MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**MARK CHETCUTI**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 102/2012

**Salvino u Stella Borg**

**vs**

**L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Emanuel Theuma**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Theuma tat-30 ta' Mejju 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Mejju 2012 li biha gie michud l-applikazzjoni PA 5125/06 mressqa minnu;

Rat ir-risposta ta' Salvino u Stella Borg li ssottomettew illi d-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi konfermata;

Rat ir-risposta tal-Awtorita illi sottomettew li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-14 ta' Marzu

2007 kellha tigi konfermata. Pero l-Qorti tinnota li l-Awtorita ma appellatx kontra d-decizjoni tat-Tribunal li rrevokat id-decizjoni tal-Kummissjoni;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fl-14 ta' Marzu 2007, laqghet u approvat l-applikazzjoni ghall-perrness tal-izvilupp PA 5125/06 "Site at Triq Gajdoru, Xaghra: Biex il-garaxx tal-mastrudaxxa jinzamm b' mod perrnanenti u mhux temporanju."

B. In-nota tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata fit-24 t'April 2007, senjatament is-sitt punti segwenti:

"1. In vista tal-fatt li dwar il-permess numru PA 5841/01 ghad hemm appell pendenti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, il-Bord dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp kellu jieqaf u jistenna l-ezitu ta' dak l-appell ghal zewg ragunijiet:
(a) il-permess PA 5841/01 kien ghadu ma giex deciz finalment;
(b) il-permess imsemmi kien wiehed temporanju validu ghal hames snin u t-talba biex il-permess isir wiehed permanenti saret u giet accettata meta il-permess PA 5841/01 kien ghadu ma giex deciz finalment.

2. Hemm ukoll in-nullita tal-proceduri quddiem l-Bord dwar il-Kontroll tal-Izvilupp stante li l-Bord qabel ma ghadda biex jikkunsidra t-talba tal-appellat kellu jieqaf u jassigura ruhhu li jigu mharsa u esegwiti mill-appellat l-ordnijiet moghtija minn dan il-Bord tal-Appell bis-sentenza tieghu tas-27 ta' Lulju 1991, fl-ismijiet: Emanuel u Joseph Theuma vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Appell Nurnru PAB 432/97, PAB 589/97E, u PAB 590/97E), liema ordnijiet gew injorati u skartati mill-istess Kummissjoni bil-konsegwenza li l-ordnijiet ta' dan il-Bord gew resi superfluwi b'disprezz u disrispett manifest lejn

dan l-istess Bord u d-decizjoni minnu moghtija. Il-Bord dwar il-Kontroll tal-Izvilupp kellu kull obbligu li jassigura ruhhu li zewg avvizi biex tieqaf uta' twettieq mahruga fil-konfront tal-appellat u huh (ECF 566/95 u ECF 1335/95) u u li gew fis-sehh b'mod definittiv bis-sentenza ta' dan il-Bord, jigu mharsa u fit-terminu prefiss fl-istess decizjoni tal-Appell u ppermetta nuqqas gravi bhal dan jibqa' ghaddej qisu xejn anzi aghar minn hekk issanzjona l-illegalita li minkejja kull ordni li giet moghtija minn dan il-Bord thalliet ghaddeja bla kaz ta' xejn ghal aktar minn ghaxar snin shah mill-hrug tal-istess avvizi (kif korrettement kien ikkonkluda dan il-Bord) bla ma qatt ittiehdet azzjoni effettiva biex din l-illegalita tigi kkontrollata u ripressa minkejja l-poteri kollha li l-Awtorita ghandha taht il-ligi.

3. Illi t-talba kif proposta mill-applikant bl-applikazzjoni tieghu ghall-izvilupp PA 5841/01 gia kienet tifforma meritu identiku ta' applikazzjoni precedenti quddiem il-Bord bin-numru PA 7897/95 u ta' Appell numru 432/97, dan tal-ahhar deciz definittivament b'sentenza ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001.

Il-lokalita hija wahda residenzjali u dan l-ahhar giet estiza wkoll biex gew inkluzi areas ohra fil-madwar bhala bungalow areas li qabel kienu jaqghu barra miz-zona tal-izvilupp. Il-lokalita bhala zona residenzjali giet estiza milli pjuttost baqghet ristretta u l-impatt li ser jikkrea dan l-izvilupp mill-appellat huwa bla dubbju ta' hsara ghall-izvilupp attigwu kemm dak ga ezistenti u kemm dak li ghad irid jigi zviluppat minhabba li z-zona residenzjali illum giet estiza aktar. L-izvilupp tal-appellat huwa aktar u aktar fid-dawl tal-iskemi riveduti tal-bini li estendew iz-zona residenzjali aktar milli kienu qabel. Barra minn hekk hemm ukoll dawn il-limitazzjoni li s-sit qieghed ODZ u huwa desinjat bhala White Area (within scheme zoning). Kif inhuma l-policies illum il-gurnata (SET 11, SET 12, IND 6, BEN 4, SET 8 u l-para 7.6 tal-Pjan ta' Struttura paras 11.2 u 11.3 tal-Explanatory Memorandum; u l-Policy PLP 20), zvilupp industrijali mhux permess f'ODZ. Apparti l-kwistjonijiet ta' hass u buon vicinat, dejjem hemm l-issue principali ta' zoning: iz-zoning tas-sit in kwistjonijiet ta'

hoss u buon vicinat, dejjem hemm l-issue principali ta' zoning: iz-zoning tas-sit inkwistjoni skond it-Temporary Provisions Scheme 7 ta' Ghawdex hija intiza biex ma jsirx zvilupp industrijali fiha. Anzi f'dik iz-zona suppost li ma jsir fiha l-ebda zvilupp hlief eccezzjonalment dak konsentit bil-policies hawn fuq citati (u cjoe zvilupp agrikolu). Il-policy BEN 1 tapplika mhux biss minhabba l-hsejjes li l-industrija tal-appellat tiggenera imma minhabba l-karatteristici ohra fuq imsemmija u cjoe ksur taz-zoning fit-Temproary Provisions Schemes li j aghtu lok ghal bad neighbourliness.

