MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2014

Appell Civili Numru. 35/2014

Richard Tua

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Richard Tua tal-25 ta' Gunju 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Gunju 2014 kontra PA 2438/08 'sanctioning of a 13 square metre timber tool shed';

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:-

Ir-ragunijiet illi ghalihom l-Awtorita irrifjutat l-applikazzjoni PA 2438/08, "Sanctioning of a 13 square metres timber tool shed", b' decizjoni tat-18 ta' Marzu, 2011, kienu s-segwenti:

"1. The proposal is not essential to the needs of agriculture since it was confirmed that applicant is NOT registered as a farmer and therefore, the proposal does not comply with paragraph (1a) of Policy 2.4A of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) which states that applicant should be registered as an arable farmer with the Department of Agriculture, operating an officially arable farm for at least 2 consecutive years prior to the application.

2. The site is located within a scheduled Area of High Landscape Value and Degree of Protection 2 Area of Ecological Importance. Therefore the proposal runs counter to North West Local Plan policies NWLA 2 and NWCO 6 and and with paragraph (6c) of Policy 2.4A of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) which does not allow the development of agricultural stores within scheduled, listed or designated Areas of High Landscape Value and Areas of Ecological Importance.

3. Structure Plan policy RCO 4 provides that, particularly within Rural Conservation Areas, areas of scenic value will be protected and enhanced. The area in which the site is located is of considerable scenic value. The proposal would detract from this, and so it would conflict with Structure Plan policy RCO 4.

4. 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, ecological, or scenic interests.

5. Structure Plan Policy RCO8 sets out that in Rural Conservation Areas, individual cultivators will be required to illustrate to the Authority how any planned agricultural development will not harm the ecological, archaeological, and scenic value of the Area. The proposal creates a negative visual impact on surrounding areas and therefore the proposal conflicts with Structure Plan Policy RCO8.

6. The proposal runs counter to Circular PA 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised". The illegal development consists of hard / soft landscaping without permit.";

Fl-appell tieghu, l-appellant, permezz tal-Perit Mario Cassar u l-Professur Ian Refalo, jirribatti dawn ir-ragunijiet ghar-rifjut tal-applikazzjoni:

“Appeal by Mr. Richard Tua from refusal dated 18th March 2011, of PA 02438/08 regarding site at Tal-Palma, Limiti ta' Mgarr, Malta relative to sanctioning of a 13 square metres timber tool shed.

This is the appeal of Mr. Richard Tua from the above mentioned application refusal Mr. Tua has felt aggrieved by the refusal of his said application. His reasons for appeal are clear and evident and he is therefore appealing from such decision to this tribunal for a review of that decision.

The decision was based on the policy that his proposal is not essential to the needs of agriculture since it was confirmed that he is not registered as a farmer and therefore the proposal does not comply with paragraph la of Policy 2.4A of the Policy and Design guidelines on Agriculture., Farm Diversification and Stables (December 2007) which states that applicant should be registered as an arable farmer with the Department of Agriculture, operating an officially arable farm for at least 2 consecutive years prior to the application. This policy with due respect does not take into consideration the actual situation of the applicant and is highly discriminatory against him. It does not moreover take into account the actual situation of the applicant as the use of this structure forms an integral part of the enjoyment and cultivation of his land and the use of enjoyment of his land and

property. I take it you do not need essentially to be registered as a farmer in order to be able to till and cultivate your property nor may the law or a policy bar you from using your land for the purposes of agriculture. The over rigid application of this policy to the present case without taking into account the incidentals and facts pertinent to the present case is therefore unsound and unfair and a proper consideration of the issues involved should have brought the authority to a different conclusion.

Moreover the Authority cites the following reasons:

"The site is located within a scheduled Area of High Landscape Value and Degree of Protection 2 area of Ecological importance. Therefore the proposal runs counter to North West Local Plan policies NWLA 2 and NWCO 6 and with paragraph (6c) of Policy 2.4A of the Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (December 2007) which does not allow the development of agriculture stores within scheduled, listed or designated Areas of High Landscape Value and Areas of Ecological Importance.

"Structure Plan policy RCO 4 provides that, particularly within rural Conservation Areas, area of scenic value will be protected and enhanced. The area in which the site is located is of considerable scenic value. The proposal would detract from this, and so it would conflict with Structure Plan policy RCO 4.

"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 principals and criteria set out in Structure Plan policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological, or scenic interests.

"Structure Plan Policy RC08 sets out that in Rural Conservation Areas, individual cultivators will be required to illustrate to the Authority how any planned agricultural development will not harm the ecological, archaeological, and scenic value of the Area. The proposal, in terms of the Authority, creates a negative visual impact on surrounding areas and therefore the proposal conflicts with Structure Plan Policy RC08.

"The proposal runs counter to Circular P A 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the

development is regularized". The illegal development consists of hard Is oft landscaping without permit."

The structure made by applicant is a timber temporary structure which was assembled from a pre fabricated modular design. Such temporary structures may not always bre visually pleasing or respectful of the surroundings. They are frequently found in ODZ areas. In the present case the structure is pleasant and combines well with its environment. It is not visible from a number of perspectives and where visible blends well with the surrounding areas. Its very size, material and location and surrounding landscaping render the tool shed respectful of the context it is found in. A proper appreciation therefore of these characteristics of the development negates the reasons brought forward by the authority to motivate its refusal. The tool shed is not visible from any point outside the perimeter of the property of applicant except from an aerial point of view,; but not suppose people would consider taking a helicopter ride to admire the temporary structure put up by my client. It therefore clearly cannot run counter to the scenic policies stated by the Authority. If it were as hideous as the Authority makes it out to be the only persons who can be annoyed by it are applicant himself and his family. No legitimate passer by moving outside the property of my client would even notice its existence much less be annoyed or disturbed by it. It therefore does not run counter to the policies above mentioned.

It is pertinent to point out in this context that the whole matter came to the attention of the Authority only through a report made by an illegal hunter trespassing on applicant's property. Had it not been for the trespass no one would have been aware of it. Of course this is not an argument that it therefore should be allowed, but it is an argument to show that the tool shed is not visible from outside the perimeter of the applicant's property nor does it cause any disturbance to the scenery.

The applicant therefore prays that the decision of the authority be reversed and his application allowed."

Fis-sottomissjoni tieghu l-appellant, Richard Tua, jghid is-segwenti:

"Illi dina n-nota qed issir ai termini tal-verbal tat-28 ta' Settembru 2011. B'din in-nota l-esponenti qieghed jirrispondi ghall-eccezzjonipreliminari sollevata mill-Awtorita' intimate u cjoe li l-Artikolu 70 u l-iskeda numru 6 tal-Kap 504 ma tippermettix iktar sanzjonar fl-area skedata.

Illi bir-rispett kollu lejn l-Awtorita' dina l-eccezzjoni hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi qabel xejn sabiex jigi stabbilit l-ordni kronologiku tal-fatti jigi rilevat li l-esponenti pprezentat l-applikazzjoni tieghu ghal sanzjonar tas-sit inkwistjoni fil-15 ta' Mejju 2008.

Illi jirrizulta li l-projbizzjoni mqajjma bhala eccezzjoni mill-Awtorita' intimata (l-Art 70 tal-Kap. 504) dahlet fis-sehh biss bl-Att X tas-sena 2010 b'liema dahal fis-sehh l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp.

2. Illi ghalhekk l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-eccezzjoni ta' – awtorita' intimate ma huwa xejn iktar hlief tentattiv sabiex icahdu mid-dritt tieghu ghal smigh xieraq kif protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea: Essenzjalment l-Awtorita' qieghda tippretendi li ghandha jkollha d-dritt twaqqaf kull procedura ta' sanzjonar hesrem billi tiskeda s-sit fuq liema qed jintalab is-sanzjonar. Izda dina l-pretenzjoni apparti li tilledi d-drittijiet fondamentali zgur ma kienitx l-intenzjoni tal-legislatur meta pproroga l-Kap. 504.

3. Jigi rilevat li infatti l-Awtorita' intimate kienet accettat dan kollu, tant li meta giet biex tirrikonsidra l-appliakzzjoni ta' l-esponenti hija ma ghamlet l-ebda referenza ghall-Artikolu 70 tal-Kap. 504 (minkejja dan l-Artikolu kien ga dahal fis-sehh) izda kkunsidrat l-applikazzjoni fil-mertu tant li l-ewwel konsiderazzjoni tal-Awtoirta' kienet li l-esponenti appellant ma huwiex registrat bhala bidwi u kompliet biex taghmel diversi konsiderazzjonijiet ohra fil-mertu.

