within*

the site, talba li filwaqt li tikkonferma l-ewwel argument tal-appellata Awtorita`, u cioe' li l-appell qieghed isir minn punt ta' fatt u mhux ta' dritt, tmur ukoll *oltre* l-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li hija tenuta li tanalizza u tistharreg decizjonijiet fuq punt ta' dritt decizi mill-Bord tal-Appell, u mhux li hija tvarja decizjoni fattwali maghmula u mehuda mill-Bord tal-Appell.

Ilment iehor imressaq mill-appellant jirrigwarda l-fatt illi fuq is-sit tal-applikazzjoni hemm rifjut mill-MEPA fuq applikazzjoni ohra (DNO/04054/01); liema aplikazzjoni l-appellant jallega illi kienet giet irrifjutata ghax is-sit ma kienx agrikolu. Ghaldaqstant l-appellant jargumenta *kif setghet ghalhekk irrifjutat applikazzjoni precedenti ghaliex l-art mhux ta' valur agrikolu u issa f'din l-applikazzjoni tghid li qed tirrifjuta l-applikazzjoni ghaliex is-sit huwa ta' valur agrikolu.* Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-Awtorita' appellata taghmel referenza ghal dak illi gie minnha sottomess fl-appell quddiem it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar; u cioe' illi *the DNO for reservoir was refused because the land was not used for agricultural purposes and therefore there was no justification for the reservoir. This does not mean that the Authority stated that the status of the site is not agricultural but simply that it is not used for such purpose (i.e. abandoned agricultural land).*

2) L-aggravju rigwardanti il-mod ta' kif gie trattat il-principju tal-'commitment'

Illi l-appellant fir-rikors tal-appell tieghu jilmenta ukoll dwar il-mod kif gie trattat il-principju *commitment.* L-appellant jilmenta illi ladarba gew approvati permessi ohra simili, u cioe' PA 2848/08 *sanctioning of Mqabba Stables* u PA 3280/07 *Mgarr stables* li ilkoll kellhom *illegalities in site*, allura kellha tigi approvata ukoll l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, u dan a bazi tal-*pari paribus* rule. Dwar dan ghandu jigi rilevat illi l-insenjament kostanti ta' din l-Onorabbli Qorti huwa li dan huwa principju li jirrigwarda l-fatti, u d-decizjoni jekk zona hix *committed* jew le tispetta b'mod finali lit-Tribunal.

Hawnhekk issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet ***Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp*** deciza fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 65/98) mill-Qorti tal-Appell, fejn gie ritentut hekk:

'Id-decizjoni tal-Bord (illum t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar) tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni tal-imsemmija Policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar stess li giet fuq indikata.

*Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta' fatt ... B'applikazzjoni tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi (u cioe` l-***artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp***) li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord.'*

Illi ghandu jinghad ukoll illi dan ma kienx kaz ta' semplici tixbiegh bejn l-applikazzjoni tar-rikorrent u applikazzjonijiet ohra ghas-sanzjonar ta' stalel f'**siti differenti,** izda kaz li wiehed l-ewwel u qabel kollox ried jara jekk l-eccezzjoni ghar-regola, u *cioe*` illi l-proposta ta' l-applikant setghet issir u kellha bzonn issir fis-sit propost (barra miz-zona ghall-izvilupp – ossia ODZ). Huwa ovvju illi kien hemm applikazzjonijiet ohra li nghataw permess li jaghmlu dan. Izda hawnhekk m'huwiex kaz ta' tixbiegh u tqabbil peress illi l-*policies* applikabbli ghal dawn il-binjiet tant huma specifici u partikolari ghas-sit li fuqhom issir il-proposta, illi l-ebda tixbiegh jew tqabbil ma jista' u ghandu jsir.

L-Appellant jargumenta illi l-Awtorita' *tkun qed tonqos bil-kbir meta ma tapplikax u tirrifjuta applikazzjonijiet meta hija stess tkun approvat applikazzjonijiet simili.* Sabiex isahhah dan l-argument huwa jikkwota erbgha decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell (illum t-Tribunal tar-revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar), u cioe` **Salvu Mallia v il-Kummissjoni ghall-kontroll u l-izvilupp (PAB 221/97**

SMS. PA 4213/96); Dr. Graham Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, Adrian Stivala vs il-Kummissjoni ghall-kontroll u l-izvilupp (PAB 9/00 SMS. PA 2378/99); Joseph Debono vs il-Kummissjoni ghall-kontroll u l-izvilupp.