4. Illi la darba l-appellat ma kellux l-izvilupp konformi mal-permessi li kienu gew moghtija mill-Awtorita bil-permessi numri PA 829/92, PA 3684/92, PA 2305/93, PA 5289/96, huwa ried l-ewwel jirregola ruhhu u jikkonforma mal-permessi approvati qabel ma l-Bord dwar l-Kontroll ta' l-Izvilupp kellu jikkunsidra t-taIba tieghu kif giet proposta mill-gdid permezz tal-applikazzjoni PA 5841/01. Il-hrug tIa-ewwel permess lill-appellant mill-Awtorita ghal zviluplp ta' kantina u garaxx (PA 2305/93) kien marbut ma' uzu agrikolu u rnhux kif appena tlesta l-izvilupp l-appellat beda jaghmel uzu minnu ta' mastrudaxxa.

5. Illi l-appellant kien ukoll qed jikser il-kundizzjonijiet tal-permess temporanju PA 5841/01, u minkejja li dan il-ksur kien ingab ghall-attenzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp permezz ta' ittra tal-21 ta' Frar 2007, il-Bord rnhux talli waqaf u ordna li din l-allegazzjoni tigi investivgata jew ivverifikata, izda talli fettex li b'ghaggla kbira jghaddi ghad-decizjoni u japprova l-permess. Dwar l-allegat ksur ta' dawn il-kundizzjonijiet, sa kienet saret spezzjoni minn EO Mark Cini u dan kien sab li l-makkinarju li kien qed jithadem ma kienx lokalizzat skond il-pjanta li kienet giet sottomessa u approvata mill-MEPA fil-permess temporanju.

6. Il-permess tan-negozju ta' mastrudaxxa m'huwiex fuq l-appellat u fin-nuqqas ta' permess ta' negozju f'isem l-appellant, il-Bord dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp kellu lanqas biss jikkunsidra t-talba kif proposta mill-appellat, u wisq anqas li jiddeciedi favorevolment."

C. In-nota ulterjuri tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata fil-11 ta' Mejju 2007, precizament il-punti segwenti:

"Minn verifiki ulterjuri li saru mill-klijenti tieghi irrizulta lill-appellanti li min talab u ottjena l-permess PA 5125/06, inkluda fuq il-pjanta parti mill-art proprjeta tal-appellanti. Din hija raguni ohra l-ghaliex l-permess ghandu jigi dikjarat null billi ntalab u gie miksub fuq proprjeta li ma tappartjenix kollha lill-appellanti izda tinkludi art ta' terzi li giet inkluza abbuzivament u minghajr ma ntalab mill-appellati l-kunsens tal-appellanti jew gharrfu lill-Awtorita b'dan il-fatt."

D. In-nota risposta ta' David Cassar ghall-Awtorita, pprezentata fit-3 ta' Lulju 2007, senjatament il-punti segwenti:

"The reasons for appeal put forward by the appellant's lawyer seek to challenge the acceptability of the use on site. The current application PA 5125/06 only sought to amend a condition of permission PA 5841/01, and most arguments set out above need to be addressed within appeal PAB 149/06 relative to the said permission.

As regards the merits of this application (PA 5125/06), the Development Control Commission, when assessing application PA 5841/01, deemed that the use on this site was acceptable in view of a Police Trading Licence that was issued in 1972 and was still valid at the time of the application. It is unclear, therefore, how such Police Trading Licence may be revoked upon the lapse of permission PA 5841/01. The Development Control Commission therefore decided that the use on site could be retained indefinitely.

The approved drawings in permission PA 5125/06 are identical to the approved drawings in permission PA 5841/01, and all conditions, except for condition 1(a), in permission PA 5841/01 have been subsumed in permission PA 5125/06."

E. Il-verbal tas-Seduta numru 4 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fis-6 ta' Frar 2009. Jigi rilevat li minn dakinhar il-quddiem, l-appell odjern kif ukoll dak li jgib in-numru PAB 149/06, bdew jinstemghu kontestwalment.

F. In-nota tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata lill-Awtortita fil-25 ta' Marzu 2009, precizament il-punti segwenti:

"Illi l-esponenti qeghdin jesebixxu wkoll kopja tar-rapport tal-Ufficjal dwar il-Verifika - MEPA li jgib in-numru 2005/053 datat 30 ta' Marzu 2005, li sar in konnessjoni ma' l-ilment li kien tressaq quddiemu rnill-esponenti rigward il-permess li jifforma l-meritu ta' dan l-appell u tal-appell l-iehor 149/06, f'Iiema rapport gie konkluz li d-decizjoni appellata saret bi ksur ta' dak li jipprovdi l-artikolu 52(7) tal-Kap. 356 meta l-izvilupp illegali kien ghadu jippersisti, u fl-istess waqt il-Bord dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp approva il-permess meritu ta' dan l-appell, L-istess rapport ikkonkluda wkoll li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Izvilupp naqas li jiggustifika u jaghti raguni ghaliex mar kontra r-rakkomandazzjonijiet tad-Direttorat dwar l-Ippjanar li kien kontra li jinhareg dan il-permess u l-permess nurmu PA 5741/01.

