QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 5 ta' Novembru, 2015

Numru 15

Appell Nru. 31/2015

Mikiel Farrugia

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Charles Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mikiel Farrugia tas-17 ta' Gunju 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Gunju 2015 fejn gie michud l-appell ta' Mikiel Farrugia kontra l-permess PA 1136/10;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u ta' Charles Camilleri li ssottomettew 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:

Illi dan huwa Third Party Appeal li sar minn Mikiel Farrugia fil-konfront tal-hrug tal-Permess PA 1136/10.

Dawn il-Proceduri gja gew decizi permezz ta' decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' L-Ambjent u L-Ippjanar diversament presjedut liema decizjoni giet appellatta mill-Appellanti odjern. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 1 ta' Awissu 2013 laqghet l-Appell ta' Michael Farrugia u rrevokat id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambejnt u l-Ippjanar tad-29 ta' marzu 2012 u rrinvjat l-Atti lura lit-Tribunal biex jerga jisma l-kaz skond il-ligi.

In adempiment ta' din is-sentenza it-Tribunal odjerna sema l-kaz u issa qieghed fi posizzjoni li jaghti decizjoni tieghu wara li sema t-trattazzjoni tal-partijiet u ra l-Atti kollha tal-Appell.

L-Aggravji tal-Appellanti kienu s-segwenti:

Illi l-izvilupp propost imur kontra l-policies BEN 1 u BEN 2.

Li l-art in kwistjoni hija art saqwi u ghalhekk ghandu jkun hemm prezunzjoni kontra l-izvilupp residenzjali propost. Hawn l-appellant jaghmel riferenza ghal policies RCO1 u AHF 9.

Li l-izvilupp imur kontra l-Public Health Act bilil l-izvilupp jista jkun ta' pregudizzju ghas-sahha fizika u mentali tal-eventwali residenti.

B'riferenza ghal dak deciz fil-kawza Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-23 t' Marzu 2010 Carmel u Mary Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et, l-Approvazzjoni ta' din l-Applikazzjoni tista tilledi d-drittijiet fundamentali tal-Appellanti u b'hekk qed jirrizerva d-drittijiet tieghu fir-rigward tal-MEPA.

Dwar dawn l-Aggravji t-Tribunal ghandu s-segwenti kummenti:

Fir-rigward tal-Policy BEN 1 din taghmilha cara li zviluppi (in generali) ma jigu accettati jekk dawn ikollhom deleterious impact on existing or planned adjacent uses. Din hija policy generali li ghandha tittiehed bhala tali u mhux bhala policy partikolari li ghandha tapplika ghall-kaz odjern. Ifisser li meta jigi deciz applikazzjoni min qed jiddeciedi jrid izomm quddiem ghajnejh kif permess jista jaffettwa uzu adjacent. It-Tribunal jidhirlu li wahdu dan il-policy ma hux tali ghandu jaffettwa din l-Applikazzjoni tenut kont illi fil-kaz odjern l-izvilupp pjanat ghall-inhawi huwa residenzjali u huwa tali li ma ghandu jkollu ebda effett jew impatt negattiv proprju fuq zviluppi residenzjali gja ezistenti jew pjanati ulterjorment. Ghal dak li huwa l-Policy BEN 2 il-fatti huma semplici: l-erja hija zoned ghal zvilupp residenzjali u l-applikazzjoni hija wahda residenzjali. Ghalhekk il-BEN 1 u BEN 2 qed jigi rispettati.

Dwar il-kwistjoni ta' art saqwija u l-policy RCO 1. Din il-policy tapplika fi rural conservation areas u kif gja nghad l-erja n kwistjoni hija zoned ghal residential use. Ghalhekk l-policy RCO 1 ma tinwadrax ruhha fl-Applikazzjoni n mertu. Dwar il-policy AHF 9 din tirreferi ghal inkorragament li ghandu jinghata sabiex ikun hemm rilokazzjoni ta' livestock units ghal ragunijiet imsemmija fil-policy. Din hija policy naturalment tajba izda ma tapplikax ghas-sitwazzjoni odjerna billi tapplika meta jkollok sitwazzjoni ta' redevelopment of land. L-Applikant odjern iddikjara li ser jittermina l-uzu ta' razzett ghal livestock u mhux ser jaghmel uzu simili band'ohra.

Jekk l-applikazzjoni tmur kontra l-Public Health Act huwa mertu tal-kontenut ta' dik il-ligi u mhux ta' Ligi ta' Pjanar.

Dwar il-kwistjoni ta' drittijiet kostituzzjonali li jistghu jigu mittiefsa bil-hrug ta' dan il-permess dan it-Tribunal ma ghandux l-kompetenza li jiggudika jekk hemm xi drittijiet li jistghu jigu mittiefsa. Din hija kompetenza ta' Qorti Kostituzzjonali. L-Appellant naturalment ghandu kull dritt li jirriserva l-posizzjoni tieghu in rigward, izda, l-ilment kostituzzjonali semmai ghandu jifforma parti minn rikors kostituzzjonali quddiem Qorti Kostituzzjonali.

L-Appellanti dahal ukoll fil-mertu ta' necessita' jew meno ta' EIA (environmental impact assessment). It-Tribunal hawn jaqbel mal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Awtorita' illi l-applikazzjoni mertu ta' dan l-Appell kif ukoll l-applikazzjonijiet u appelli li qed jinstemghu kontestwalment ma' dan l-Appell in toto jammontaw ghal 6555 sqm. L-Applikazzjonijiet n kwistjoni ma jikkwalifikawx ghal EIS jew and EPS anki jekk jigu kkunsidrati bhala applikazzjoni shiha proprju billi jaslu flimkien ghal ammont ta' 6555 sqm. Ir-Regolamenti applikazzjoni jaghtu necessita' ta' 100,000 sqm ghal progetti fi Category 1 u 30,000 ghal category 2.