Madankollu jigi sottomess li dawn id-decizjonijiet kienu jikkoncernaw fatti differenti minn dawk mertu ta' dan l-appell, u *inoltre*' ma jorbtux lit-Tribunal ghaliex fis-sistema legali taghna ma tezistix ir-regola tal-precedent. Fil-fatt f'dawk id-decizjonijiet il-Bord ta' l-Appell kien evalwa c-cirkostanzi ta' dawk il-kazijiet u iddecieda li jaghti l-permess *stante* li deherlu li z-zona fejn kienu jinsabu dawn is-siti kienet wahda *committed*. Fil-kaz odjern, li jikkoncerna sit kompletament differenti mis-siti illi fuqhom l-appellant qed isostni illi inhareg permess simili (u *cioe'* PA 2848/08 *sanctioning of* Mqabba Stables u PA 3280/07 Mgarr stables), it-Tribunal deherlu li s-sit ma kienx *committed*.

Illi *di piu* ghandu jigi rilevat illi l-aggravju tal-appellant huwa fis-sens illi t-Tribunal injora l-aggravji mressqa mill-appellant quddiemu rigward dak li jghid il-Pjan Lokali kif ukoll dwar *committment* li kien hemm fil-madwar. Illi bir-rispett kollu, dan l-aggravju wahdu jikkostitwixxi kontro sens fih inniffsu *stante* illi l-appellant jippretendi illi l-Pjan Lokali ghandu jirrenja fuq kollox, inkluz il-Pjan ta' Struttura, izda ghandu jkun hemm applikat ukoll il-principju tal-*committment*.

In oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-fatt illi setghu hargu xi permessi li kienu in vjolazzjoni tar-regoli dwar l-Ippjanar ma jfissirx illi tali regoli jkunu spiccaw u b'hekk jistghu jinhargu permessi ohra li jmorru kontra dawk ir-regoli.

3) L-Aggravju tal-Ultra Vires

L-appellant jallega illi t-Tribunal *agixxa ultra vires meta cahad l-applikazzjoni ghaliex 'fil-fehma kkonsidrata tat-Tribunal, wasal iz-zmien li jsiru arrangamenti specjali biex tinholoq skema fejn dawk li jzommu z-zwiemel mhux ghal*

skop agrikolu jkollhom facilitajiet apposta ghal dan l-iskop li ma jkunux fl-ODZ'. Illi fuq dan, l-Awtorita' appellata tissottometti illi din kienet biss konsiderazzjoni/opinjoni illi Tribunal seta leggittimament jaghmel u din l-konsiderazzjoni bl-ebda mod ma tfisser illi t-Tribunal ha d-decizjoni tieghu a bazi ta' xi skema jew xi ligi ivvintata minnu u li ghadha mhux fis-sehh. Illi l-appellant, bl-aktar mod skorrett, qieghed jislet parti mid-decizjoni tat-tribunal, johrogha barra mill-kuntest taghha u jiskarta l-konsiderazzjonijiet l-ohra kollha illi ghamel l-istess Tribunal, sabiex b'hekk jkun jista jallega illi t-Tribunal agixxa *ultra vires* ghaliex ma applikax il-*polices* vigenti. Illi f'dan r-rigward L-Awtorita' appellata tissottoliena l-fatt illi kien propju fuq ksur tal-policies vigenti illi t-Tribunal ikkonferma r-rifjut tal-izvilupp propost mill-appellant.

Illi l-appellant jghamel referenza ghal-diversi sentenzi sabiex isostni il-punt illi t-Tribunal kellu japplika l-policies vigenti fil-mument tad-decizjoni; u fuq dan, l-Awtorita' Appellata tissottometti illi linea mal-principji enuncjati fis-sentenzi citati mir-rikorrent, kienu propju il-*policies vigenti fil-mument tad-decizjoni* illi gew applikati mit-Tribunal fid-decizjoni tieghu. Illi kif gia spegjat, l-izvilupp propost jikkostitwixxi ksur tal-policies vigenti u applikabbli ghal-kaz *de quo* stante illi, kif spejga t-Tribunal, ...*t-trobbija taz-zwiemel tat-tigrija mhix attivita' agrikola (para 4.1.2 Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables)... Dan huwa zvilupp urbanizzanti u ghalhekk jikkosttitwixxi 'inappropriate development' skond policies SET 11, tal-istructure plan u NWAG 01 tan-North West Local Plan ... L-izvilupp ma jissodisfax il-Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables u dan ghaliex bl-ebda mod ma jista jinghad li dan il-progett ser iwassal ghal wider environmental benefit ... L-izvilupp ma jissodisfax il-policy 4.3A tal-Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm diversification and Stables peress illi din il-proposta mhux ed issir f'sit fejn kien hemm an existing abandoned building.*