4. Illi huwa inoltre evidenti li s-sitt skeda titkellem dwar is-sanzjonar ta' zvilupp li jkun sar wara Mejju 2007; f'dan il-kaz l-izvilupp evidentement jipprecedi din id-data tant li l-applikazzjoni hija ta' Mejju 2008. In oltre dan bil-kemm jista' jigi klassifikat bhala zvilupp ghalkemm certament f'ghajnejn il-ligi jaqa' f'dik il-kassifika; din hija struttura zghira ta' l-injam li ma tidher minn inkien u hija manifestament intiza biex isservi r-raba ta' madwara u t-territorju kollu. Pero fid-dawl tas-sitt skeda is-sanzjonar ta' din l-istruttura tal-injam mhux projbit.

5. Illi fic-cirkostanzi ghalhekk ma huwiex permissibbli li l-Awtorita' intimata tressaq eccezzjonijiet legali ohra li ma tressqux fl-ewwel stadju dana iktar u iktar meta l-eccezzjoni huwa bhal dak odjern wiehed preliminary li kellu jigi trattat qabel ma jigi trattat il-mertu tal-kaz, u zgur ma jistax jigi trattat fl-istadju ta' l-Appell."

Fir-rapport taghha l-Awtorita’ permezz tal-Avv. Dr. Anthony DeGaetano jghid, inter alia, is-segwenti:

"Illi a skanz ta’ ripetizzjoni, l-Awtorita` se tirrepeti s-sottomissjonijiet li ghamlet f’appelli pendenti u cjoe`:

Illi fl-insenjament tal-Qorti tal-Appell Superjuri fid-decizjoni Michael Camilleri vs l-Awtorita` deciza 31/5/96 tat l-insenjament li anki jekk ikun hemm xi raguni ohra ta’ rifjut li ma gietx ikkunsidrata mill-Awtorita`, l-istess Bord ghandu jikkonsidraha u jekk jidhirlu li din tkun ta’ ostakolu ghall-hrug ta’ permess, ghandha xorta tikkonferma r-rifjut fuq ragunijiet differenti mill-ewwel decizjoni;

L-insenjament tal-Qorti tal-Appell, li beda mill-Qorti tal-Appell Superjuri u baqa’ jigi segwit sal-lum (vide Angelo Farrugia vs PA 24/4/96 u Emm. Mifsud vs DCC 31/5/96) hu li l-pjanijiet u l-policies li ghandhom jigu ikkunsidrati, kif ukoll il-ligi li ghandha tigi ikkonsidrata, hija dik mhux meta saret l-applikazzjoni izda dik meta jigi determinat finalment l-applikazzjoni, sija jekk id-decizjoni finali tkun dik tal-Awtorita`, sija jekk dik finali tkun tal-Bord (illum it-Tribunal) tal-Appell. Hekk jekk il-ligi jew policy illum taghmilha permissibbli certu zvilupp li ma kienx permissibbli meta inghatat l-ewwel decizjoni tal-Awtorita`, it-Tribunal illum ma jistax jinjoraha. Hekk ukoll jekk zvilupp kien permissibbli izda fil-frattemp inbidlu l-policies jew il-ligijiet, u dawn ma baqghux permissibbli, it-Tribunal ma jkunx jista’ johrog permess sakemm ma jkunx hemm temporary provision fil-ligi innifisha li tghid li l-ligi li giet abrogata (Kap. 356) ghandha tibqa tigi ikkonsidrata fid-decizjonijiet tat-Tribunal taht il-Kap. 504 ghal dawk l-applikazzjonijiet jew dawk id-decizjonijiet li saru qabel ma gie fis-sehh l-Att il-gdid (il-Kapitolu 504 tal-Ligijiet ta’ Malta);

Illum l-istess dritt li l-appellanti kellhom ghar-reconsideration intilef jekk ma jkunx diga` sar, l-istess id-dritt taghhom li jidhru quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar w il-ligijiet taht l-istess intilef ghajr ghat-temporary provision li zammet fis-sehh l-Avvizi Legali kollha li saru taht il-Kap. 356 (Att 1 tal-1992) – Artikolu 97 tal-Kap. 504 – izda l-istess Att Kap. 356 b’Avvizi Legali gie imhassar u ma saritx xi avviz legali fejn l-artikolu 70 u l-iskeda 6 ma ghadiex tapplika ghal decizjonijiet li kienu diga` inghataw qabel l-ewwel ta’ Jannar, 2011 u kienu ghadhom suggett ta’ appell jew ghal appelli li f’dak il-perijodu kienu diga` in vigore – l-uniku temporary provision b’avviz legali kien dak li irregola li l-artikoli tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghandhom jibqghu in effett ghal dawk l-appelli BISS li kienu thallew ghal decizjoni QABEL l-1 ta’ Jannar, 2011, id-data cjoe` meta gie fis-sehh il-Kapitolu 504 (Att X tal-2010). Veru li fiz-zmien meta inghatat id-decizjoni mid-DCC ma kienx hemm is-sitt skeda, pero` fil-mument li ser tinghata d-decizjoni mit-Tribunal, illum l-istess ligi (Kap. 356) antika ma ghadiex tezisti w fit-temporary provision (Art. 94 tal-Kap. 504), l-istess Tribunal hu obbligat li jiddeciedi skont il-ligi tal-lum;

L-Awtorita` taghmel terga referenza ghat-temporary provision (Art. 97), fejn dan l-Att japplika ghal kollox li ghadu ghaddej – bhal ma hu dan l-appell, u bil-ligi tal-lum (Kap. 504).

Tant hu hekk kieku bl-istess argument tal-appellant, dan l-appell ma kienx kieku jinstema quddiem dan it-Tribunal izda quddiem il-Bord tal-Appell precedenti – izda dan mhux hekk stante li l-Art. 97 (1) ipprovda li "dati, regoli u proceduri differenti jistghu jigu hekk stabbiliti ghat-thassir u, jew l-applikabilita` tad-dispozizzjonijiet differenti taghhom", u bl-Avviz Legali 511 tat-2010, dan gab fis-sehh kemm l-Artikolu 70 u l-Iskeda numru 6, liema artikoli ma japplikawx biss ghal dak li jissemma fl-Avviz Legali 27 tat-2011 u cjoe` dawk l-appelli li kienu thallew ghad-decizjoni qabel l-1 ta' Jannar, 2011 mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, f'liema kas, dawn jigu decizi bil-ligi l-antika taht il-Kap. 356 u l-Bord precedenti;

U allahares ma jkunx hekk ghax kieku dan it-Tribunal ser ikun jigi f'pozizzjoni li meta jiddeciedi illum zewg appelli fl-istess jum, wiehed li kien fuq applikazzjoni qabel l-1 ta' Jannar, 2011 u iehor fuq applikazzjoni ta' wara l-1 ta' Jannar, 2011 ikun jista' fl-istess jum jissanzjona illegalita` f'tal-ewwel meta l-ligi taghmilha mhux permissibbli illum;

Ir-retroattivita` titnizzel fil-ligi meta din taghmilha applikabbli ghal permessi li jkunu diga` inhargu, izda ghal dak kollu pendenti – il-ligi bil-kontra, taghmel dak pendenti mhux applikabbli ghall-ligi vigenti biss jekk jissemma (haga li ma saritx fl-Art. 70) izda li saret per ezempju fid-DC Guidances tat-2007 u ohrajn, fejn itnizzel li applikazzjonijiet li saru qabel taht id-DC Guidance 2005 u ghadhom pendenti, ghandhom illum jigu decizi bil-policies vigenti taht id-DC Guidance 2005 li illum spicca;

Kieku kif l-appellant qed jghid li trid tapplika l-ligi l-antika (ghax l-applikazzjoni dahlet qabel), kieku dan l-appell qed jinstema' mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u mhux minn dan it-Tribunal. Haga li ovvjament mhux hekk. Dan it-Tribunal hu regolat bil-ligi l-gdida w ma jistax ma japplikahiex (anzi ma jistax japplika l-Kap. 356 li illum abbrogata). Ikun biss kieku l-appellant hariglu l-permess, kien ovvjament illum ma jaqax taht il-ligi l-gdida, pero` illum ghadu fil-process ta' applikazzjoni u tapplika biss ligi wahda, il-Kapitolu 504. Zgur li fejn il-ligi l-gdida w il-policies il-godda jikkoncedu iktar minn qabel wiehed ma juzax l-espressjoni ta' "legitimate expectation", li del resto tfisser li wiehed jinghata dak li haqqu bil-ligi vigenti meta l-istess applikazzjoni tigi deciza, u dan kif japplika lil kulhadd;

Illi l-appellant baqa' ma spjegax kif l-istess artikoli l-ohra tal-Att qed jigu applikati hlief l-artikolu 70 u l-iskeda numru 6 tal-istess Att X tal-2010. Fil-fatt l-istess artikoli kollha gew fis-sehh fl-istess gurnata u waqt li kien se jkun hemm hsieb li ma jibdewx japplikaw l-artikolu 70 u l-iskeda 6 ghal applikazzjonijiet li kienu diga` dahlu qabel l-1 ta' Jannar, 2011, u kienu ghalhekk iddahhlu fil-website tal-Awtorita` bhala frequently asked questions, dan il-hsieb qatt ma sehh;

