Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 46/2013

Raymond Cassar

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Raymond Cassar tat-2 ta' Lulju 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Gunju 2013 li cahdet l-appell ta' Raymond Cassar u kwindi rrifjutat l-applikazzjoni PA 4099/05;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

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

1. L-applikant applika fl-4 ta’ Lulju 2005 biex f’Southern Cross, Triq it-Torri, Marsaxlokk jigu sanzjonati l-bidliet f’zvilupp approvat inklus l-uzu ta’ stalel.

2. L-applikazzjoni giet michuda b’rifjut tat-12 ta’ Dicembru 2009 wara li kienet saret talba ghal re-consideration, ghar-ragunijiet segwenti :-

"1. The proposal does not make adequate provision for soft landscaping on the site. It also includes physical development abutting the site boundary, allowing for no such landscaping on site. It would therefore detract from the visual amenity of the area and would not comply with Structure Plan Policy BEN17 which requires the landscaping of development. Therefore the proposed stables run counter to Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1g). The development is incompatible with the surrounding rural environment and negatively affects the scenic value of the area and hence the development runs counter to Structure Plan policies RCO 2 and RCO 4, which categorically prohibit development that adversely affects the scenic value of an area.

2. The proposed development includes six (6) stables. Proof of ownership was submitted only for three (3) horses. Therefore proposal runs counter to Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1b).

3. The proposed stables lie within 100m from the development zone boundary and therefore the site is not eligible for the construction of new stables as set out in Policy and Design Guidance Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1e) which aims at safeguarding the open character of rural areas and agricultural land. Therefore the proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural,

ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural interests, on the contrary it would lead to the degradation of a pristine agricultural area.”;

3. Fl-appell tieghu l-perit David Pace issottometta li l-provedimenti tal-Policies gew itrattati f’kuntest zbaljat u l-appellant b’ittra tas-16 ta’ April 2007 inghata l-fakulta’ jaghzel jekk ridtx li l-applikazzjoni tigi ezaminata fil-kuntest tal-Policies vigenti, jew skond l-Agriculture Farmhouse Diversification and Stables Policy li kien ghadu ma giex approvat.

Il-perit iddikjara li ghalkemm b’ittra tal-11 ta’ Mejju 2007, l-appellant ikkonferma li jaghzel l-ewwel miz-zewg alternattivi, l-applikazzjoni baqghet ma gietx ipprocessata u tpoggiet fuq l-agenda 16-il xahar wara.

L-applikazzjoni giet ezaminata skond il-Policies l-godda b’pregudizzju ghall-appellant billi dahlu restrizzjonijiet godda dwar distanzi minn areas residenzjali.

4. L-Awtorita’ fir-risposta taghha irrilevat li l-appellant kellu rimedji disponibbli ghalih skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 356, u f’kwalunkwe kas, l-applikazzjoni l-anqas skond il-Policies ta’ qabel ma setghetx tigi approvata billi l-istalel proposti ma kienux essenzjali ghall-uzu agrikolu.

5. Il-Perit Robert Musumeci fin-nota tieghu ipprezentat fit-13 ta’ Settembru 2010 issottometta illi :-

1. L-Awtorita’ naqset li tiddetermina l-applikazzjoni fi zmien 26 gimgha, skond l-Artikolu 36(7) (a) tal-Kap. 356. L-applikazzjoni giet validata fl-4 ta’ Lulju 2005 u d-decizjoni ittiehdet fit-30 ta’ Settembru 2008.
2. L-applikazzjoni giet ikkunsidrata fil-kuntest tad-dokument “Policy and Design Guidance : Agricultural, Farm Diversification and Stables (December 2007).
3. Li skond il-Policies in vigore qabel Dicembru 2007, l-principju generali applikabbli kien li jkun ahjar li tali attivita’

tkun ‘l barra miz-zoni mibnija, minhabba l-inkonvenjent li l-annimali joholqu lir-residenti.
4. Gew citati diversi permessi li jirreferu ghal kostruzzjoni ta’ stalel ghaz-zwiemel.