Illi *in oltre* ghandu jinghad illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti hija dwar l-applikazzjoni fattwali tal-*policies* tal-*Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and*

Stables, u cioe` jekk tali *policies* humiex qeghdin u gewx interpretati korrettament mit-Tribunal, hi haga li tohrog u tezorbita mill-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

Illi *in oltre* hija kontradizzjoni kbira illi l-appellant l-ewwel jallega illi t-Tribunal ghamel interpretazzjoni u applikazzjoni zbaljata tal-*Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables* mentri imbaghad jallega illi l-istess Tribunal m’applikax tali *policy*. Illi d-decizjoni tat-Tribunal tikkonferma inkonfutabbilment illi t-Tribunal applika u interpreta korrettament il-*polices* li kienu vigenti u *in vigore* fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita’ mal-principju li l-*policies* applikabbli ghall-kaz huma propju dawk meta tigi ikkonsidrata u determinata l-applikazzjoni.

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

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-ewwel (1) ta’ Marzu 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Noel Bartolo u Ivor Robinich ghall-awtorita` appellata, u Dr. Matthew Brincat ghall-appellant li ta ruhu b’ notifikat bir-risposta tal-appell, u wkoll bl-avviz tas-smigh tal-appell. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghad-29 ta’ Novembru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa fis-sens li t-Tribunal ta' Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar agixxa *ultra vires* meta cahad l-applikazzjoni ghaliex skont huwa wasal iz-zmien illi *“Fil-fehma kkonsidrata tat-Tribunal, wasal iz-zmien li jsiru arrangamenti specjali biex tinholoq skema fejn dawk li jzommu z-zwiemel mhux ghal skop agrikolu*

jkollhom facilitajiet apposta ghal dan l-iskop li ma jkunux fl-ODZ"

Fl-ewwel lok ma hemm ebda dubju li dan huwa punt ta' dritt appellabli quddiem din il-Qorti u ghalhekk l-ewwel gravamm tal-Awtorita' qed jigi michud. L-istess jinghad dwar il-gravami l-ohra ghaliex l-interpretazzjoni ta' *policies* hija fil-kompetenza ta' din il-Qorti ghaliex huwa kkunsidrat bhala punt ta' dritt u hawn issir riferenza ghal diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti fosthom **"George Sultana vs l-Awtorita' ta' Malta ta' l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Gunju 2012) u hafna u hafna ohrajn.

Dan ovvjament irid jinqara fil-kuntest tad-decizjoni kollha kemm hija tat-Tribunal u wara li sar dan jinghad minn din il-Qorti jinghad li dak li ghamel it-Tribunal kien biss li ipproduca testwalment dak li qalet parti u ohra fuq l-istess applikazzjonijiet u sempliciment qal ghaliex huwa ma kienx ser japprova tali permess, u dan kien jinkudi il-premessa li skont it-Tribunal kien hemm bzonn li jkun hemm *policy* li zvilupp bhal dak indikat mill-appellanti ghandu jkun provdut f'*area* li ma hijiex ODZ.

Dan hawn citat mill-appellanti fl-istess decizjoni hija fl-opinjoni ta' din il-Qorti li dan kien fil-fatt dak li anima d-decizjoni tal-istess Tribunal proprju ghaliex kif jidher minn *Policy 4.3B – Construction for New Stables fil-Policy and Design Guidance on Agricultural, Farm Diversifation and Stables*, li fuq kollox hija citata *in extenso* fir-rapport tal-*Case Officer* tal-MEPA datat 11 ta' Novembru 2011, tawtorizza l-bini ta' stallel f'*area* li hija ODZ jekk jikkonkorru l-elementi indikati fl-istess policy inkluz li *"the proposed development is located within 300 m from the development zone boundary but at least 100 m away from adjacent dwellings or an inhabitad area or an area which is intended for residential, residential institutions, hotels, education, assembly or leisure buildings, or tourism development".*