Ghandu jinghad ukoll illi l-frequently asked questions bl-ebda mod m'huma xi policies tal-Awtorita` izda semplicement informazzjoni informali. Certament la jbiddlu l-ligi u m'ghandhomx lanqas sahha ta' ligi;

Illi kif inghad fuq, waqt li kien hemm dan il-hsieb illi kien se jsir avviz legali transitorju biex l-artikolu 70 u s-sitt skeda ma japplikax ghall-applikazzjonijiet pendenti li kienu diga` dahlu qabel l-1 ta' Jannar, 2011, l-Awtorita` kien fi hsiebha tippubblika f'Lulju ta' din is-sena emenda ma' l-avviz legali 514 tal-2010 biex l-artikolu 70 u l-iskeda 6 jkunu biss japplikaw ghal applikazzjonijiet li gew sottomessi fi jew wara l-1 ta' Jannar, 2011 differentement mill-artikoli kollha tal-istess Att X tal-2010 u kif dan gie wkoll pubblikament dikjarat mill-Awtorita` f'MEPA Board meeting izda dawn l-istess emendi qatt ma gew ippubblikati w jidher illi, kif wiehed seta' jsegwi fil-gazzetti, il-Ministeru responsabbli ghall-MEPA (skont il-MaltaToday) irreferiet proprju ghall-emenda msemmija w ikkwotat kelliem ghall-istess Ministeru li ddikjara li ma kenitx se ssir tali emenda u dan fl-artiklu ittitolat "After MaltaToday story, Government withdrew draft legal notice to sanction illegalities";

Fil-fatt din l-emenda biex jaghmel l-artikolu 70 u l-iskeda numru 6 tal-Att mhux applikabbli ghal applikazzjonijiet li kienu diga` dahlu qabel l-1 ta' Jannar, 2011, qatt ma giet approvata mill-Parlament, qatt ma dahlet fis-sehh u ovvjament qatt ma giet ippubblikata w ghaldaqstant il-ligi llum ghadha fis-sens li l-artikoli kollha li jinsabu fl-Att X tal-2010 (Kap. 504), hlief xi erba' artikoli li ghadhom ma dahlux fis-sehh pero` li m'ghandhomx x'jaqsmu ma' din il-kwistjoni, japplikaw ghal kull applikazzjoni pendenti li tigi quddiem dan l-istess Tribunal li gie fis-sehh proprju f'dan l-istess Att u qed jisma appelli mill-applikazzjonijiet kollha kemm dawk li dahlu qabel kif ukoll dawk li dahlu wara Jannar, 2011, u waqt li ssir referenza ghar-risposta precedenti tal-Awtorita` datata 17 ta' Mejju, 2011, l-Awtorita` terga' titlob lill-dan it-Tribunal biex jilqa' l-eccezzjoni preliminari taghha skont il-ligi;

Oltre` dan, dan l-istess Tribunal kif kompost diga` iddecieda kaz fit-28 ta' Lulju, 2011 fl-ismijiet Victor Portelli vs il-MEPA fejn dahal fil-fond fl-liema ligi applikabbli, w iddecieda li l-ligi applikabbli, in toto hi l-Att X tal-2010 anki ghall-applikazzjonijiet li dahlu qabel Jannar, 2011;

Din l-ahhar decizjoni taghmel stat ta' fatt mhux, kif qed jallega l-appellant, ghax sakemm dak l-insenjament hu validu u deciz, ma jfissirx li ghandu jieqaf kollox sakemm tigi deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri;

Kieku kien hekk ifisser li d-decizjonijiet l-ohra kollha li ser jinghataw minn dan it-Tribunal ma jistghux jinghataw stante li din is-sena dahlu s-segwenti appelli il-Qorti tal-Appell mid-decizjonijiet tal-Bordijiet tal-Appelli li inghataw ukoll din is-sena w cjoe`:

Kevin Decesare vs MEPA 1/11RCP

Philip Mifsud vs MEPA 2/11RCP

Joseph Aquillina vs MEPA 3/11RCP

Raymond Cassar vs MEPA 4/11RCP

Emmanuel u Rita Muscat + Pauline Borg vs MEPA in kawza Ghaqda Soc. Musika Kristu Sultan 5/11RCP

Carmel Pullicino vs MEPA 6/11RCP

Domenic Sultana vs MEPA 7/11RCP

Caroline Sammut vs MEPA 8/11RCP

John Saliba vs MEPA 9/11RCP

Leisure & Theme Park Ltd vs MEPA 10/11RCP

Elia Griscti vs MEPA 11/11RCP

Joseph Pavia vs MEPA 12/11RCP

Paul Polidano vs MEPA 13/11RCP

Paul Polidano vs MEPA 14/11RCP

Alfred Polidano vs MEPA 15/11RCP

Joseph Said noe vs MEPA 16/11RCP

Joseph Said vs MEPA 17/11RCP

George Said noe vs MEPA 18/11RCP

Mario Gauci vs MEPA 19/11RCP

Miller Distributors Ltd vs MEPA 20/11RCP

PA/02438/08 Document - (60) Letter [] - DocumentID - 1765809 - Document Dated - - jogal - Page 3 of 10

60George Ciappara vs MEPA 21/11RCP

Michael Axisa ghan-nom ta' Lay Lay Co Ltd vs MEPA 22/11RCP

Joseph Grech vs MEPA 23/11RCP

Joseph Grech vs MEPA 24/11RCP

Joseph Grech vs MEPA 25/11RCP

Dr. Graham Busuttil vs MEPA 26/11RCP

Benjamin Muscat vs MEPA 27/11RCP

Grace Borg vs MEPA 28/11RCP

Joseph Difesa vs MEPA 29/11RCP

Alexunder & Alma Tania Vella et vs MEPA 30/11RCP

Francis Bonello 31/11RCP

Matthew Farrugia 32/11RCP

Paul Vella 33/11RCP

Victor Portelli 34/11 RCP

Anne Marie Agius 35/11RCP

Eucharist Bajada ghan-nom tas-Socjeta Baystone Ltd 36/11RCP

Eucharist Bajada ghan-nom tas-Socjeta Baystone Ltd 37/11RCP

Victor Vella 38/11RCP

Emidio Azzopardi 39/11RCP

Lija Local Council 40/11RCP

Daria Farr 41/11RCP

Briffa Gulia vs Kumm.ta'l-Artijiet et 41/11AE

Christian Micallef 42/11RCP

Raymond Fenech vs MEPA 43/11RCP

Noel Mario Farrugia vs MEPA 44/11RCP

Victor Scerri vs MEPA 45/11RCP

Elton Bonnici vs MEPA 46/11RCP

Joachim Silva Pinto F'ISEM Banif Bank Malta plc c41030 vs MEPA 47/11RCP

Jason Barbara vs MEPA 48/11RCP

Emmanuel Vella vs MEPA 49/11RCP

George Sultana vs MEPA 50/11RCP

George Attard 51/11RCP

Leonard Cassar 52/11RCP

Mario Gauci vs MEPA 53/11RCP

Mario Gauci vs MEPA 54/11RCP

Mario Gauci vs MEPA 55/11RCP

Mario Gauci vs MEPA 56/11RCP

Charles Seychell vs MEPA 57/11RCP

Reverendu Joseph Tabone vs MEPA 58/11RCP

David Fenech vs MEPA 59/11RCP

Dawn l-appelli qed jattakkaw l-interpretazzjoni ta' dan it-Tribunal fi prattikament kull artikolu fil-ligi l-gdida, fosthom l-artikolu 69 (2) proviso dwar in-non applikabilita` tal-commitments tal-height limitations li illum skont il-Kap. 504 ma jistghux jittiehdu in kunsiderazzjoni jekk imorru kontra l-pjan lokali – u effettivament qed jinghad f'xi appelli li dan l-artikolu dahal wara li kienu dahlu l-applikazzjonijiet w ghalhekk ma setghetx tigi applikata retroattivament!