G. Il-verbal tas-Seduta numru 13 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-8 ta' Mejju 2009, senjatament il-punti segwenti:

"[l-Avukat Dott. Anthony] DeGaetano jaghmel referenza ghal dokumentazzjoni tal-Awditur tal-MEPA u jitlob l-isfilz taghha a bazi ta' digriet simili li dan il-Bord kien ha stante, li dan il-Bord kwazi gudizjarju ghandu l-kompitu li jezamina l-kaz bil-provi li ngabu quddiemu u mhux joqghod fuq ezami li sar minn persuna ohra fuq xhieda u dokumentazzjoni li wiehed ma jafx x'kienu."

H. Il-verbal tas-Seduta numru 27 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-2 t' Ottubru 2009, precizament il-punti segwenti:

"[L-Avukat Dott.ssa] Angele Formosa ghall-applikanti, filwaqt li tassocja ruhha mar-risposta tal-Awtorita' tat-8 ta' Mejju 2009, qed tipprezenta kopja tal-permessi kollha li kellhom l-applikanti, kemm fi zmien l-applikazzjoni u kif ukoll qabel. Kopja tal-istess qed tinghata lid-difensuri tal-Awtorita u kif ukoll lill-appellanti, seduta stante."

J. Id-digriet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, moghti fit-8 t'Ottubru 2010. Dak inhar, il-Bord ordna l-isfilz tad-dokumenti annessi ma' r-rikors ghar-ragunijiet mressqa mill-Awtorita f'seduta precedenti, cjoe dik tat-8 ta' Mejju 2009.

K. In-nota tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata fil-11 t'April 2011, senjatament il-punt segwenti:

"[Fil]-kuntratt tad-divizjoni li sar bejn l-applikant Emmanuel Theuma u huh Joseph Theuma fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani tal-10 ta' Ottubru 1992, [...] hemm esibita pjanta li turi l-konsistenza tal-ambjenti urbani li kienu jezistu dak iz-zmien u li kienu gew divizi bejn l-ahwa Theuma, u ma kien jezisti ebda zvilupp minn dak li fih talab li jigi rilokat il-permess ta' mastrudaxxa. L-izvilupp li sar sussegwentement ma sarx skond il-permess PA 7897/95 (li kien permess agrikolu u mhux industrijali), u l-Avvizi ECF 566/95 u ECC 1335/95 ghadhom fis-sehh u gew konfermati b'decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001. Dan il-kuntratt ta' divizjoni hu prova li l-ambjenti sotterrani li l-applikant kien talab li jirriloka l-permess ta' mastrudaxxa minn fuq ghal isfel, ma kienux jezistu sal-1992. Inoltre ma jezisti ebda permess ta' mastrudaxxa fuq isem l-applikant, u l-permess li jezisti jinsab biss fuq Joseph Tehuma li m'huwiex parti minn dawn il-proceduri u lanqas ma kien l-applikant. Konferma ta' dan huma l-kopji tal-permess tan-negozju li m'huwiex intestat f'isem l-applikant li gew esibiti fl-atti mill-applikant. Lanqas m'hemm xejn fl-atti tal-permessi oggett ta' dawn l-appelli li juru li Joseph Theuma ta l-kunsens tieghu biex huh Emanuel theuma japplika fuq permess li ma jghajjatx lilu.

Minflok ma l-Awtorita pprocediet ghad-direct action wara d-decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97KA, PAB 589/97E KA, u PAB 590/97E KA), ghaddiet biex minflok ikkunsidrat u approvat applikazzjoni gdida PA 5841/01, li illum hija l-mertu ta' wiehed mill-appelli li ghandu quddiemu dan il-Bord, u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 52(7) tal-Att dwar l-Izvilupp. Il-Bord ma gab ebda raguni biex jiggustifika l-ghaliex mar kontra r-rakkomandazzjoni ta' rifjut tal-permess mid-Direttorat tal-Ippjanar.

Mhux talli l-Awtorita approvat permess temporanju ta' hames snin, izda talli f'inqas minn sena mill-hrug tal-permess temporanju, dan ikun wiehed permanenti (PA 5125/05), u llum huwa l-meritu tal-artikolu 52(7) tal-Att dwar l-Izvilupp stante li l-applikant kien baqa' ma rregolarizzax ruhhu qabel ma saret l-applikazzjoni ghall-permess meritu ta' dan l-appell. Il-Bord ma gab ebda raguni biex jiggustifika l-ghaliex mar kontra r-rakkomandazzjoni ta' rifjut tal-permess mid-Direttorat tal-Ippjanar."

L. In-nota ulterjuri tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti,ipprezentata fit-2 ta' Settembru 2011, precizament il-punt segwenti:

"Sa llum l-applikant Emmanuel Theuma m'ghandu ebda permessi fuq ismu ta' mastrudaxxa u kemm l-applikazzjoni PA 05841/01 kif ukoll PA 5125/06 saru minnu meta f'ismu ma kien hemm ebda permess ta' mastrudaxxa. Konferma ta' dan huma l-kopji tal-permess esibiti mill-applikant innifsu li mhumiex intestati f'isem l-applikant, izda f'isem huh li fuq il-hanut ma kien baqghalu ebda drittijiet wara li saret id-divizjoni fl-1992 . Lanqas ma jirrizulta li ma' l-applikazzjoni saret dikjarazzjoni li l-permessi jinsabu f'isem Joseph Theuma u li l-applikazzjoni u r-riferenza ghall-permess tan-negozju qed issir bil-kunsens tieghu. Ghaldaqstant l-applikazzjonijiet saru fuq taghrif mhux korrett adirittura falz u dan jinvalida l-applikazzjoni fiha nfisha;