6. L-Awtorita’ fis-second statement taghha, irrilevat li :-

(i) ir-referenza ghall-permessi mill-Perit David Pace kienet wahda generika; kien hemm diversi applikazzjonijiet simili li gew michuda.
(ii) Li skond l-Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings, February 1994 – is-sit kellu jkun almenu 200 metru ‘l boghod mill-abitat.
(iii) Il-permessi citati kienu jirreferu ghall-lokalitajiet differenti - minn dak mertu ta’ dan l-appell.
(iv) Illi l-Perit tal-appellant ipprezenta pjanti godda fit-termini tal-Agriculture, Farm Diversification and Stables Policy – b’ittra tad-9 ta’ Ottubru 2009.
(v) Illi ma jistax jinghata ‘deemed permit’ fi stadju ta’ appell.
(vi) Illi l-Awtorita’ hi obbligata skond diversi decizjonijiet, kemm mill-Bord tal-Appell, kif ukoll tal-Qorti tal-Appell li tiddeciedi l-applikazzjoni skond il-Policies in vigore fiz-zmien ta’ decizjoni.
(vii) Illi b’ittra tad-9 ta’ Ottubru 2009, il-Perit tal-Appellant iddikjara “kindly find a full set of drawings in compliance with the Agriculture, Farm Diversification and Stables Policy’’ – approvata f’Dicembru 2007.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell per Onor. Imhallef Raymond C. Pace datata 29 ta’ Marzu 2012 (appell civili numru 4/2011);

Sema’ t-trattazzjoni tal-partijiet waqt is-seduta tal-1 ta’ Frar, 2013;

Ikkunsidra:

Il-fatti ta’ din l-applikazzjoni huma, fil-qosor, dawn li gejjin:

(a) l-applikazzjoni ghall-permess ta’ l-izvilupp mertu ta’ dan l-appell giet ipprezentata fl-4 ta’ Lulju 2005;

(b) fis-16 ta’ April 2007, Anita Grima, f’isem id-Direttur ta’ l-Ippjanar, kitbet dan li gej lill-Perit David Pace, allura l-Perit ta’ l-applikant (l-appellant odjern) b’kopja lill-istess applikant, dan li gej:-

We refer to your application for development permission, which was validated on 8 July 2005.

Kindly note that there are two way forwards for the processing of this application:

- Either keeping the application on hold until the finalisation of the emerging – Agriculture, farm diversification and stables (where you are to comply with its planning issues) or
- Processing the application with the current policies.

In either way kindly note that a new application form, including the change in the description of the proposal has to be submitted in view of the fresh plans, where stables are being included.

Kindly note that failure to receive the requested information within 30 days from receipt by pink card, will be taken that you wish to proceed with the application as is, and will thus forward to the Development Control Commission for a decision. Notwithstanding, should you be unable to submit the requested information within the stipulated period, you may formally ask for an extension of time.

In view of the requested information and in accordance with the Development Planning Act, 1992, Section 36, the Authority is extending the period stipulated to determine this application. Therefore the target process date previously quoted is no longer applicable.

(c) permezz ta’ ittra datata 11 ta’ Mejju 2007, il-Perit David Pace rrisponda kif gej:-

In view of the fact that an appreciable amount of permits for stables have been issued, client wishes to continue with the processing of his application.

Also as per your letter, the project description is to read thus:

“Changes to approved development (sanctioning), including use as stables.”

(d) fit-30 ta’ Settembru 2008 il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, Fergha A, irrifjutat l-applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp. Meta ghamlet dan hija hadet in konsiderazzjoni l-Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables ta’ Dicembru 2007 li ssuperat il-policy l-antika ta’ Frar 1994, Policy & Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings;

(e) minkejja li l-applikant kien accetta li l-applikazzjoni tieghu tigi deciza a bazi tal-Policy & Design Guidance ta’ Frar 1994 u mhux dik ta’ Dicembru 2007, il-Kummissjoni rrifjutat l-applikazzjoni skont il-Policy ‘il gdida. Dan it-Tribunal se jikkunsidra dan il-punt aktar l-isfel f’din id-decizjoni;

(f) fis-6 ta’ Ottubru 2008 l-applikant gie notifikat bic-cahda tal-permess ghall-izvilupp li kienet taqra kif gej:

1. The proposal does not make adequate provision for soft landscaping on the site. It also includes physical development abutting the site boundary, allowing for no such landscaping on site. It would therefore detract from the visual amenity of the area and would not comply with Structure Plan Policy BEN 17 which requires the landscaping of development. Therefore the proposed stables run counter to Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1g). The development is incompatible with the surrounding rural environment and negatively affects the scenic value of the area and hence the development runs counter to Structure Plan policies RCO

2 and RCO 4, which categorically prohibit development that adversely affects the scenic value of an area.

2. The proposed development includes six (6) stables. Proof of ownership was submitted only for three (3) horses. Therefore proposal runs counter to Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B 91b).

3. The proposed 6 stables and ancillary facilities exceed the permitted total area as stipulated by Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1h).

4. The proposed stables lie within 100m from the development zone boundary and therefore the site is not eligible for the construction of new stables as set out in Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1e) which aims at safeguarding the open character of rural areas and agricultural land. Therefore the proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural interests, on the contrary it would lead to the degredation of a pristine agricultural area.