Dan ifisser li dan it-Tribunal ma jistax jiffunzjona sakemm jigu decizi l-appelli hawn fuq imsemmija? Certament le w certament l-argument tal-appellant dwar Victor Portelli vs l-Awtorita` lanqas ma jregi;

Illi f'appelli ohra fuq l-applikazzjoni ta' l-artikolu 70 u l-iskeda sebgha gew ikkwotati decizjonijiet ohra biex b'hekk jippruvaw isostnu l-argument li hawn qed issir xi retroattivita` mhux permissibbli. Hekk issemmew: Dr Buttigieg et. vs Gerard C. Gatt applika il-kwistjoni ta' procedura li hu principju ben risaput li "ubi judicium acceptum, ubi et finem accipere debet" u cjoe` li fil-kamp ta' procedura kif kien dak il-kaz (mhux ligi sostantiva bhall-kaz tal-appell de quo), fejn il-ligi taghmel stipulazzjoni li l-procedura kellha tkompli quddiem kompetenza gdida, din kellha tinbidel – u hekk gie deciz, li ghalkemm il-proceduri bdew quddiem il-Prim'Awla, bil-ligi li giet promulgata wara Ord. XXIX tal-1947 li gabet il-kompetenza quddiem il-Bord tal-Kera, minhabba dispozizzjoni transitorja, il-Qorti kompetenti inbidlet ghal dik tal-

Bord tal-Kera – u hekk gara quddiem it-Tribunal odjern – il-Bord tal-Appell precedenti gie mhassar pero` inzamm in vigore b'avviz legali ghal dawk il-proceduri fejn lahqu thallew ghal decizjoni;

Pero` dan mhux il-kaz de quo – il-proceduri pendenti tkomplew quddiem Tribunal gdid li illum (ghax ghadu mhux deciz) iridu jiddeciedu bil-ligijiet vigenti;

Giet ikkwotata wkoll decizjoni tal-Bord precedenti Joseph Sciberras vs MEPA, li pero` titratta fuq eccezzjoni li kien tal-applikant ghall-appell tat-terz (mhux l-Awtorita` kif hemm fid-decizjoni), fejn l-eccezzjoni kienet fuq bidla fil-ligi dwar l-ammissibilita` ta' appell li sar fin-1995 (meta l-ligi nbidlet fin-1997) u ergo l-appell kien diga` sar dak iz-zmien. Il-mument ta' meta sar l-appell hu il-mument li wiehed jara jekk l-appell kien ammissibbli. Fil-fatt anki quddiem dan it-Tribunal, baqghu jinstemghu appelli minn rikonsiderazzjonijiet dwar rifjut (li illum mhux iktar permissibbli) ghax fil-mument meta dahlu kienu validi. Izda dan ma ghandu x'jaqsam xejn mal-kaz de quo li hu li illum ghad irid jigi deciz jekk jistax jinghata permess ghalih. Infatti applikazzjonijiet li ma kienux fi stadju ta' rikonsiderazzjoni, izda fl-ewwel stadju sal-31 ta' dicembru, 2010, illum ma jistghux jitolbu rikonsiderazzjoni mir-rifjut izda biss appell;

Il-kazistika li giet imsemmija mhux il-kaz de quo izda il-kaz li wiehed kien iqabbel ma' affarijiet li diga` saru tipo permess li diga` hareg;

Giet fl-ahhar ikkwotata decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar Fr. Carmel Tonna vs l-Awtorita` (PAB 283/06 RT) tat-22 ta' Settembru, 2011 li kienet biex jissanzjonaw generators fuq il-bejt tal-knisja tan-Nazzarenu f'tas-Sliema;

L-istess appellant pero` ihalli barra li l-istess decizjoni inghatat a bazi tal-Avviz Legali 27 tal-2011 (dispozizzjonijiet transitorji) fejn stabbiliet appuntu li dawk l-appelli tal-Bord li kienu gew differiti ghas-sentenza qabel l-1 ta' Jannar, 2011 kellhom jigu decizi mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u mhux minn dan it-Tribunal nonostante li l-istess Bord w il-Kap. 356 ta' qabel illum gew imhassra;

L-istess appell kien thalla ghad-decizjoni fl-10 ta' Marzu, 2010 w ghaldaqstant kellhom skont l-istess transitory provision, jigu decizi bil-ligi l-antika li kellha l-proceduri tal-Bord precedenti, ergo bil-ligi tal-Kap. 356 li ma kenitx tipprospetta ebda impediment biex il-Bord jissanzjona zvilupp fi propjeta` skedata, differentement minn dan it-Tribunal;

Fil-fatt il-gurisprudenza li trid tigi segwita f'dan il-kaz hi l-gurisprudenza mhux ta' tribunali ohra amministrattivi b'ligijiet ohra izda tat-Tribunal prezenti kostitwit bl-Att X tal-2010 li gie kollu fis-sehh wara li dahlet din l-applikazzjoni odjerna, izda gie awtorizzat bil-ligi li jkollu gurisdizzjoni fuq l-istess appelli minn dawn l-applikazzjonijiet bil-ligi li stabbiliet lill-istess Tribunal u skont l-istess artikoli ta' din l-ahhar ligi, il-Kap. 504;

Fil-fatt qed jizdied hawn kazistika ohra li ittiehdet minn nota ta' sottomissjonijiet tal-perit Robert Musumeci fl-appell bl-ismijiet Ray Micallef vs MEPA (App. 694/11), fejn fin-nota tal-istess perit ghall-appellant jikkwota li "jikkonsegwi li d-decizjoni tal-Kummissjoni hija nulla u bla effett, stante li il-principju skond il-gurisprudenza nostrali hija li l-policies applikabbli ghal kaz huma dawk ezistenti fil-mument li jkun ser jigi deciz il-kaz u dan kif sew stabilit fis-sentenzi 'Frankie Tonna vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l- Ambjent u l-Ippjanar' (A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar, 2004), 'Carmel Fenech nomine vs Awtorita` ta' l-Ippjanar et' (A.C. – 30 ta' Jannar 2004) ; 'Vincent Magro vs Awtorita` ta' l-Ippjanar et' (A.C. – 16 ta' Frar 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. 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-decizjoni 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'.

Illi dan kollu certament ghandu importanza bazilari anke fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-artikolu 69 tal-Kap. 504 u hawn issir riferenza ghall 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-Aw torita` ta' l-Ippjanar' (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003) ;

'Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp' (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) u 'Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp' (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);"

Finalment l-appellant odjern f'dan l-appell jikkwota decizjoni civili Garden of Eden Ltd. vs Transport Malta datata 29/9/2011 (474/2009 JRM) fejn tikkwota dan il-bran segwenti:

'Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tqis li meta awtorita` pubblika tissejjah biex tqis talba ghall-hrug ta' xi licenzja li l-ligi tawtorizzaha li tohrog, hija trid timxi b'ghaqal u bla tnikkir fil-qafas tal-ligi kif tkun fis-sehh dak iz-zmien jew ta' xi decizjonijiet ta' xi korp oghla minnha dwar kif ghandha timxi. B'mod partikolari, m'ghandiex izzomm milli tohrog permess bis-sahha ta' xi regolamenti li jinhargu wara, jekk kemm il-darba meta tressqet it-talba ghall-hrug tal-licenzja ma kien hemm xejn li jmur kontra l-ligi u l-politika mhaddma dak iz-zmien';

Kif ser jintwera hawn dan il-bran jikkonferma ezatt kif l-Awtorita` qed tinterpreta l-ligi;

Fl-ewwel lok dan il-bran ghalkemm issemma f'din id-decizjoni, dan hu estratt f'din id-decizjoni minn decizjoni ohra (li kienet din tal-ahhar li qalitu) fil-kawza civili prim istanza Nazzareno Fenech vs l-Awtorita` dwar it-Trasport Pubbliku deciz fit-2 ta' Novembru, 2006 u wiehed irid jara c-cirkustanzi w ghaliex din il-Qorti qalet dan u fil-kuntest tal-ligijiet tat-Trasport (del resto fil-kawza Garden of Eden Garage Ltd. gie deciz li l-Awtorita` kellha tiddeciedi bil-policies vigenti u mhux tistenna kif riedet minhabba struzzjonijiet ministerjali li fil-futur fil-boghod kellhom jigu imfassla polices godda – l-Awtorita` kellha terminu biex tiddeciedi bil-policies vigenti illum);

Il-kaz ta' Nazzareno Fenech kif jirrizulta mill-istess decizjoni kienet hekk :

Nazzareno Fenech kien dahhal vetturi godda ghal Malta biex igorr il-passiggiera. L-Awtorita` kienet infurmatu li kellu jaghmel xi tibdiliet biex ikunu jistghu jaghtuh licenzja fuq it-toroq ta' Malta. Dan ghamilhom u talab ghall-licenzja. Issa il-ligi dak iz-zmien kienet regolata bl-artikolu 27 tal-Kap. 332 fejn kienet tirrikjedi li biex ma jinghatax permess tas-sewqan ta' certi vetturi dawn iridu jigu ispecifikati b'regolamenti u ippubblikati – cjoe` biex fiz-zmien tar-rifjut irid ikum hemm fir-regolamenti li tali tip ta' vetturi ma jistghux jinsaqu f'Malta;

Fil-fatt inghata rifjut biex l-istess vettura tinsaq f'Malta u jinghad fis-sentenza:

“Bhala fatti, jirrizulta li l-attur kellu van tal-marka Isuzu, bin-numruY-1280, u ghal dan il-van kellu permess mahrug mill-awtorita` konvenuta ghall-garr tal-passiggieri. Dan il-permess kien ghal garage hire, ie., mhux chauffeur driven. Wara xi zmien, ghall-habta tal-1994, l-attur iddecieda li jnehhi l-van u floku jdahhal, ghall-istess garr tal-passiggieri, van iehor tal-marka Transit li kellu numru E-3107. Ghamel talba biex ikollu l-permess fuq dan it-Transit, minflok l-Isuzu, u mill-Awtorita` qalulu li biex seta` jinhariglu l-permess fuq it-Transit, kellu jikkonverti l-Isuzu biex ma jibqax tajjeb ghall-garr tal-passiggieri. Billi haseb li l-permess kien sejjer jinghatalu, l-attur ikkonverta l-Isuzu, izda, wara xi zmien, l-Awtorita` konvenuta gharrfitu, b`ittra tat-2 ta` Jannar, 1996, illi l-permess ma kienx sejjer jinghatalu; b`dik l-ittra, l-Awtorita` konvenuta infurmat lill-attur li t-talba tieghu ma setghetx tintlaqa` “fid-dawl tal-policies vigenti tal-Awtorita`”. L-attur talab indikazzjoni ta` dawk il-policies, izda baqa` minghajr sodisfazzjon. Fit-13 ta` Frar, 1996, l-attur fetah kawza biex jikkontesta r-rifjut tal-Awtorita` (citazzjoni numru 481/96). Din il-Qorti, b`decizjoni moghtija fid-9 ta` Marzu, 2001, laqghet it-talba tal-attur u hasret id-decizjoni tal-Awtorita` konvenuta kontenuta fl-ittra tat-2 ta` Jannar, 1996. Biex waslet ghad-decizjoni taghha, din il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjoni:

“Fil-kaz tal-lum, l-awtorita` qieghda tghid illi cahdet it-talba ta` l-attur ghax dik it-talba kienet tmur kontra l-policy taghha. Dik il-policy, izda, ma kinitx pubblikata u lanqas waqt is-smiegh tal-kawza ma kien imfisser x`kienet dik il-policy jew ghal liema ragunijiet ta` policy kienet michuda t-talbata` l-attur. Ghalhekk, hemm biss il-kelma ta` l-awtorita` konvenuta li d-decizjoni taghha ma kinitx wahda arbitrarja; anzi, lanqas ma jista` jinghad li nghatat dik il-kelma ghax ir-rapprezentanti tal-konvenuta ma kinux jafu jfissru x`kienu r-ragunijiet li wasslu ghac-cahda tat-talba ta` l-attur.

Li l-awtorita` ghandha s-setgha li tfassal policy mehtiega biex jintlahaq il-ghan li jkun hemm sistema ta` transport pubbliku integrat sew, minghajr perikolu, ekonomiku u efficjenti, johrog mil-ligi li waqqfitha; izda, safejn il-policy tolqot drittijiet ta` terzi, bhal fil-hrug ta` licenzi, ghandha ssir bil-mezz li tipprovdi l-ligi stess fl-art. 27, li jaghti lill-attrici, bil-kunsens tal-ministru, is-setgha li taghmel regolamenti. Hekk il-kriterji ghall-hrug tal-licenzji mhux biss ikunu maghrufa minn kulhadd izda wkoll il-bazi tad-decizjonijiet tkun wahda oggettiva, u l-istess ghal kulhadd. Fil-kaz ta` l-attur, id-decizjoni li tkun michuda t-talba tieghu ttiehdet fuq bazi ta` policy li ma kinitx specifikata u mfissra kif trid il-ligi: ghalhekk id-decizjoni kienet wahda ultra vires”.

U f’dan il-kuntest il-Qorti regghet tefghet lura l-kaz lill-Awtorita` konvenuta biex terga’ tikkonsidra t-talba mill-gdid skont il-policies vigenti dak iz-zmien fl-2001. U sa hemmhekk kollox sewwa izda li gara kien:

“Wara din id-decizjoni, l-Awtorita` konvenuta damet hames snin biex tirrevedi l-posizzjoni, u b`ittra tat-12 ta` April, 2001, infurmat lill-attur li l-applikazzjoni tieghu

ma setghetx tigi milqugha peress li "fiz-zmien li inti applikajt, ma kienux jinhargu permessi ghall-vanijiet simili (Transit). Din il-policy kienet gia tezisti miz-zmien li dawn il-permessi kienu regolati mill-Kummissarju tal-Pulizija".

Il-Qorti tinnota li din l-ahhar ittra hija bazikament simili ghall-ittra tar-rifjut li kienet harget l-Awtorita` fit-2 ta` Jannar, 1996. It-tnejn jirreferu ghall-policies allura vigenti, izda dawn il-policies ma gewx spjegati jew pruvati. Fil-kawza precedenti, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta` Marzu, 2001, kien gie rimarkat li l-Awtorita` ma kienetx f`pozizzjoni taghti tifsira ta` x`kienet il-policy, min minn ittiehdet u meta. L-anqas f`din il-kawza ma saret prova tal-ezistenza ta` din is-suppost policy. Jidher li din l-allegata policy giet segwita wara informazzjoni dwarha b`hearsay, ghax ebda minuta, cirkulari, ittra jew document ma gie ipprovdut biex jipprova l-ezistenza ta` din il-policy.

Din il-Qorti gia kellha okkazzjoni tikkunsidra dawn is-suppost policies. Fil-kawza "Axiaq vs Awtorita` dwar it-Trasport Pubbliku", deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` Mejju, 2005 (u reformata mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fid-19 ta` Gunju, 2006, ghal dak li hu r-rimedju moghti) kien gie osservat li l-Awtorita` pubblika ma tistax tistrieh fuq policies li ma jkunux irrizultaw minn minn u meta ittiehdu. Gie rimarkat li bazi ta` policy ma tistax tkun "ghax hekk kien isir fil-passat", izda qabel ma tittiehed policy decision, irid isir studju xjentifiku u komprehensiv tas-sitwazzjoni. F`dik il-kawza, din il-Qorti kienet iddecidiet, li persuna ma tistax tigi mcahhda minn licenzja a bazi ta` policy li ma tirrizultax pruvata u lanqas it-tifsira u l-iskop taghha.

Anke f`din il-kawza, nonostante li l-Awtorita` kellha opportunita` f`zewg kawzi biex tipprova turi il-policy li a bazi taghha hadet id-decizjoni, ukoll ma saretx prova taghha. Mhux hekk biss, izda l-istess Awtorita` agixxiet b`dispett lejn din il-Qorti, ghax nonostante l-ordni biex taghti ragunijiet "fuq kriterji oggettivi pubblikati kif irid l-art. 27 tal-Kap. 332", hija injorat din l-ordni u regghet irriferiet, b`mod ghal kwantu vag, ghal policy li kienet tezisti fiz-zmien li l-permessi kienu regolati mill-Pulizija.

Li din is-suppost policy hi bla bazi tirrizulta wkoll minn ittra li Carmel Muscat, allura technical manager mal-Awtorita` konvenuta, kien baghat lill-konsulent legali tal-Awtorita` fit-28 ta` Dicembru, 1995 (esebita fl-atti tal-kawza citaz.481/96). F`din l-ittra, s-Sur Muscat jirrikmanda biex ma jinhareg il-permess peress li "as far as I know, no owner of a garage hire has been given such a permit". Ma saret ebda riferenza ghal xi cirkulari jew direttiva, izda l-bazi taghha kien biss il-memorja! Apparti dan, u nonostante ssuppost policy, is-Sur Muscat jghid, fl-istess ittra, li jiftakar kaz fejn permess simili kien, fuq kollox, inghata.