L-art li giet assenjata lill-applikant li tmiss mal-hanut, din giet zviluppata wara li saret id-divizjoni bejn l-ahwa Theuma. L-ewwel permess li hareg kien ta' Joseph Theuma PA 829/92 fis-17 ta' Settembru 1992, to carry out additions as per fresh plans submitted konsistenti f'estensjoni tal-kantina u fl-ewwel sular. Minkejja li mill-pjanti approvati mill-Awtorita l-partijiet divizi gew indikati li huma separati, dawn baqghu xorta wahda minfudin fil-basement level f'kantina wahda. Sar ukoll bini fil-basement level aktar minn dak approvat fil-permess PA 829/92. Dan jirrizulta mill-pjanta 12A fi PA 5289/96 fejn tohrog id-differenza. Dan kien nizzel il-rnagni ta' mastrudaxxa fil-kantina u kien beda jahdem minn hemm avolja l-izvilupp li kien gharnel ma kellux il-permess li jista' juzah ta' mastrudaxxa. Dan sallum ghadu jopera minghajr permess billi baqa' m'ghamel ebda applikazzjoni lill-Awtorita biex juza l-izvilupp li ghamel bhala hanut ta' mastrudaxxa. L-appell odjem huwa minn permess li gie approvat wara applikazzjoni li saret minn Emmanuel Theuma, u ghalhekk l-ambjenti tal-kantina approvati bil-permess PA 829/92 li nhareg fuq Joseph Theuma u li jinsabu interkomunikati mal-bqija tal-kantina qed isir uzu minnha ta' mastrudaxxa bla permess. Ghalhekk teknikarnent l-izvilupp approvat permezz ta' PA 829/92 u PA 5289/96 la nbena skond il-permessi approvati u qed isir uzu minnu ndustrijali li lanqas rnhu approvat mill-Awtorita u billi l-ambjenti huma minfuda mal-ambjenti tal-permess meritu ta' dan l-appell jigi li ghad hemm zvilupp illegali bi ksur tal-provvedimenti tal-artikolu 52(7) tad-Development Control Act tal-1992, u l-Bord kellu jirrifjuta l-permess li minnu sar dan l-appell, u mhux approvah kontra l-ligi;

L-applikant Emanuel Theuma wkoll kien applika biex jibni kantina fl-1993 u dan permezz ta' PA 2305/93. Fit-23 ta' Marzu 1994 kien inhareg permess biex issir kantina b'rampa fuq in-naha tax-xellug u garaxx fl-ewwel sular. Dan l-izvilupp ma sarx skond il-permessi approvati peress li l-parti fejn hemm ir-rampa giet imsaqqfa u minflok garaxx wiehed mat-triq gew zewg garaxxijiet. L-area tal-basement giet maghquda mal-pont ta' Joseph Theuma u dan lanqas ma kien indikat fil-permess PA 2305/93, liema

komunikazzjoni bejn iz-zewg kantini f'kantina wahda ghadha hemm sallum u minhabba l-irregolaritajiet li hemm f'partijiet mill-kantini li huma komunikati f'kantina wahda jirrendu l-bqija tal-izvilupp wiehed illegali. Dan kollu jirrizulta minn decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97KA, PAB 589/97E KA, PAB 590/97E KA);

Meta kien gie approvat il-permess PA 2305/93 fit-23 ta' Marzu 1994, il-proposta ta' zvilupp kienet ghal to erect cellar and garage. F'din l-applikazzjoni inghad illi l-uzu tas-sit kien ghal skop ta' agrikoltura. Is-sit meritu ta' dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u f'site ODZ huwa permess zvilupp ta' natura agrikola. Ghalhekk dak in-nhar l-Awtorita kienet harget dan il-permess il-ghaliex l-applikant Emanuel Theuma kien sgwida lill-Awtorita billi ddikjara li l-kantina li hija wkoll il-mertu tal-appell odjern kien ser juzaha ghal skop agrikolu. Ghalhekk li dak iz-zmien seta' jinhareg il-permess PA 2305/93 ghalkemm kien ukoll dubjuz kemm dan il-permess seta' johrog ukoll dak iz-zmien bil-policies vigenti billi l-izvilupp agrikolu propost kien imur kontra l-policy PLP 20;

Minn uzu agrikolu tal-kantina, finalment saret l-applikazzjoni li waslet ghall-hrug tal-permess mertu ta' dan l-appell biex minn wiehed agrikolu, jsir uzu industrijali fil-kantina kollha nkluz l-partijiet godda li kienu gew zviluppati bil-permessi PA 2305/93, PA 829/92, u PA 5289/96 f'partijiet li jaqghu f'OOZ. Meta rrizulta li l-applikant kien qed jaghmel uzu industrijali mill-kantina li giet zviluppata u mhux biss minn dik il-parti li qabel ma sar l-izvilupp kienet tigi sottostanti l-kamra ossia il-hanut numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra, inhargu fil-konfront tieghu u ta' huh diversi avvizi ta' twettieq u nfurzat kemm minhabba l-uzu llegali li kien qed isir fil-kantina, u cjoe wiehed industrijali kif ukoll minhabba li sar zvilupp mhux skond il-permessi approvati. Dawn l-avvizi kienu ECF 566/95 u ECF l335/95. Sar appell minn dawn l-ordnijiet PAB 589/97E u PAB 590/97E u b'decizjoni ta dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001, dan il-Bord kien cahad dawn l-appelli tal-applikant u huh u kien ordna li l-avvizi biex tieqaf u ta' twettiq kellhom jigu fis-sehh fi zmien sittax-il

gurnata mid-data tad-decizjoni. Ghaddew mhux sittax-il gurnata, izda ghaddew ghaxar snin u dawn l-avvizi baqghu ma gewx fis-sehh. Mhux talli hekk, izda talli kuntrarjament ghal dak li kien gie deciz, u minghajr ma l-Awtorita ghaddiet biex tat esekuzzjoni ghal dik id-decizjoni ta' dan il-Bord, l-Awtorita kontra kull ligi li tirregola l-operat taghha ghaddiet biex accettat zewg applikazzjonijiet godda qabel ma dak ordnat fid-decizjoni ta' dan il-Bord gie segwit, u aghar minn hekk approvat il-permessi PA 5841 mertu ta' dan l-appell u PA 5125/06 li huwa mertu ta' appell iehor li miexi kontestwalment ma' dan l-appell;