(g) l-applikant talab lill-Awtorita' biex tirrikunsidra d-decizjoni taghha u wara li l-applikant issottometta 'a full set of drawings indicating modifications to the proposal in compliance with the Agriculture, Farm Diversification and Stables Policy' u 'a certificate attesting that applicant is the owner of 6 horses' (ara ittra tal-Perit David Pace tad-9 ta' Ottubru 2009), il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Ivzilupp gharfet lill-applikant fit-12 ta' Dicembru 2009 li l-applikazzjoni tieghu ghal rikunsiderazzjoni giet rifjutata ghal dawn ir-ragunijiet:

1. The proposal does not make adequate provision for soft landscaping on the site. It also includes physical development abutting the site boundary, allowing for no such landscaping on site. It would therefore detract from the visual amenity of the area and would not comply with Structure Plan Policy BEN 17 which requires the landscaping of development. Therefore the proposed stables run counter to Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1g). The development is incompatible with the surrounding rural environment and negatively affects the scenic value of the area and hence the development runs counter to Structure Plan policies RCO 2 and RCO 4, which categorically prohibit development that adversely affects the scenic value of an area.

2. The proposed 6 stables and ancillary facilities exceed the permitted total area as stipulated by Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1h).

3. The proposed stables lie within 100m from the development zone boundary and therefore the site is not eligible for the construction of new stables as set out in Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) Policy 4.3B (1e) which aims at safeguarding the open character of rural areas and agricultural land. Therefore the proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural interests, on the contrary it would lead to the degredation of a pristine agricultural area.

(h) effettivament, fl-istadju tar-rikunsiderazzjoni, il-Kummissjoni riaffermat ir-ragunijiet ghar-rifjut originali ghar illi nehhiet it-tieni raguni originali ghar-rifjut peress li l-applikant kien, fil-frattemp, issottometta certifikat datat 21 ta' Awissu 2009 mahrug mit-Taqsima ta' Regolament

Veterinarju, Konservazzjoni u Kontroll tas-Sajd, taht il-firma ta' Dr Duncan Chetcuti Ganado illi 'Mr Raymond Cassar (ID85858M) is the owner of 6 horses'. B'hekk, din l-oggezzjoni tal-Kummissjoni giet sorvolata;

Punt ta' dritt

Wara r-rifjut tal-applikazzjoni fl-istadju tar-rikunsiderazzjoni l-applikant appella quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar li, b'decizjoni tat-8 ta' Marzu 2011, cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tat-12 ta' Dicembru 2009;

In segwitu ta' dan id-decizjoni l-appellant appella quddiem il-Qorti tal-Appell li, kif inghad hawn fuq, tat is-sentenza taghha fid-29 ta' Marzu 2012. F'dik is-sentenza, il-Qorti laqghet l-appell interpost mill-appellant Raymond Cassar, irrevokat u hassret id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Marzu 2011 u rremettiet l-appell quddiem l-istess Tribunal. Il-membri ta' dak it-Tribunal irrikuzaw irwiehom skont il-ligi u b'hekk l-appell odjern qed jigi mismugh u deciz minn komposizzjoni differenti tat-Tribunal;

Illi fis-sentenza taghha l-Onorabbli Qorti tal-Appell immotivat is-sentenza taghha kif gej:

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li meta kienet saret l-applikazzjoni ghal zvilupp ta' stalel fil-proprjeta' Southern Cross, Triq it-Torri, Marsaxlokk skond applikazzjoni PA 04099/05 l-Awtorita' tramite d-DCC kienet qabel ma dahhlu fis-sehh tat lill-appellant, permezz ta' ittra datata 16 ta' April 2007, il-fakolta' li l-applikazzjoni tibqa' tigi kkunsidrata taht il-policies vigenti dak iz-zmien flok il-policies l-ohra kienu fi stat li jigu finalizzati, u fil-fatt l-appellant accetta din il-proposta fil-11 ta' Mejju 2007.

Minflok jinghad li d-decizjoni inhadet mill-istess Awtorita' u mit-Tribunal abbazi tal- Policy and Design Guidance, Agricultural, Farm Diversification and Stables (December 2007) li dahhlu in vigore wara u skond l-appellant dan ma

kellux isir, ghaliex kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-appellant qatt ma rrinunzja ghalih.