Mela allura din il-Qorti thoss li dak li t-Tribunal sostna fl-ahhar parti tad-decizjoni tieghu jmur kontra dak li l-*policies* attwali jipprovdu dwaru u allura kemm il-darba l-istess

Tribunal iddecieda l-kaz fuq dak li hass li hija htiega li jkun hemm *policies* differenti minn dak li attwalment japplikaw ghal kaz in ezami, mhux biss irendi tali pronuzjament ultra vires, izda wkoll nuqqas ta’ l-istess Tribunal li jaghti adittu u japplika l-*policies* vigenti fil-mument tad-decizjoni. Hawn issir riferenza ghal diversi decizjonijiet citati mill-appellanti fosthom dik fl-ismijiet **“Natalino Debono vs l-Awtorita’ ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 25 ta’ Frar 2010) li ghaliha din il-Qorti qed taghmel riferenza.

La darba tali zvilupp bhal dak propost mill-appellanti huwa permissibbli skont l-istess *policies*, dak li t-Tribunal ihoss li ghandu jsir, inkluz allura minn dak li qal huwa stess dwar tibdil ta’ tali *policies* ghaliex ihoss li tali zvilupp m’ ghandux issir f’zona ODZ, huwa ghal kollox irrilevanti ghal kwistjoni, u kif pronunzjat fl-istess decizjoni huwa legalment zbaljat, ghaliex dak li t-Tribunal qed jghid huwa li ma jaqbilx mal-istess *policy* kif inhi.

Dan certament mhux kompitu tieghu, aktar u aktar meta huwa ma huwiex parti mill-MEPA, ghaliex huwa fil-fatt legislativament indipendenti mill-istess, u dan ghandu jkun hekk u jidher li jkun hekk, proprju ghaliex l-Awtorita’ appellata hija parti quddiemu, u ma jistax allura jagixxi qisu huwa parti mill-MEPA, ghaliex inkella nkun hemm l-gravamm li ma jkunx hemm smiegh xieraq ghaliex parti f’kawza tiddeciedi hija stess l-pendenza u dan in omagg tal-principju *nemo judex in causa propria*. Dan huwa iktar importanti meta jigi kkonsidrat li l-principju bazilari li l-gustizzja trid mhux biss issir izda tidher li qed issir.

Bi pronuzjament bhal dan moghti fl-ahhar tad-decizjoni tat-Tribunal, din il-Qorti thoss li minn qari tad-decizjoni fl-intier taghha, specifikatament f’dik il-parti li t-Tribunal ghamel l-konsiderazzjonijiet tieghu (li huma biss f’parti minn pagna 14 u tlett paragrafi ta’ pagna 15 tad-decizjoni) jidher li t-Tribunal kien animat b’din ix-xewqa tieghu li jara *policies* differenti minn dawk attwalment vigenti, u dan mhux biss huwa legalment zbaljat izda inaccettabbli fi Tribunal li ghandu japplika l-*policies* vigenti applikabbli fil-mument tad-decizjoni. (**“Dr. Tim Ellis vs l-Awtorita’ ta’**

Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (A.I.C. (RCP) – 2 ta' Ottubru 2012). B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju huwa fis-sens li ma giex applikat il-principju ta' *commitment* u *cerimus paribus* ghaliex gew citati almenu zewg permessi fuq zviluppi simili ghal dawk tal-appellanti, li waqt li kienet qed tigi decizi, l-applikazzjoni tal-appellant gew approvati, u allura l-appellant talab li fid-dawl ta' l-istess permessi legalment mahruga mill-MEPA stess, mela allura applikat il-principju wkoll ta' *pari paribus*, l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi wkoll ezaminata f'dan il-kuntest anke in vista ta' dak li tipprovdi l-Ligi.

Minn qari tal-istess decizjoni tat-Tribunal jirrizulta li kull ma ghamel l-istess Tribunal dwar din is-sottomissjoni kien biss f'dan is-sens:-
"Il-fatt li, kif jallega l-appellant, recentment inghataw permessi simili fl-ODZ ghandu jigi nvestigat bl-izjed mod serju biex jigu ccarati l-fatti f'kull kaz. Dan ma jfissirx, pero' li bi skuza t'hekk ghandu jinghata dan il-permess bi ksur tal-policies tal-iStructure Plan u l-policies l-ohra tal-Awtorita'".