L-applikant sa kien ipprova jissanzjona l-illegalita permezz ta' applikazzjoni PA 7897/95 pero din it-talba xorta wahda kienet giet rifjutata u d-decizjoni tal-Bord giet konfermata minn dan il-Bord bid-decizjoni msemmija tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97);

L-izvilupp ma sarx skond il-permess u fuqu nhargu diversi avvizi ta' twettieq u nfurzar, li minkejja li sar appell minnhom, dawn l-avvizi kienu gew ikkonfermati u baqghu fis-sehh b'decizjoni ta' dan il-Bord diversament presedut tas-27 ta' Lulju 2001. Dan il-Bord huwa marbut ma' din id-decizj oni u l-avvizi li baqghu fis-sehh ma jistghux jigu skartati u l-Bord tal-permessi ma kellu jikkunsidra ebda talba minn naha tal-applikant qabel mal-bini li sar mhux skond il-permess jitnehha u l-uzu industrijali jieqaf. Minkejja dan l-istat ta' illegalita l-Bord tal-permessi kontra dak li kien jipprovdi espressament l-artikolu 52(7) tal-Att ipproceda biex jikkunsidra l-applikazzjoni u accetta t-talba tal-applikant;

Minkejja li l-kaz kien ghad-direct action, l-applikant kien rega' applika permezz ta' PA 5841/01 fejn talab il-permess biex il-hanut ta' mastrudaxxa (li l-permessi ta' dan il-hanut lanqas ma jghajtu lill-applikant) jigi rilokat kollu fil-kantina nkluz li jigi estiz ghal dawk il- partijiet tal-kantina li kienu nbnew bil-permessi PA 2305/93, PA 829/92, u PA 5289/96, liema zvilupp gie eqreb ghall-bini tal-appellanti. Dan sar bi ksur ta' dak li kien gie ordnat fid-decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001, u l-Bord tad-DCC minkejja li quddiemu kellu applikazzjoni ghal zvilupp fuq

sit li kien kolpit bid-direct action, u b'dan kien jaf billi l-esponenti ressqu quddiemu l-ilmenti taghhom fejn kien gie rilevat dan il-fatt kif jirrizulta minn korrispondenza kopjuza li ntbaghet lil Bord, u ghalhekk kellu jirrifjuta minnufih it-talba fit-termini tal-artikolu 52(7) tal-Att, il-Bord xorta wahda injora l-ligi li kienet tipprojbih milli jikkunsidra l-applikazzjoni tal-applikant, anzi mar kontra taghha u pproceda biex tab il-permess temporanju nkluz fuq dawk il-partijiet li jaqghu f'ODZ. Dan il-permess inghata bi ksur ta' SET 11, SET 12, INO 6, BEN 4, SET 8 u l-para 7.6 tal-Pjan ta' Struttura, para. 11.2, 11.3 tal-Explanatory Memorandum, u Policy PLP 20 li kollha jipprojbixxu zvilupp industrijali f'OOZ. Kif jista' facilment josserva dan il-Bord minn area li kienet tigi taht il-hanut numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra, li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tad-divizjoni huwa markat bl-ittra 'X', tal-kejl ta' cirka 25m.k., dan gie estiz ghal area ta' 251m.k., u cjoe ghaxar darbiet aktar;"

M. In-nota tal-Avukat Dott.ssa Angele Formosa ghall-Applikant, ipprezentata fil-21 ta' Frar 2012, inter alia l-punt segwenti:

"3. To begin with, the premises are covered with a permit allowing the site to be used as a carpentry workshop. This permit is an old one issued under the old police laws however remains valid, to date. Based on this premise, the presiding board correctly assessed that it did not need to enquire as to whether the use of the premises was in line with current policies vis a vis the activity on site since the activity isn't being promulgated now but already authorised by law by virtue of the old police licence. Therefore a temporary development, applicant set about to bring himself in line and to satisfy the conditions stipulated by the authority and following correspondence dated 8th June 2007, where Gordon Grech for the Director of Planning in the acts of permission number 5125/06, stated that, 'it has been certified that the above development has been carried out in full accordance with the terms, conditions and limitation of that permission and in accordance with the approved plans and drawings",

applicant applied for and obtained a full development permit.

5. With all due respect this grievance is unfounded as it is obvious that the direct action with regard to the enforcement notice was no longer necessary since the applicant undertook the necessary measures to bring himself in line with the relevant policies ergo the issue of a temporary permit as opposed to the full permit. The applicant immediately set about and did his utmost to bring himself in compliance with the applicable policies and lodged his second application a short time later since there was nothing stopping him now from obtaining a full permit, since the issues brought up in the Enforcement Notices and the temporary permit were adequately addressed. The issue of whether he could do the works and subsequently appli for the full permit was tackled before the Board of Appeal from the first temporary application and all works were done with the cognizance of all the parties concerned. It was in view of these developments which brought the site in line with the conditions whcih had to be fulfilled from the temporary development permit that caused the full permit to be issued. It is incorrect for the appellants to insinuate any irregularities since everything was done by virtue of official correspondence both with themselves and with the board.