Din il-Qorti ma tistax ma tesprimix id-dizappunt taghha ghal mod kif il-files relattivi kienu jigu mizmuma mill-Awtorita` konvenuta. Hekk, per ezempju, wara li l-attur ghamel l-applikazzjoni mad-Direttur tat-Traffic ghall-permess, intalab il-parir tal-Awtorita` tat-Trasport Pubbliku u dan b`ittra tal-1 ta` Dicembru, 2004. Id-Direttur tat-Traffic gie infurmat li l-applikant intalab iressaq il-vettura ghat-test, pero`, il-file tad-Direttur tat-Traffic jieqaf hemm, peress li l-Awtorita` konvenuta baqghet qatt ma infurmatu bir-rizultat tat-test u lanqas jekk kellhiex jew le oggezzjoni ghall-applikazzjoni li ghamel l-attur. Min naha l-ohra, mill-file tal-Awtorita` konvenuta, mhux biss ma jirrizultax x`kien ir-rizultat tat-test li sar, jekk sar, fuq il-vettura tal-attur, izda lanqas biss ma jirrizulta li l-attur kien gie mitlub jiehu l-vettura tieghu ghat-test. Fil-file tal-Awtorita` irrizulta biss kopja tal-applikazzjoni tal-attur, u ittra mit-technical manager mibghuta lill-attur biex dan icempillu. Mill-file ma jirrizultax b`liema mod il-kaz tal-attur gie trattat, u lanqas li l-attur intalab jaghti xi informazzjoni fuq il-vettura tieghu. Fil-fatt, gie konfermat li mill-file relattiv ma hemmx indikat kif u ghal liema raguni l-applikazzjoni tal-attur giet ghal darb`ohra rifjutata. Dan jikkonferma dak li qalet din il-Qorti aktar qabel, u cioe`, li r-rifjut ma sarx a bazi ta` kriterji oggettivi, izda a bazi ta` suppost policy li hadd ma seta` jixhed bi precis dwarha jew il-provenjenza taghha";

Illi hawn qed nidhaddtu fuq policies u fil-fatt f'dik il-kawza li saret imbaghad fl-2006 meta lil Nazzareno Fenech rega' inhariglu rifjut fuq terga policy li ma kenitx tezisti, l-Awtorita` tat-Trasport iddefendiet il-kaz billi qalet li snin wara kien intlehaq ftehim mar-rent-a-car association li ikun hemm biss permess wiehed ghal kull garage u ghalhekk dik il-policy ghandha tapplika illun sitt snin wara li giet ordnata mill-Qorti biex prattikament tohrog permess;

Izda l-Qorti esprimiet ruha kif intqal qabel – ikkwotata mill-appellanta w imsemmija hawn:

il-bran li l-appellant jikkwota jghid li japplika illum fil-kamp tal-ippjanar. Dan mhux talli ma japplikax ghax il-fattispecje differenti izda fil-ligi tat-trasport kien hemm car li wiehed ma jistax jigi negat permess jekk ma jkun hemm ebda regolament kontra l-ispeci tal-vettura w li dawn ir-regolamenti ikunu applikati qabel ma l-importatur jimporta l-vettura f'Malta – fil-fatt l-istess Awtorita` (MEPA) fil-kaz tal-Ippjanar mhux qed tapplika ir-Regolament 14 tal-A.L. 514 tal-2010 li wiehed ma jistax jaghmel applikazzjoni biex jittenta iwaqqa' bini illegali, ghal dawk l-applikazzjonijiet li kienu diga` dahlu qabel li dahal l-avviz legali. Izda fil-kaz de quo ghandna kaz (Art. 70) li mhux ma jistghux jigu accettati applikazzjonijiet izda li fl-istadju tad-decizjoni mill-1 ta' Jannar, 2011 ma jistghux izjed jinhargu permessi biex jissanzjonaw zvilupp fi proprjeta` skedata;

Ghaldaqstant l-istess eccezzjoni ghandha tigi ikkonfermata u l-appell michud fuq tali eccezzjoni;

Ghar-rigward in-nota f’dan l-appell irrispettivament meta l-istess sit gie skedat, illum biex dan it-Tribunal jaghti decizjoni irid bilfors jikkonsidra l-iskedar. L-appellant f’dan l-appell ihawwad l-items tal-iskeda u cjoe` l-iskedar ma’ arei protetti u areas ODZ li dawn tal-ahhar jitkellmu fuq zvilupp li sar wara Mejju, 2008, mentri dwar skedar kif inhu dan il-kaz ma taghti ebda terminu ta’ data. Oltre` dan jigi rilevat illi d-data ta’ Mejju, 2008 mhijiex id-data ta’ meta jigi ssanzjonat skont il-ligi izda d-data meta sar l-izvilupp w ghaldaqstant l-istess sottomissjonijiet tal-appellant f’dan l-appell ma jreggux;

Finalment skont l-istess skeda numru 2 tal-Kap. 504 l-istess Tribunal hu obbligat li jikkonsidra kull ostaklu ghall kull hrug ta’ permess u ghaldaqstant ghandu jezamina l-ligi fl-intier taghha anki f’dan l-istadju, kif del resto dejjem ghamel dwar illegalitajiet fuq is-sit li anki ma gewx ikkunsidrati mid-DCC jew mill-EPC, u ghandu jikkonsidra ghalhekk l-artikolu 70 u l-iskeda 6 tal-Kap. 504."

Ikkunsidra ulteriorment:

Il-mertu ta’ dan l-appell jirrigwarda talba ghas-sanzjonar ta’ tool shed ezistenti li ghandu superfici ta’ madwar 15 m.k..

Skond l-Awtorita’, s-sit jinsab ODZ fl-area maghrufa bhala Tal-Palma, Limiti ta’ L-Imgarr (Malta) u li hija indikata bhala:

• Area of High Landscape value (Degree of Protection 2);

• Area of Ecological Importance ; u

• Rural Conservation Area.

Din l-applikazzjoni giet rifjutata peress li :

• Tikser il-policy 2.4A (4) tal-Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables peress li l-appellant ghandu jkun registrat bhala part-time farmer mad-Dipartiment tal-Agrikultura ghal mill-anqas sentejn qabel ma’ japplika;

• Is-sit jinsab f’ zona li hija Area of Ecological Importance u Area of High landscape Value u ghalhekk il-proposta tikser il-policy 2.4 A, Section 6, tal-Policy And Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables, 2007 u l-policy NWLA 02 tal-pjan lokali;

• Jikser il- policies RCO 2, RCO 4 u RCO 8 tal-pjan ta’ struttura; u

• Il-proposta tikser il-PA Circulars 2/96 u 2/98 peress li jezisti zvilupp illegali fuq is-sit in ezami li jikkonsisti f’ hard u soft landscaping.

L-argumenti li tqajmu mill-partijiet fil-kors tas-smieh ta’ dan l-appell jistghu jigu migburin fil-qosor kif gej:

Fl-appell tieghu l-appellant jghid inter alia s-segwenti:

• Ghalkemm l-appellant mhux registrat bhala part-time farmer huwa ghandu kull dritt jgawdi l-propjeta tieghu;

• L-istruttura in ezami hija wahda pre-fabbrikata u temporanja tal-injam u din taqbel hafna mal-kuntest rurali;

• It-toolshed ma’ tidher minn imkien u ghalhekk ma’ tista tikser ebda policy li tittratta l-visual integrity tas-sit;

• Il-kamra giet rapportata minn kaccatur illegali li kien fuq l-art tal-appellant bla permess;

Fis-seduta tas-6 ta’ Lulju, 2011, l-Awtorita’, permezz tal-Avv. Dr. Anthony DeGaetano, issolevat l-eccezzjoni preliminari tal-Art. 70 Skeda 6 annessa mal-Att X, 2010, Kap. 504, billi qed jintalab sanar ta’ zvilupp illegali f’ area skedata;

Dwar dan, id-difiza tal-appellant hi fis-sens illi l-applikazzjoni ghas-sanzjonar tal-izvilupp saret fil-15 ta’ Mejju, 2008 waqt li l-iskedar tas-sit de quo sar diversi xhur wara permezz tal-Avviz Nru 1137 li kien gie ppublikat fiz-19 ta’ Dicembru, 2008. L-appellant ghalhekk issottometta li l-iskeda 6 annessa mal-Att X tal-2010 Kap. 504 titkellem dwar is-sanzjonar ta’ zvilupp li jkun sar wara Mejju, 2008 u ghalhekk mhix applikabbli ghall-kas in ezami.

Ikkunsidra ulteriorment:

Dan it-Tribunal kellu diversi okkazzjonijiet fejn giet ittrattata din l-eccezzjoni preliminary li ma’ jistax jsir sanctioning ta’ zvilupp illegali li hu f’ area skedata; fosthom l-appell fl-ismijiet Camelo Psaila vs MEPA, Appell 624/11, deciz fit-30 ta’ Jannar, 2014.

F’ dawn il-kazijiet jinhtieg li jsiru konsiderazzjinijet dwar is-segwenti:

• Liema ligi hi applikabbli, cioe hix dik meta sar l-izvilupp jew dik li tkun in vigore meta tigi deciza l-applikazzjoni; u

• Jekk il-ligi taghmilx riserva dwar l-applikabilita’ tal-Art. 70 u s-Sitt skeda tal-Kap. 504.

Fuq l-ewwel punt is-sentenza ta’ dan it-Tribunal fuq citata tghid is-segwenti:

“ Dwar liema ligi hi applikabbli, cioe’ jekk hix dik ta’ meta saret l-applikazzjoni jew dik meta tigi finalment deciza l-applikazzjoni, l-Awtorita’ ghamlet referenza ghal numru ta’ decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell li stabbilew il-principju li l-ligi applikabbli hi dik vigenti meta tigi deciza l-applikazzjoni.