Illi l-Awtorita' appellata qed issostni li l-appellant meta ssottometta pjanti godda sabiex jigu kkonsidrati fid-dawl tal-policies godda, kien irrinunzja ghal tali ghazla ghaliex minflok messu insista li l-applikazzjoni tieghu kellha tibqa' tigi kkonsidrata taht il-policies precedenti; dan ghalkemm it-Tribunal qal iktar minn hekk peress li sostna li kieku l-istess applikazzjoni giet ikkunsidrata that il-policies precedenti xorta wahda ma setghatx tigi approvata u ghalhekk
l-appell ghandu jigi michud.

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

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

Illi dwar il-kuncett ta' rinunzja ssir riferenza ghad-decizjoni – "Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Meclucci" (P.A.

(RCP) – 29 ta’ April 2010) u “Anthony Scerri v Anthony Cutajar et” (A.I.C. (PS) - 16 ta’ Marzu 2005) fejn gew elenkati l-elementi necessarji stabbiliti fil-gurisprudenza dwar ir-rinunzja ta’ dritt, u konsistenti ma’ dan inghad li:-

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

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

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

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

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

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

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

Illi din il-Qorti thoss li fic-cirkostanzi tal-kaz ma jirrizultax taht l-ebda cirkostanza li l-appellant irrinunzja ghal dan id-dritt akkwisit minnu bi ftehim mal-istess Awtorita'. Huwa gie mitlub sabiex jaghmel pjanti godda mill-Awtorita' stess skond hija in konformita' mal-istess policy gdida u fic-cirkostanzi tal-kaz (u tenut kont kemm kienet ilha pendenti l-istess applikazzjoni) dak kien li l-appellant ghamel fid-9 ta' Ottubru 2009 meta ssottometta pjanti godda, izda kontrarjament ghal dak sottomess mill-Awtorita' fin-nota taghha datata 26 ta' Novembru 2010 quddiem it-Tribunal, b'daqshekk ma jfissirx li b'hekk l-appellant irrinunzja ghad-dritt tieghu li l-applikazzjoni tigi trattata taht il-policies li kienu vigenti dak in-nhar, iktar u iktar tenut kont tas-sit li tirreferi ghalih tali applikazzjoni.

Hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-Awtorita' ikkommettiet ruhha mal-appellant dwar liema policies kellhom japplikaw ghall-applikazzjoni tieghu, u dan wassal sabiex inholqot relazzjoni guridika bejn l-istess partijiet, li t-tnejn kellhom irrispettaw u setghu biss jigu liberati minnha bil-kunsens taz-zewg partijiet u mhux b'mod unilaterali, kif jidher li l-Awtorita' qed tippretendi; dan apparti li l-proceduri kollha inkluz il-ftehim indikat ghandu u kellu jigi esegwit in bona fede u f'dan il-kaz ma kellhiex l-Awtorita' tagixxi mal-appellant qiesu tali ftehim qatt ma kien fis-sehh, tistiednu

jaghmel pjanti godda, biex imbaghad tghidlu, kif qaltlu li bl-istess pjanti godda huwa pregudika l-posizzjoni tieghu sal-punt li rriteniet u qed tippretendi li huwa kien irrinunzja ghal tali dritt akkwistat minnu bil-ftehim mal-istess Awtorita’ dwar l-applikazzjoni tal-policies; ftehim li fuq kollox gie suggerit mill-Awtorita’ stess, u ghalhekk fuq din il-bazi din il-Qorti thoss li l-appell odjern huwa ben fondat u allura tali decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar datata 8 ta’ Marzu 2011 qed tigi revokata u mhassra ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Dwar din id-decizjoni, dan it-Tribunal, kif kompost, jixtieq jaghmel l-osservazzjonijiet li gejjin:

(a) il-Qorti tal-Appell ibbazat id-decizjoni taghha hawn fuq citata fuq il-bazi li l-appellant accetta l-offerta tal-Awtorita’ li l-applikazzjoni tieghu tigi deciza skond il-policies l-antiki ta’ Frar 1994 u mhux dawk li kienu qed jigu fformulati u li eventwalment gew approvati fi Dicembru 2007, jigifieri l-policies vigenti fid-data tad-decizjoni;

(b) li l-Awtorita’ ma tistax taghti l-ghazla lill-appellant dwar liema policies ghandhom japplikaw ghall-applikazzjoni ghall-permess ghal zvilupp u dan peress li kull applikazzjoni trid tigi deciza bil-policies li jkunu vigenti fid-data tad-tehid tad-decizjoni mill-organu kompetenti (MEPA, DCC/EPC, Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar/Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar). Dan jirrizulta ben cara mid-dicitura tal-ligi nnifisha kif ukoll mill-kazistika kostanti tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u l-Qorti tal-Appell;