6. The third party objector maintains that the previous application which refused the permit had to in fact be re-confirmed with the applications currently under assessment. However, as it has already been pointed out the first board erroneously ignored the valid police permit which the applicant has on site. It follows, that since the premises are already covered with a valid police licence, then the policies above quoted do not apply. Reference is made to Legal Notice 53 of 1994 where the board cannot consider the use of the premises when these does not cover parts of the property but the property in its entirety, therefore has sought to do, is to relocate his workshop from one level to another, making the area even more impervious to sound, which ironically should suit the third party objector more than the old situation.

7. the permits, both the old police permit and the permits subject to this appeal, are not personal but associated and linked to the site."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell ta' terzi jirrigwarda applikazzjoni sabiex permess temporanju ghall-uzu ta' workshop ta' mastrudaxxa f'sit fix-Xaghra (Ghawdex), jinqaleb ghall-permess permanenti.

Il-fond jinsab barra l-limiti tal-izvilupp (ODZ), f'zona ddesinjata bhala white area (within scheme zoning) li tirrizulta esklussivament ta' natura residenzjali.

Skond l-Appellant, l-applikazzjoni ma kelliex tigi milqugha fost ohrajn, minhabba l-fatt li l-izvilupp in ezami jmur konta i-policies BEN 1, BEN 4, SET 8, SET 11, SET 12, IND 6, u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura; diversi policies tal-Pjan Lokali; kif ukoll il-policy PLP 20 li ma' tippermettix zvilupp industrijali ta' dan it-tip fl-ODZ.

Originarjament kien inhareg permess sabiex jinbena l-fond in kwistjoni (PB 829/92), u iehor sabiex tinbena l-kantina u l-garaxx mertu tal-appell odjern (PA 2305/93); izda r-rampa giet imsaqqfa, inbena garaxx zejjed u l-fond beda jintuza bhala workshop ta' mastrudaxxa, tant li s-sit gie milqut b'avvizi biex tieqaf u ta' twettieq (ECF ECF 566/95). Sussegwentement inhareg avviz iehor ghax inbniet estensjoni mal-bini approvat fil-permess PB 829/92, liema extension kienet ukoll qeda tintuza bhala workshop.

Ghalhekk, kienu gew intavolati zewg appelli mill-enforcement notices (ECF 566/96 u ECF 1335/95) indikati supra: PAB 589/97 u PAB 590/97 rispettivament. Fiz-zewg kazijiet pero, l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma l-avvizi biex tieqafu ta' twettieq.

Di segwitu, regghet giet intavolata applikazzjoni ohra, simili ghal din in ezami; sabiex jigu emendati pjanti u l-kantina tibda tintuza bhala workshop ta' mastrudaxxa u ghal-manifattura tal-aluminjum, minflok l-ewwel sular kif indikat fil-permess tal-pulizija (PA 7897/95). Din pero giet irrifjutata u r-rifjut ikkonfermat mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (PAB 432/97).

Fid-dettal, l-aggravji tal-Appellant jistriehu fuq il-fatt li l-Awtorita, bil-prezenti applikazzjoni, qed tapprova permess permanenti ghall-attivita li diga nhareg permess temporanju ghaliha (ghal hames snin biss) u dan anke minkejja l-fatt li l-Bord kien diga' ikkonferma zewg avvizi biex tieqaf u ta' twettieq ghall-attivita ta' mastrudaxxa li qatt ma gew ezegwiti. Mhux biss, talli l-Awtorita kellha l-obbligu li tassigura sabiex dawn l-istess enforcements li harget u li kienu gew ikkonfermati mill-istess Bord, jigu fis-sehh b'mod definittiv. In oltre, l-Appellant, jallega li l-Awtorita halliet lil dawn l-illegalitajiet jissoktaw fuq is-sit impunement, u sahansitra approvat permess ulterjuri temporanju li jikkostitwixxi l-bazi fuqhiex inhareg il-permess in ezami. Jargument wkollli l-permess temporanju, kien kontra kull-regola, qed jissana l-istess uzu illegali mertu tal-avvizi biex tieqafu ta' twettieq.

L-Appellant jikkontendi li galadarba l-izvilupp ma jikkonformax mal-permess li kien inhareg fuq l-istesss sit (cjoe PA 2305/93), u peress li kien ghad hemm l-illegalitajiet fuq il-post; l-Awtorita kien imissha cahdet kwalsiasi applikazzjoni li saretilha, inkluza din odjerna. Jargumenta wkoll li l-Applikant qatt ma kellu licenzja ta' mastrudaxxa f'ismu, u lanqas ma jirrizulta li kien awtorizzat minn huh (li hu mastrudaxxa) sabiex jintavola din l-applikazzjoni. Ghalhekk, dak li qed jigi mitlub permezz tal-applikazzjoni in ezami hi ekwivalenti ghal-dikjarazzjoni falza.

Skond l-Appellant, lanqas ma jidher li l-Applikant huwa l-(uniku) proprjetarju tas-sit in ezami. Bhala prova ta' dan gie pprezentat kuntratt ta' divizjoni li sar bejn l-Applikant u huh Joseph Theuma fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani fl-10 t'Ottubru 1992. Ghalhekk, skond l-Appellant, anke fir-

rigward ta' certificate of ownership, saret l-ekwivalenti ta' dikjarazzjoni falza.

Fic-cirkostanzi ikun opportun li jigi rilevat li fir-rigward ta' din il-posizzjoni, l-appell PAB 590/97 kien gie ntavolat f'isem l-istess Applikant, izda PAB 589/97 gie sottomess ghan-nom ta' huh Joseph Theuma.