Dan gie stabbilit b’sentenza fl-ismijiet ‘Angelo Farrugia vs Chairman tal-Awtorita’ tal-Ippjanar’ deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta’ April 1996 u dik f’ismijiet ‘Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’ deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta’ Mejju 1996. Dan gie kkonfermat b’sentenzi aktar ricenti tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fosthom ‘Stella Buttigieg vs Joseph Cordina vs MEPA deciza fid-29 ta’ Jannar 2009 RCP A.I.C. li ccitat sentenza precedenti tal-istess Qorti fl-ismijiet ‘Philip Micallef vs MEPA deciza fis-26 ta’ April 2007 fejn intqal is-segwenti :-

“Illi fil-fatt huwa principju legali kkonfermat guridizzjarjament li l-istess Bord u l-Awtorita’ huma tenuti li japplikaw l-ligi li tezisti waqt li tkun qed tigi determinate l-applikazzjoni u dan s’intendi japplika ukoll meta l-kas ikun quddiem il-Bord”. “

Fil-kas in ezami rrizulta li l-art giet skedata f’ Dicembru, 2008.

Fuq dan, fl-istess sentenza gia citata intqal is-segwenti:

“L-Artiklu 70(1) tal-Kap. 504 jitratta dwar ‘Supplimentary Provisions regarding permissions and licences’. Minn dan l-Artiklu huma eskluzi pero’ l-kazijiet elenkati fis-Sitt Skeda annessa mal-Att – fosthom dik numru 2 – applikazzjoni biex jigi regolarizzat zvilupp fi propjeta’ skedata.”

L-applikazzjoni prezenti qed titlob li jigi sanzjonat tool shed li nbiet f' area li llum hi skedata. Skond dan l-artikolu ghalhekk il-proposta ghas-sanzjonar tat-tool shed in ezami ma tistax tigi awtorizzata.

Fl-istess sentenza intqal in oltre is-segwenti:

"L-Artikolu 97 (1) tal-Kap. 504 jawtorizza lill-Ministru li jistabilixxi data permezz ta' avviz fil-gazzetta tal-Gvern meta jigu revokati l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp Kap. 356 u l-Att dwar il-Harsien tal-Ambjent, Kap. 435.

Dawn id-dati gew stabiliti bl-Avviz Legali 512 tal-2010 u l-Avviz Legali 513 tal-2010 rispettivament.

Bl-Avviz Legali 511 tal-2010 – Avviz ta' Bidu fis-sehh, giet stabbilita d-data tal-31 ta' Dicembru 2010 bhala d-data meta d-disposizzjoni ta' diversi Artikoli tal-Kap. 504 fosthom l-Artikolu 70 u s-sitt Skeda, dahlu fis-sehh.

L-Artikoli 14 u 15 tal-Kap. 356 li jirreferu ghall-komposizzjoni u funzjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma gewx revokati bl-Avviz Legali 512 tal-2001 billi skond l-Avviz Legali 27 tal-2011 –Planning Appeals Board and Environment and Planning Review Tribunal (Transitory Provisions) Regulations 2011 dawk l-appelli li kienu gew differiti ghas-sentenza qabel il-31 ta' Dicembru 2010, kellhom jigu decizi mill-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, cioe' skond il-Kap. 356 u mhux mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjananr skond il-Kap. 504. Skond l-istess Avviz Legali, l-appelli l-ohra kollha kellhom jigu decizi minn dan it-Tribunal."

Fic-cirkostanzi ghalhekk is-sottomissjoni tal-appellant, li billi l-izvilupp sar qabel Mejju, 2008, l-Artikolu 70 tal-Kap. 504 mhux applikabbli, mhix korretta, billi l-ligi dan ma tawtorizzahx.

It-Tribunal, ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma ir-rifjut mahrug mill-Aworita' ta' l-applikazzjoni PA 2438/08, tat-18 ta' Marzu, 2011, billi jilqa l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' li l-proposta ta' sanzjonar ta' zvilupp illegali f' area skedata, hi in kontravenzjoni tal-Artiklu 70 u s-Sitt skeda annessa mal-Att X tal-2010, Kap. 504.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta ikkonsidra r-regolament tas-sanzjonar ta’ zviluppi f’zoni skedati meta dan ir-regolament dahal fis-sehh wara li kien gie introdott l-appell mid-decizjoni tal-Awtorita. L-appell kellu jigi deciz fuq ir-regolamenti in vigore meta kienet qed tigi deciza l-applikazzjoni mill-Awtorita, altrimenti l-appellant ma jistax jinghad li inghata smigh xieraq, u l-ghoti ta’ permess jigi rez soggettiv. In oltre d-determinazzjoni tal-appell ma sarx wara rikonsiderazzjoni tad-decizjoni moghtija mill-Awtorita fuq ir-regolamenti vigenti f’dak il-mument tad-decizjoni izda issostitwixxa l-Awtorita billi ddecieda fuq kwistjoni mhix investita mill-istess Awtorita ghax f’dak iz-zmien ma kienx hemm regolament li fuqu ddecieda t-Tribunal.

Il-Qorti tqis li dan l-appell qieghed bazikament jattakka l-applikabilita ta’ ligi li dahlet fis-sehh, skond l-appellant, fil-mori tal-appell. Bhala stat ta’ fatt it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni illi l-artikolu 70 u s-Sitt Skeda tal-Kap. 504 jipprekludi sanzjonar ta’ zvilupp f’zona skedata. L-appellant mhux jattakka l-ligi per se jew l-idoneita taghha ghal fatti in ezami. Hu qed jattakka invece l-applikabilita taghha fi stadju ta’ appell quddiem it-Tribunal peress illi din il-kwistjoni qamet wara li ttiehdet id-decizjoni mill-Awtorita u ghalhekk it-Tribunal mar oltre l-poter ta’ revizjoni li bih hu munit u ddecieda fuq kwistjoni li ma kinitx parti mid-decizjoni tal-Awtorita. Abbinat ma’ dan l-appellant jissottometti illi l-ligi applikabbli ghandha tkun dik vigenti fil-mument tad-decizjoni tal-Awtorita ghax altrimenti d-dritt tal-applikant li jinghata smigh xieraq jigi lez.

Bhala principju bazilari hu ormai issodat fil-gurisprudenza ghal dak li jirrigwarda ligijiet ta’ ppjanar li dawn huma mibnija u msejjsa fuq principji ta’ ordni pubbliku intizi fl-interess tas-socjeta in generali ghal ahjar uzu tal-art u preservazzjoni tal-ambjent naturali, arkeologiku, storiku u arkitettoniku Malti u Ghawdxi. Bhala tali kull applikazzjoni tikkostitwixxi biss talba biex persuna twettaq zvilupp f’sit. Ma jezisti ebda dritt a priori. Kull talba hi soggetta ghal ligi jew policy vigenti fil-mument li jinghata decizjoni finali, cioe meta tigi deciza finalment mill-Awtorita jekk ma jsirx appell quddiem it-Tribunal jew quddiem it-Tribunal jekk isir appell. Dan jinghad ghax hu fil-mument ta’ decizjoni finali li zvilupp jinghad hux kompatibbli ma’ dak li l-legislatur irid li jista’ jigi permess u wkoll ghaliex ghandu jkun hemm certezza ragonevoli li

zviluppi simili fil-mument ta' decizjoni jkunu jgawdu l-istess trattament. B'daqshekk ma jfissirx li persuna qed issofri zvantagg ghax kif bdil ta' ligi, pjan jew policy tista' tippegjora aspettattivi ta' applikant, bl-istess mod tista tavvantaggjahom.

Hu dan l-element ta' ordni pubbliku fejn l-interess tas-socjeta ghandu jipprevali fuq dak privat li jaghti certezza u ugwaljanza fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni liema certezza hi garantita fil-mument tad-decizjoni finali li tiddetermina t-talba tal-izvilupp skond il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli. Ovvjament il-partijiet ghandhom dejjem jinghataw il-garanziji ta' smigh xieraq bl-opportunita li kwistjonijiet ta' tibdil fil-ligijiet, pjanijiet u policies li jsehhu fil-mori u li jistghu jimpingu direttament fuq il-mertu jigu mgharfa lil partijiet biex ikunu jistghu jidderiegu ruhhom u jargumentawhom qabel id-decizjoni finali. Fil-fatt harsa lejn l-atti tal-vertenza juri li l-kwistjoni tal-ligi dwar sanzjoni ta' zvilupp f'zoni skedati tqajmet fil-mori tal-appell u l-partijiet inghataw l-opportunita li jikkunsidrawha u jiddibattuha. Hu minnu illi fid-decizjoni taghha originali l-Awtorita ma ghamlitx referenza ghall-artikolu 70 u s-Sitt Skeda peress illi ma kinitx ghadha in vigore pero iddahhal fil-pendenza tal-istadju ta' rikonsiderazzjoni mitlub mill-applikant fejn lanqas hemm ma tqajment mill-Awtorita. Pero il-fatt li l-kwistjoni tqajmet fil-mori tal-appell ma jgib ebda nullita jew pregudizzju ghax bhala regolament li hu car u hu ta' ordni pubbliku, dan seta' jitqajjem mit-Tribunal innifsu, u anki minn din il-Qorti stess, basta li l-partijiet jinghataw l-opportunita li jirregolaw u jiddefendu ruhhom dwaru specjalment jekk il-kwistjoni jkollha aktar indoli legali milli teknici. F'dan il-kaz il-kwistjoni tqajment u l-partijiet argumentawh. Id-decizjoni tat-Tribunal giet appellata quddiem din il-Qorti fejn il-partijiet rega' kellhom l-opportunita li jergghu jiddibattuha.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi ma hemm ebda lezjoni.