(c) fil-fatt l-artikolu 8(2)(f) tal-Kap. 504 (allura artikolu 8(2)(f) tal-Kap 356) jipprovdi dan li gej dwar meta ghandhom jidhlu fis-sehh il-policies:

(f) il-pubblikazzjoni u l-aġġornar, skond ma jeħtieġu ċ-ċirkostanzi, ta’ librett uffiċjali li jkun fih dawk il-ħwejjeġ li l-Ministru jista’ jippreskrivi u li għandu jkun disponibbli għall-pubbliku, iżda:
(i) l-ebda policy jew emenda għal tali policy approvata skond is-subartikolu (2)(b) ma għandu jkollha effett

sakemm ma tkunx ġiet approvata skond id-dispożizzjonijiet ta’ dan l-Att u ppubblikata fil-librett uffiċjali;
(ii) kull policy jew emenda għaliha, skond kif ikun il-każ, għandha tiġi ppubblikata fil-librett uffiċjali fi żmien xahar mid-data tal-approvazzjoni tagħha skond dan l-Att;
(iii) il-librett uffiċjali jista’ jiġi ppubblikat u aġġornat f’forma elettronika jew f’kull format ieħor li l-Awtorità tista’ tapprova;

Huwa car ghalhekk li emenda ghal policy, kif inhu l-kaz in kwistjoni, tigi fis-sehh fi zmien xahar mid-data tal-approvazzjoni taghha. Ladarba l-emenda ghall-policy tigi fis-sehh, hija dik il-policy ‘il gdida li trid tigi applikata u mhux il-policy l-antika. Ghalhekk, din mhix kwistjoni ta’ ghazla ta’ liema policy ghandha tigi applikata imma kwistjoni prettament ta’ dritt: il-policy ‘il gdida tipprevali fuq il-policy l-antika;

Dan il-punt gie affermat fis-sentenzi tal-Qorti tal-Appell, Sede Superjuri, ta’ Angelo Farrugia v. Awtorita’ ta’ l-Ippjanar deciza fl-24 ta’ April 1996 u ta’ Emanuel Mifsud v. Awtorita’ tal-Ippjanar deciza fil-31 ta’ Mejju 1996. Dawn iz-zewg sentenzi baqghu jigi applikati mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar b’mod konsistenti – ara, per ezempju, Michael Farrugia v. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, deciza mill-Bord fis-17 ta’ Settembru 1996. Fis-sentenza ta’ Angelo Farrugia, il-Qorti tal-Appell iddecidiet hekk:

Finalment, fir-rigward ta' l-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 tikkunsidra l-applikazzjonijiet skond il-policies u pjanti kif inhuma llum. Dana fit-termini ta' l-Att I ta' l-1992. Ta' min jinnota illi l-appellant abuzivament ghamel il-kostruzzjoni li ghaliha wara talab permess li gie lilu rifjutat. Lanqas jista' javvanza allura l-iskuza tal-buona fede biex jopponi ghall-allegat dewmien fl-ipprocessar ta' l-

applikazzjoni tieghu mill-PAPB. Dan apparti li l-appellant hass il-htiega, fi sforz biex jirregolarizza l-posizzjoni illegali tieghu, illi jassigura li l-Awtorita' jkollha gurisdizzjoni biex tirrikonsidra u tiddeciedi l-kaz tieghu mill-gdid billi jaghmel applikazzjoni ohra lill-istess Awtorita'. Hi din l-applikazzjoni gdida li saret fl-1993 li l-Awtorita' u sussegwentement, il-Bord ta' l-Appell ikkunsidraw u cahdu. Anke dan l-aggravju mhux ghalhekk sostenibbli.

Fis-sentenza l-ohra ta’ Emmanuel Mifsud, il-Qorti tal-Appell stabbilit dan li gej:

11. Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, irid jinghad li l-fatt li l-appellant intavola applikazzjoni quddiem il-PAPB, (liema awtorita' cahdet it-talba tieghu ghaliex ma kienetx konformi mar-regoli vigenti dak iz-zmien), certament ma jikkreax ebda dritt kwezit fl-appellant li l-applikazzjoni succedenti li ghamel quddiem l-awtorita' l-gdida, cioe' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, tigi regolata skond ir-regoli anterjuri. Kien ikun differenti l-kaz li kieku l-applikazzjoni tieghu lill-PAPB giet akkolta. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet tkun marbuta li tirrikonoxxi permess li jkun hareg il-PAPB, mhux biss taht il-principji generali tad-dritt (billi l-att ikun gie kompjut), izda wkoll ghaliex il-ligi espressament tghidu. Infatti l-artikolu 63 ta' l-Att Nru. I ta' l-1992 ghalkemm ihassar diversi ligijiet tar-regime antik, pero' jaghmel diversi riservi, fosthom il-proviso numru (iii) tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu li jipprovdi li,

"kull permess mahrug jew moghti taht xi wahda mid-disposizzjonijiet imhassra b'dan l-artikolu li jkun ghadu fis-sehh fid-data li hija sewwa qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att, ghandu jkompli jkun operattiv ghall-perjodu u taht il-kundizzjonijiet li ghalih jew tahthom ikun inhareg jew gie moghti, izda ghandu ghall-ghanijiet kollha barra mit-tul ta' zmien jitqies li hu permess moghti mill-Awtorita'."