L-Applikant jirribatti l-argumenti kollha mressqa mill-Appellant u jargumenta li sa mis-sena 1972 is-sit (mhux l-Applikant) kien munit b'permess tal-pulizija sabiex jezercita l-mestjer tieghu ta' mastrudaxxa. (red lA u lB fil-file PA 5841/01). In oltre, jispjega li x-xoghol li ser ikun qed jipprattika f’dan is-sit mhux ha jkun ta' nkonvenjent ghal-girien, peress li l-ingenji li ghandu kollha jahdmu bl-elettriku u peress li l-attivita ta' mastrudaxxa ser tkun rilokata proprju fil-livell tal-basement.

Tajjeb pero li jigi nutat li ghalkemm kopji ta' dawn il-permessi gew annessi meta giet sottomessa l-applikazzjoni PA 5841/01 fis-6 ta' Novembru 2001, fil-kazella 'location of proposed development' hemm imnizzlin biss l-isem tat-triq u l-lokalita', izda fejn suppost tnizzel in-numru civiku jew l-isem tal-proprjeta, hemm biss zewg zbarri. Fic-cirkostanzi ghalhekk jigi rilevat li anke f'dan il-kaz qed issir ammisjoni li s-sit mertu tal-applikazzjoni hu ferm ikbar mill-proprjeta munita bil-permess tal-pulizzija (in-numru 35). Konferma ta' dan huma s-location plan u l-pjanti sottomessi mal-applikazzjoni (red 1 et seq. fl-istess file).

Ezaminati s-sottomissjonijiet tat-tlett partijiet, jigi rilevat li z-zewg enforcement notices kienu nhargu u gew ikkonfermati inter alia ghaliex kienet (fost ohrajn) qeda ssir attivita ta' mastrudaxxa minghajr permess. Fic-cirkostanzi, dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-prova li l-Applikant hu licenzjat bhala mastrudaxxi sa mill-1972 ma kienitx prova sufficjenti sabiex jigi konvint il-Bord ta' dakinhar, izda ntuzat mill-Kummissjoni bhala l-qofol sabiex tapprova l-permess 'temporanju'.

Fic-cirkostanzi, dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-inkonsistenzi fl-ipprocessar ta' din l-applikazzjoni. Konferma ta' dawn huma dak li gie ddikjarat permezz tan-nota pprezentata fit-3 ta' Lulju 2007 u d-DPAR (blue 12 fil-file tal-applikazzjoni). Flimkien, dawn jargumentaw favur il-hrug tal-permess abbazi ta' tlett argumenti, kif gej:

i. Li s-sit gie nkluz fir-rationalisation of development boundaries izda ma kienx hemm ghalfejn li wiehed joghqod jistenna l-pubblikazzjoni tal-avviz legali; ghax wara kollox kienet qed tintalab (biss) bidla f'kundizzjoni ta' permess li ser jiskadi. Dan l-argument ma jreggix ghax propju dik il-kundizzjoni li kienet tirrendi l-permess PA PA 5841/01 temporanju, kienet ukoll qeda tagevola l-ezercizzju tar-rationalisation.

ii. Lanqas ma jreggi l-argument monk li galadarba hemm permess tal-pulizija jew trading licence - u li f'kwalsiasi cirkostanza dan ma jistax jigi revokat - l-Awtorita kienet kostretta tapprova dan il-permess; ghax tali licenzji jinhargu fuq permessi tal-izvilupp mahrug mill-istess Awtorita', u mhux il-kontra.

iii. Fl-ahhamett, jirrizulta monk anke r-ragunament li; galadarba l-permess inhareg fil-fazi ta' rikonsiderazzjoni - u li ma tistax issir 'rikonsiderazzjoni' minn rikonsiderazzjoni - allura l-unika rimedju li jibqalu l-Applikant kien li jaghmel applikazzjoni gdida. Jeziti mod kif wiehed jista jappella minn permess mahrug fil-fazi ta' rikonsiderazzjoni. Dan hu proprju l-'Appell minn Decizjoni', bhalma qed isir fil-kaz in ezami.

In oltre, titwila hafifa lejn id-dicitura indikata fil-permessi ukoll jaghtu l-wiehed x'jifhem li l-kundizzjoni 1(a) fil-permess PA 5841/01 hi ntrinsikament differenti minn wahda 'simili' li wkoll tirregola l-validita tal-permess mertu tal-appell odjern. Jirrizulta li l-kundizzjoni 1(a) fil-permess in ezami tghid is-segwenti:

"1(a.) This development permission is valid for a period of five years from the date of this notice but will cease to be

valid if the development is not completed by the end of this five year period."

Filwaqt li l-kundizzjoni 'simili' fil permess temporanju PA 5841/01 tghid hekk:

"1(a.) This development permission is valid for a period of five years from the date of this notice. Following the lapse of the five year period, the use of the premises as a carpenter workshop/store shall cease with immediate effect."

Konferma tal-fatt li l-kundizzjoni fil-PA 5841/01 ma kienitx semplicement kundizjoni normalment uzata f'permessi li tohrog l-Awtorita, hu proprju notament maghmul fuq l-abbozz tad-DPAR (blue 108 fil-file) fejn wara l-ewwel sentenza tal-kundizzjoni hemm indikat li ghandha tigi nserita frazi sabiex in toto l-kundizzjoni 1(a) tinqara kif gej:

“1(a.) This development permission is valid for a period of five years from the date of this notice but will cease to be valid if the development is not completed by the end of this five year period. Following the lapse of the five year period, the use of the premises as a carpenter workshop/store shall cease with immediate effect."

Jidher li ghal xi raguni jew ohra ma saretx il-korrezzjoni mixtieqa mill-ufficjali tad-Direttorat u li l-Kummissjoni harget il-permess bil-kundizzjoni kif diga gie ampjement rilevat.

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, dan it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess u jhassar il-permess ghall-PA 5125/06 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-zvilupp, fl-14 ta' Marzu 2007.