Jidher car li f'dan il-kaz u bil-kwotazzjoni testwalment indikata bl-ebda mod ma kkonsidra s-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu; mhux biss izda lanqas biss ikkonsidra l-kuncett ta' *commitment* allegat u allura l-impatt li tali permessi legalment mahruga mill-MEPA stess ghandhom jew almenu jistghu jkollhom fuq l-applikazzjoni attwali; jidher li minflok kull argument maghmul mill-appellanti f'dan ir-rigward gie skartat u dan kontra diversi precedenti konsistenti f'decizjonijiet tal-istess Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar stess (uhud minnhom citati mill-appellanti) u wkoll fuq kollox minn decizjonijiet tal-Qrati nostrali, kemm kollegali u kemm attwali, kemm kif presjeduta u kemm differentement kostitwita, li kollha kemm huma jobbligaw lit-Tribunal bhal kull Bord iehor li jaghti aditu ghal dak li gie sottomess quddiemu mill-partijiet, jaghti l-konsiderazzjonijiet tieghu dwar l-istess, u f'materja ta' zvilupp, jara jekk hemmx *commitment*, u jekk darba hekk huwa l-kaz, japplika l-istess ghall-applikazzjoni

quddiemu. Hawn issir riferenza ghal diversi decizjonijiet citati mill-appellanti nkluzi dawk fl-ismijiet **"J. Formosa Gauci nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Marzu 2009) u **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Frar 2008) u diversi decizjonijiet ohra li kollha segwew dak li gie stabilit fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001). Din il-Qorti thoss li fuq dan il-punt id-decizjonijiet huma konkordi u filfatt in-nuqqas tat-Tribunal li jaghti adittu ghal dak sottomess mill-appellanti (jew f'kull kaz minn dak sottomess minn wahda mal-partijiet) iwassal sabiex jigi kkunsidrat li d-decizjoni lanqas hija ben motivata skont il-ligi u wkoll li tkun kissret il-principji ta' smigh xieraq u l-kuncett ta' *audi alteram partem.*

Mhux hekk biss izda jidher li f'dan il-kaz il-kwotazzjoni tat-Tribunal hija mill-iktar serja ghaliex jidher li qed jigi kontestat mill-istess Tribunal li l-permessi li inhargu mill-MEPA setghu inhargu bi ksur car tal-Ligi u cjoe' dak li t-Tribunal indika bhala *"ksur car tal-policies ta' l-iStructure Plan u l-policies l-ohra tal-Awtorita".* Ghaliex it-Tribunal qal hekk fuq l-operat tal-Awtorita' mhux car, izda jekk l-istess Tribunal ghandu xi dubju dwar il-legalita' ta' l-istess kellu jindirizzaha, izda mhux jaghti kumment dwar dan u jitfa' dubju dwar l-legalita' ta' hrug ta' permessi mill-MEPA. Certament li din il-Qorti thoss li dan mhux il-mod kif isiru dawn it-tip ta' kummenti, u jekk it-Tribunal jhoss li qed issir xi abbuz fil-hrug mela allura ghandu jindika l-passi li jridu jittiehdu mill-Awtoritajiet kompetenti.

Jinghad f'dan il-kuntest li l-ebda parti quddiem it-Tribunal ma allegat lanqas b'mod remott li kien hemm xi haga hazina bil-hrug tal-permessi indikati mill-appellanti, permessi li inhargu mill-MEPA u huma attwalment vigenti, u ma mkien ma jidher li l-Awtorita' hadet xi passi sabiex tirtira l-istess permessi. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti thoss li dan l-aggravju kif prezentat mill-appellanti huwa wkoll gustifikat u qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datata 29 ta' Frar 2012 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell kif propost mill-appellanti fir-rikors tieghu datat 12 ta' Dicembru 2011 biss sa fejn konformi ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti qed ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi tannulla d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "Cristinu Cassar vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" tat-22 ta' Ottubru 2010 (Appell Numru 84/11 CF – PA 1544/07) u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kompost skont il-Ligi, sabiex jaghti effett ta' dak deciz f'din is-sentenza u jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.**

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

Onor. Mhallef Raymond C. Pace LL.D.
29 ta' Novembru 2012

Josette Demicoli
Deputat Registratur
29 ta' Novembru 2012

< Sentenza Finali >

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