12. Illi konsegwentement, dina l-Qorti jidhrilha li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni korretta dwar il-punt ta' dritt meritu ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellant, li ghalhekk ma jistax jigi milqugh.

Ghalhekk, il-punt ta’ dritt investit f’dan l-appell mhux jekk l-Awtorita’ setghetx tidhol fi ftehim mal-appellant biex tipprocessa applikazzjoni ghal permess ta’ zvilupp skont il-policies l-antiki u unilateralment wara tinjora dak il-ftehim izda jekk dak l-imsejjah ftehim huwiex skont il-ligi. L-Awtorita’ mhix il fuq mil-ligi u ghalhekk hija obbligata li ssegwi l-policies man mano li dawn jidhlu fis-sehh. Ladarba dawn il-policies jidhlu fis-sehh l-Awtorita’ hija obbligata li ssegwihom kif fil-fatt ghamlet wara li dahlet fis-sens il-policy ‘il gdida. Li kuntratt qatt ma jista’ jhassar ligi sakemm dan ma jkunx provdut mill-ligi stess. F’dan il-kaz ma kienx tali derogate mill-operat tal-Kap. 584 favur xi ftehim. F’dan il-kaz kien li l-Awtorita’ ma kellhiex ghalfejn tikteb lill-appellant biex issaqsi b’liema policies jixtieq li l-applikazzjoni tieghu tigi deciza peress li l-ligi kienet u ghadha tipprovdi dwar dan. Ghalhekk, kull ftehim li seta’ kien hemm ma kienx konformi mal-ligi. Ghalhekk, mhix rilevanti l-kwistjoni dwar jekk kienx hemm rinunzja o meno tal-ftehim peress lil-Awtorita’ m’ghandhiex is-setgha bil-ligi li permezz ta’ ftehim, anke jekk tonorah, tigi awtorizzata milli tiddipartixxi mill-kelma tal-ligi;

Issa li t-Tribunal wasal ghall-konkluzzjoni li l-ftehim li sar mill-Awtorita’ mhix konformi mal-ligi u ghalhekk bla ebda valur legali, it-Tribunal irid jiddeciedi dan l-appell fuq il-mertu ta’ l-ippjanar;

Il-Mertu ta’ l-appell: L-aspett tal-Ippjanar

Fil-mertu, it-Tribunal huwa tal-fehma li t-tlett ragunijiet li tat il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fid-decizjoni taghha ghar-rifjut tal-permess ghall-izvilupp kienu korretti u jimmeritaw li jigu kkonfermati minn dan it-Tribunal;

Jigi kkonstatat li s-sit mertu ta’ l-izvilupp jinsab barra z-zona permessa ghall-izvilupp. Il-principju applikabbli f’dan il-kaz huwa li m’ghandux isir zvilupp f’din iz-zona rurali – ghalhekk tissejjah outside development zone – u li kull forma ta’ zvilupp f’zona rurali li jista’ jsir huwa min-natura tieghu wiehed eccezzjonali: ara f’dan is-sens il-policies SET 11, SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta’ Struttura. Dawn il-policies jaghmluha cara li zvilupp ta’ natura urban

mhix postu barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Bizzejjed li wiehed jara l-isteel apertures u l-galvanized doors proposti, il-wisa' tal-imsemmi bieb principali propost, il-kobor propost tal-estensjoni – 115 sq m, b'zieda ma' equipment room u animal fodder store ta' 22.8 sq m. u mal-kamra ezistenti ta' 25 sqm. Terga' l-gholi tal-bini se jkun gholi ta' tlettax-il filata;