**Ikkunsidrat**

L-appellant qed jilmenta illi t-Tribunal ddecieda fatti dikjaratament zbaljati jew konsiderazzjonijiet mhux cari. Jiccita li t-Tribunal ikkonsidra li s-sit qieghed f’zona barra

l-izvilupp meta l-Avviz Legali 71 tal-2007 is-sit in kwistjoni gie inkluz go zona ta' zvilupp u kwindi konsiderazzjoni ta' policies u li japplikaw ghal zona bara l-izvilupp iccitati mill-appellati u riprodotti mit-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tieghu huma zbaljati.

L-appellant issottometta wkoll li t-Tribunal kien skorrett meta kkonkluda li s-sit mertu tal-applikazzjoni hi ikbar minn dak kopert mill-permess tal-pulizija ghax thalla barra n-numru tal-bieb tas-sit fl-applikazzjoni ghall-izvilupp.

In oltre l-appellant ighid illi t-Tribunal ikkonsidra tlett argumenti qabel wasal ghad-decizjoni. Rigward l-ewwel argument tat-Tribunal rigward l-inkluzzjoni tas-sit f'development boundaries mill-Awtorita qabel ma ghaddiet ligi ghal dan l-iskop ma ghadux ireggi ghax il-ligi llum hi in vigore permezz tal-Avviz Legali 71 tas-sena 2007. Rigward it-tieni argument li t-Tribunal iddecieda illi hu l-permess tal-Awtorita li jiddetermina l-hrug ta' permessi ohra u mhux bil-kontra hu zbaljat ghax il-licenzja ghall-uzu kienet ilha ezistenti mill-1972 meta ma kienx hemm il-bzonn ta' permessi ohra u kwindi kienet pprecediet l-applikazzjoni odjerna. L-argument l-iehor tat-Tribunal li l-applikant kellu japplika mill-gdid biex l-attivita tigi permessa ghal mod permanenti wara l-gheluq tal-hames snin moghtija bil-permess PA 5841/01 ma jiftihemx peress illi dan kien l-uniku mod kif l-applikant seta' japplika biex kondizzjoni ta' permess fuq bazi temporanja issir wara permanenti.

Il-Qorti qrat bir-reqqa d-decizjoni tat-Tribunal u ppruvat tifhem x'kienu l-konsiderazzjonijiet fattwali u legali li wasluha ghar-rifjut tal-applikazzjoni.

Jidher illi t-Tribunal naqas li jikkonsidra sew il-kwistjoni li l-fond illum jinsab f'development zone u ghalhekk x'inhuma l-ligijiet u policies li japplikaw ghal tali sit.

Ghalkemm it-Tribunal semma' l-iter konvolut ghal hrug tal-permess 5841/01 u l-enforcement notices, pero mbaghad naqas li jispjega b'mod car ghalfejn il-kondizzjoni fil-permess odjern cioe l-perjodu ta' validita tal-permess

liema permess gie revokat mit-Tribunal, kellha impatt fuq il-mertu tal-permess PA 5152/06, u x'kienu l-konsegwenzi emanenti mill-permess 5841/01 li setghu kienu ta' influenza negattiva fuq il-hrug tal-permess 5125/06.

Bl-istess mod il-Qorti ghalkemm tista'tipprova tinterpreta x'ried ighid it-Tribunal meta kien qed jitratta t-tlett argumenti li waslu ghal hrug tal-permess u ghalfejn it-Tribunal ma kienx tal-istess fehma, pero qari tal-pronunzjamenti tat-Tribunal ma jurix b'mod car mill-punto di vista legali dak li ried jwassal biex ixejjen dawn l-argument.

Meta mbaghad wasal ghad-decide, it-Tribunal semma' biss li qed jichad l-applikazzjoni in bazi ghal konsiderazzjonijiet maghmula pero jekk taqra l-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti issibha difficli tidhol f'mohh it-Tribunal u tinterpreta dak li hemm miktub li bl-edba mod ma jindirizza b'mod car ir-ragunijiet ghar-rifjut.

Apparti li decizjoni trid tkun motivata trid ukoll tkun cara li ma thallix dubbju tar-ragunijiet legali imfassla fuq fatti ppruvati li waslu ghal tali rifjut.

Decizjoni tat-Tribunal trid tkun motivta b'mod li ma thallix dubbju dwar dak li gie deciz u ghalfejn gie deciz b'dak il-mod biex b'hekk tidher li qed issir gustizzja. Dan ma jfissirx li parti li ma taqbilx tista' tuza l-argument ta' nuqqas ta' kjarezza. Pero f'dan il-kaz hu importanti li l-partijiet jinghataw sodisfazzjon fuq principji legali jew ta' zvilupp assodati ghalfejn qed jinhareg jew jigi rifjutat permess. Altrimenti ikun qed jigi pperikolat il-principju ta' smigh xieraq.

Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, din il-Qorti mhix konvinta u t-Tribunal wera b'mod car ir-ragunijiet ghar-rifjut u ma jidhirx anqas li ta debita importanza ghal fatt li l-fond illum jinsab f'zona ta' zvilupp biex iqis jekk din tinfluix jew le fuq id-decizjoni ahharija tieghu.

Ghalhekk din il-Qorti thoss li l-gudizzju tat-Tribunal f’dan il-kaz hu nieqes mic-certezza rikjesta biex il-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qed tilqa’ l-appell ta’ Emanuel Theuma u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta’ Mejju 2012 u tirrimetti l-atti lura quddiem it-Tribunal sabiex jerga’ jisma’ l-appell u jiddeciedi mill-gdid. L-ispejjez jibqghu bla taxxa.

**< Sentenza Finali >**

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