Irid jigi deciz issa allura jekk fil-fatt l-applikabilita tal-artikolu 70 u s-Sitt Skeda kinitx wahda gusta fic-cirkostanzi.

Dan l-aggravju jkompli fuq l-ewwel wiehed. Hi gurisprudenza kostanti kif diga inghad, minhabba n-natura stess tal-ligijiet ta' ippjanar intizi fl-interess tas-socjeta in generali biex jirregolaw l-uzu u l-izvilupp tal-ambjent in generali u fl-ispecifiku u dan skond iz-zminijiet u l-

evoluzzjoni kontinwu tal-ambjent li nghixu fih, illi applikazzjoni ma tikkreja ebda drittijiet lil applikant izda biss talba jew xewqa jew anki aspettativa li jizivluppa s-sit soggett ghal applikazzjoni, dejjem jekk dan l-izvilupp hu kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument li tinghata d-decizjoni finali. Dan ma jikkreja ebda zvantagg fuq applikant ghax kif il-ligijiet ta' ippjanar jistghu jinbidlu biex jirrestringu zvilupp hekk ukoll jistghu jinbidlu biex jestenduh u l-applikazzjoni tibqa' miftuha ghal dawn l-izviluppi sad-decizjoni finali. Id-decizjoni tal-Awtorita ma tikkrejax drittijiet ghal applikant izda stat ta' fatt u, jekk ma jsirx ebda talba ta' rikonsiderazzjoni jew appell, allura f'dak il-mument dan l-istat ta' fatt jikkreja stat guridiku li jaghti dritt kwezit lil applikant in linea mal-permess li jkun inghata fiz-zmien meta applikazzjonijiet bl-istess fatti specie ghandhom jircevu l-istess trattament. Fl-invers ic-cahda ta' applikazzjoni ma tippredludix lil applikant milli jerga' japplika fuq binarju differenti jew anki l-istess jekk fi zmien wara jinbidlu l-ligijiet, pjanijiet jew policies li huma ta' natura mutabbli skond ic-cirkostanzi u l-bzonnijiet generali li jirrikjedi l-pajjiz. Il-gurisprudenza kostanti kienet u ghahda l-istess (ara fost ohrajn **Stella Buttigieg et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** , App Inf 29/01/2009 u **Ted Mizzi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, App Inf 29/01/2009, u decizjonijiet ohra moghtija minn din il-Qorti kif preseduta).

F'dan il-kuntest ma hux ta' ebda import il-kwistjoni ta' retroattivita ta' ligjijiet, pjanijiet u policies tal-ligi ta' ippjanar la darba huma l-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-decizjoni finali li japplikaw ghad-determinazzjoni tal-izvilupp propost. Applikazzjoni ma takkwista ebda jedd awtomatiku ghal approvazzjoni izda biss talba fakolattiva maghmula min applikant ghal hrug ta' permess ghal zvilupp kif jixtieq l-istess applikant tenut in konsiderazzjoni kull ligi, pjan jew policy in vigore fil-mument tad-decizjoni finali, kemm jekk id-decizjoni tkun favur jew kontra l-interessi tal-applikant li huwa subordinat ghall-interess generali tas-socjeta u tal-ambjent u s-sostenibilita tal-pajjiz li nghixu fih, liema interess hu fdat lil entitajiet appoziti, approvati mill-Gvern biex jigi delineat u specifikat.

Madankollu fuq il-kwistjoni legali specifika ta' retroattiva l-insenjament li taghti l-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza **Jack M.A. Olin et vs Anthony Sant Portanier nomine** deciza fis-6 ta' Ottubru 2010 tinkapsula l-principji

regolaturi in materja fejn jinghad hekk:

> Huwa utli li jibda biex jigi osservat illi, kif deciz, "meta gudikant jew interpretu jigi biex japplika l-ligi ghall-kaz prattiku, l-ewwel tfittxija u indagni li ghandha ssir minnhom hija dik li jaraw liema ligi ghandha tigi applikata; u din in-necessita tidher aktar cara specjalment meta ligi gdida tigi attivata u maghmula effikaci dwar materja li qabel jew ma tkunx regolata, jew li tkun regolata mil-ligi anterjuri. Dan aktar u aktar johrog car meta jigi kunsidrat fejn il-materja in diskussjoni tkun tirrigwarda fattijiet kompjuti, jew li kellhom il-bidu u l-inkomincjament taghhom taht l-imperu tal-ligi antika jew anterjuri li tkun irregolathom u jipprotraw ruhhom, f'din l-ahhar ipotesi (mhux fl-ewwel wahda tal-fatt kompjut), taht il-ligi l-gdida". ("**Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine**", Appell Civili, 12 ta' Mejju, 1950);
>
> Din il-predetta decizjoni tkompli tillustra fuq l-insenjament ta' awturi kontinentali illi f'tema ta' dritt transitorju ghandhom jigu rigwardati fost ohrajn dawn il-principji:-
>
> i. li l-attijiet jew it-trasferimenti huma regolati mil-ligi li tahtha jkunu gew kompjuti;
>
> ii. li l-attijiet mibdija taht il-ligi l-antika u li jestendu ruhhom taht il-gdida, ghandhom jigu regolati minn din ta' l-ahhar;
>
> iii. li meta jkun jezisti veru u proprju dritt kwezit kompjut taht il-ligi antecedenti, dak id-dritt ghandu effikacja fih innifsu li jirrezisti ghall-applikazzjoni tal-ligi l-gdida f'kaz ta' mutament tal-ligi anterjuri;

Applikati dawn il-principji ghal kaz in ezami, din il-Qorti tqis kif gia nghid illi applikazzjoni ghal zvilupp ma tikkostitwix dritt izda biss rieda u xewqa ghal zvilupp sakemm dan ikun permissibbli skond il-pjanijiet u policies vigenti meta jinhareg jew tigi rifjutata l-applikazzjoni. Dan ghaliex il-pjanijiet u policies jinbidlu jew jigu aggustati jew modifikati tul iz-zmien fl-interess generali tal-izvilupp sostenibbli fil-pajjiz u fejn allura l-interess pubbliku irid jipprevali fuq l-interess purament privat. Applikazzjoni mhix att kompjut jew terminat izda biss process

mibdi taht regim antik li jista' jestendi ruhu taht ligi gdida fejn allura ma japplikax u ma jigix regolat mir-regim l-antik izda dak gdid.

Din hi sitwazzjoni prevalenti fil-ligijiet ta' ppjanar kif tifhimha din il-Qorti, u ghalhekk it-Tribunal kellu kull dritt japplika l-artikolu 70 u Sitt Skeda kif ezistenti fiz-zmien li ttiehdet id-decizjoni. It-tibdil fil-ligi hu biss modifikazzjoni ta' kif ghandhom jittiehdu d-decizjonijiet li jolqtu zviluppi li ghadhom sotto skrutinju u mhux gia approvati f'liema kaz jikkostiwixxu dritt kwezit favur dak li favur tieghu gia ghandu permess. Din il-Qorti tqis li l-artikolu 70 u Sitt Skeda li jitratta l-effett retroattiv ta' ligijiet godda ghandu jitqies fil-kuntest tal-principju regolatur dwar dak li jikkostitwixxi att jew trasferiment kompjut u kwindi regolat bir-regim legali applikabbli fiz-zmien tal-att jew trasferiment.

Ic-certezza legali tohrog minn zewg fatti cioe illi l-applikazzjoni ma tikkreja ebda dritt u illi c-certezza legali tohrog mill-fatt stess li sad-data ta' decizjoni finali, kull applikazzjoni ghandha l-potenzjalita li tuzufruixxi minn kull ligi, pjan jew policy maghmula sa dak inhar basta li l-partijiet ikollhom il-possibilita li qabel id-decizjoni finali jgawdu mis-salvagwardji tal-principji ta' gustizzja naturali. B'dan il-mod ukoll ikun hemm uniformita u certezza fid-determinazzjoni ta applikazzjonijiet ta' zvilupp f'kull zmien partikolari.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Richard Tua u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Gunju 2014. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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