Li jrid jigi kkunsidrat f'dan l-appell huwa jekk is-sanzjonar tal-izvilupp illegali li sar jistax jigi permess fiz-zona barra l-limiti tal-izvilupp. Din l-applikazzjoni titratta dwar sanzjonar ta' zewgt ikmamar kolpiti b'avviz biex tieqaf u ta' twettiq numru ECF 301/05. Jirrizulta li s-sit mertu ta' dan l-appell kien b'kollox kolpit bi tlett enforcement notices – EC 301/05; EC 353/01 u EC1148/01. Tnejn minn dawn l-enforcement notices gew issanzjonati minn permessi PA 6547/01 u PA 2296/01 izda ECF 301/05 ghandu ma giex issanzjonat in kwantu jifforma l-mertu ta' l-izvilupp ta' applikazzjoni 4099/05, l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell;

Illi l-applikazzjoni in kwistjoni tmur kontra il-Policy BEN 17, RCO 2 u RCO 4 tal-Pjan ta' Struttura. Dan peress li l-izvilupp propost mhux necessarju fiz-zona permessa ghall-izvilupp u jekk jitwettaq ikun qed jirreka dannu irreparabbli ghall-valur xeniku taz-zona rurali li ticcirkonda u tikkomprendi dan is-sit. Wiehed irid dejjem jiehu in konsiderazzjoni l-impatt viziv li dan l-izvilupp se jhalli f'sit li huwa ta' natura agrikolu u mhux urban. L-izvilupp propost ghalhekk qed jittenta jurbanizza sit li ghadu mhux mittiefes mill-izvilupp. L-impatt viziv li dan l-izvilupp se jkollu johrog car mill-pjanti sottomessi li juru strutturi fi forma ta' kmamar li la huma landscaped u lanqas b'xi mod screened biex jinhbew u ma jhallux impatt viziv negattiv f'sit ta' valur xeniku. Lanqas ma jista' jinghad li b'dan l-izvilupp se jkun hemm xi forma ta' gwadann ghall-ambjent: ghall-kuntrarju l-ambjent mhu se jgawdi l-ebda beneficcju d'dan l-izvilupp u minflok se jispicca milqut avversament. Huwa obbligu legali impost fuq dan it-Tribunal li jiehu dawk il-passi kollha xierqa biex ihares l-ambjent – ara artikolu 3 tal-Kap. 504 – peress li l-ispirtu kollu tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' l-Izvilupp huwa

propju dak li jhares l-ambjent ghall-generazzjonijiet prezenti u dawk futuri fid-dawl tal-principju tal-izvilupp sostenibbli;

Terga' l-izvilupp mertu ta' dan l-appell ma jistax jitqies li huwa ta' natura agrikolu, ekologiku jew xeniku. Stables mhux necessarjament bilfors ghandhom jigu sitwati f'zona agrikola u jistghu facilment jigi sitwati fiz-zona permessa ghall-izvilupp minghajr ma jirrekaw dannu lill-art li mhix mittiesfa bl-izvilupp. Diversament kienet tkun il-pozizzjoni li kieku l-applikant kien qed japplika ghal farm li, min-natura tieghu, ikun irid jigi sitwat barra z-zona permessa ghall-izvilupp;

Apparti minn hekk, l-izvilupp propost imur kontra il-"Policy and Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification and Stables" minhabba l-impatt viziv li se jhalli fis-sit mertu ta' dan l-appell u minhabba li huwa eccessiv f'termini ta' kobor ghal sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u dan tenut kont tal-fatt li full-time farmer kulma jinghata ghal tool shed hija kamra ta' 15 sq m u xejn aktar;

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fl-istadju tar-rikunsiderazzjoni (ara red 61 fil-PA file 4099/05) tat-12 ta' Dicembru 2009.

Ikkunsidrat

L-aggravju uniku mertu ta' dan l-appell hu ili t-Tribunal injora sentenza tal-Qorti fl-istess ismijiet (App 4/2011) deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-29 ta' Marzu 2012 u dan ghandu jwassal ghar-revoka tal-imsemmija decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni.

Dan hu punt ta' ligi li jimmeritah li jigi kunsidrat. Fid-29 ta' Marzu 2012 il-Qorti tal-Appell ippronuncjat ruhha fis-sens illi t-Tribunal ta' Revizjoni kien mexa hazin fid-decizjoni tieghu tat-8 ta' Marzu 2011 u hassritha principalment ghaliex ikkonkludiet illi l-Awtorita kienet dahlet f'rabta mal-applikant li l-applikazzjoni tieghu tigi kunsidrata fit-termini

tal-policies applikabbli fiz-zmien li saret. Dak iz-zmien tal-ipprocessar tal-applikazzjoni kien qed isir policy gdida dwar id-Design Guidance, Agriculture Farm Intensification and Stables li pero ma kinitx ghadha dahlet fis-sehh, u l-Awtorita talbet lill-applikant iridx li l-applikazzjoni tigix deciza a bazi tal-policies ezistenti jew tigix sospiza sakemm tidhol in vigore dik gdida. L-applikant ghazel li l-izvilupp jigi pprocessat a bazi tal-policies ezistenti dak iz-zmien. Il-Qorti ddecidiet li dan id-dritt kwezit tal-applikant ma giex rinunzjat u l-Awtorita ma setghetx unilateralment tmur kontra r-rabta u taddotta l-policy il-gdida li lahqet dahlet in vigore qabel id-decizjoni sabiex tikkunsidra jekk l-applikazzjoni kellhiex tigix milqugha jew michuda.

Din kienet il-bazi jew l-ordni moghtija lit-Tribunal ta' Revizjoni meta l-atti regghu ntbaghtu lura lilu biex jerga' jiddeciedi l-appell billi f'dik id-decizjoni li waslet ghall-appell imsemmi, it-Tribunal ikkonsidra l-applikazzjoni wkoll mill-ottika tal-policy kif mibdula.

Illum il-Qorti diversament preseduta minn dik li tat is-sentenza fl-2012 hi rinfaccjata b'decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tas-17 ta' Gunju 2013 fejn nonostante d-decide car tal-Qorti tal-Appell tal-2012, injorat dik id-decide b'osservazzjonijiet taghha ta' dak il-gudikat u kif ma jistax u ma ghandux jigi applikat mit-Tribunal. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti tirreferi ghal parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal ghamel osservazzjonijiet fuq is-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Din il-Qorti hi ferm sorpriza b'dan l-atteggjament. It-Tribunal ma giex mitlub jinterpreta u jaghmel kritika jew osservazzjonijet legali fuq sentenza tal-Qorti tal-Appell izda gie ordnat li jaderixxi ruhha maghha kif inhu obligat li jaghmel. Gudikat finali tal-Qorti ma jistax jigi injorat jew addirittura sfidat bl-operat ta' Qorti jew Tribunal Inferjuri fuq l-istess mertu bejn l-istess partijiet fuq l-istess vertenza. Kull gudikant ghandu dritt ghall-opinjoni tieghu dwar ezitu ta' vertenza u jista' josserva dwarha f'vertenzi ohra u jghid ghalfejn ma jaqbilx ma gudikat precedenti ghalkemm dan qed jinghad bl-ikbar kawtela biex jibqa' jigi osservat ic-certezza tad-dritt, pero gudikat finali ta' Qorti

ma jistax jigi mittiefes jekk mhux b'dak li tippermetti l-ligi cioe b'ritrattazzjoni minn xi parti interessata. F'dan il-kaz l-Awtorita ma attakatx dan il-gudikat u ghalhekk illum hu res gudikata u jorbot lil kulhadd inkluz lit-Tribunal ta' Revizjoni, jaqbel jew ma jaqbilx mieghu. Wara kollox din hi s-saltna tad-dritt tradott fl-applikazzjoni prattika tieghu.

Mhijiex il-mansjoni tat-Tribunal li jissindaka sentenza tal-Qorti tal-Appell bhala xi Qorti ta' revizjoni tad-decizjonijet tal-Qorti fuq punt ta' ligi. L-obbligu tat-Tribunal hu illi, darba li tigi revokata decizjoni in parte jew in toto u l-atti jigu rimessi lit-Tribunal, l-istess Tribunal hu fl-obbligu li jerga' jiddeciedi l-kwistjoni a bazi u in linea ta' dak li l-Qorti tkun iddecidiet u mhux li jikkonfronta l-gudikat u jiddeciedi kif irid.

F'dan il-kaz il-Qorti tal-Appell iddecidiet li t-Tribunal kellu jiddeciedi l-applikazzjoni skond il-policies vigenti qabel id-dhul fis-sehh tad-Design Guidance tal-2007 billi dan kien jikkostitwixxi rabta bejn l-Awtorita u l-applikant u mhux sindakabbli aktar mit-Tribunal la darba il-Qorti tal-Appell tat din id-decizjoni lit-Tribunal. It-Tribunal ghalhekk kellu jimxi ma' din il-decizjoni u f'dan il-kaz it-Tribunal naqas palesement li jaghmel hekk.

Kwindi l-appell odjern jimmeritah li jigi akkolt ghal din ir-raguni.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Raymond Cassar, thassar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Gunju 2013, u terga' tirrimetti l-atti lura lit-Tribunal biex jerga jiddeciedi l-appell skond kif deciz mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet premessi (App 4/2011) deciza fil-25 ta' Marzu 2012. Bl-ispejjez ghall-Awtorita.

< Sentenza Finali >

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