Irid jizdied jinghad mit-Tribunal li hawn si tratta ta' Applikazzjoni fuq art li hija sewwa fiz-zona ta' zvilupp u li l-Applikazzjoni tirrispetta r-regolamenti kollha tal-Ippjanar applikabbli fiz-zona n kwistjoni.

L-appell huwa ghalhekk michud.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-membri tat-Tribunal kellhom jirrikuzaw ruhhom kif mitlub mill-appellanti. L-artikolu 737 tal-Kap. 12 ma japplikax ghax il-ligi tghid biss f’artikolu 40(3) li membru tat-Tribunal ikun skwalifikat fejn jista’ jigi skwalifikat imhallef f’kawza civili. Dawn ir-ragunijiet huma provduti fl-artikolu 734. Ma hemm ebda accenn ghall-artikolu 737 li t-talba trid issir bil-miftuh u mhux b’rikors kif sar. It-Tribunal ma laqghax it-talba ghal

rikuza wkoll ghaliex kien deciz li jipprocedi bil-prolazzjoni tad-decizjoni kif kompost ghal ekonomija tal-gudizzju sabiex jaghti dritt ta' appell lil min thalla barra mill-okkju u biex jottempera ruhu mad-decizjoni tal-Qorti tal-11 ta' Marzu 2015. L-ekonomija tal-gudizzju ma jiccentra xejn f'dan il-kaz ghax ma hemmx multiplicita ta' kawzi fuq l-istess materja li jigu indirizzati f'kawza wahda. F'dan il-kaz it-Tribunal ma naqqasx in-numru ta' vertenzi. F'dan il-kaz kull ma ghamel it-Tribunal hu li spedixxa t-terminazzjoni tal-kawzi bir-rigett tar-rikuza. Pero dan ma nehhiex mill-obbligu li t-Tribunal jikkonsidra c-cirkostanzi jekk iwasslux ghall-applikazzjoni tal-artikolu 734 u mhux jinjoraha. It-tieni raguni ta' rifjut hi bla bazi ghax la darba l-appell ta' Mikiel Farrugia fis-16 ta' Dicembru 2014 gie michud u t-Tribunal kien ser jerga' jaqra l-istess decizjoni ma kienx hemm dritt ta' appell x'jigi imhares lil kjamat fil-kawza, la darba s-sentenza kienet ser tibqa favur il-kjamat fil-kawza. L-istess dritt kien ser jibqa' salvagwardat kieku l-eccezzjoni ta' rikuza intlaqghet. It-Tribunal qal ukoll illi kien qed jaghti d-decizjoni biex jirrispetta d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Marzu 2015. Pero din id-decizjoni ma rabtitx idejn it-Tribunal li jerga' jiddeciedi l-kaz hu. In oltre l-fatt li l-Qorti tal-Appell hassret id-decizjoni minhabba difett fl-okkju bla ma ikkunsidrat il-mertu tal-appell hi irrelevanti ghad-determinazzjoni ta' rikuza. Li hu rilevanti hu jekk il-membri tat-Tribunal kienux dahlu fil-mertu jew le. L-artikolu 734(1)(d)(i) u (ii) huma cari fuq hekk;

2. Id-decizjoni hi karenti minn motivazzjoni. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' Awwissu 2013 gie rilevat li t-Tribunal kellu jaghmel ezami komparattiv dwar il-policies imressqa mill-appellant kontra l-ghoti tal-permess u t-Tribunal strah biss fuq iz-zoning li jippermetti l-izvilupp bla ma ikkunsidra l-aggravju tal-appellant. It-Tribunal f'din is-sentenza rega' waqa' fl-istess difetti. It-Tribunal qal li l-policy BEN 1 u 2 gew skartati ghax huma policy generali mhux policy partikolari applikabbli ghal kaz odjern. Rega' qies li l-uzu hu residenzjali in konformita maz-zoning u l-istess bhal zviluppi residenzjali gia ezistenti u ppjanati. Pero ma qies li wiehed mill-izviluppi adjacenti hu fil-fatt is-sit tal-appellant li hu razzett ghall-annimali, cioe uzu rurali u kif ser jimpatta fuqu;

3. It-Tribunal mar kontra t-tifsira letterali tal-policy AFH9 u l-interpretazzjoni li ta hi ghalhekk assurda. It-Tribunal qies li l-permess appellat ma kienx qed jikkontradixxi l-policy ghax il-kaz odjern ma jitrattax redevelopment of land u li l-applikant iddikjara li bi hsiebu jittermina l-uzu tas-sit bhala razzett. Dan hu kontra l-kliem tal-ligi ghax l-

izvilupp jitratta redevelopment of land fejn minn sit uzat bhala razzett bil-permessi jigi konvertit f'sit residenzjali. In oltre hi kundizzjoni tal-policy li qabel jinghata permess trid issir ir-rilokazzjoni tal-bhejjem f'zona rurali. Billi s-sit hu okkupat mill-bhejjem il-policy hi applikabbli. Il-policy ma tqis ebda deroga fejn l-applikant jiddikjara li jrid jittermina l-uzu tas-sit bhala razzett. Fejn l-applikant u l-okkupant tar-razzett huma differenti, it-terminazzjoni o meno tal-uzu rurali tas-sit mhix kwistjoni pacifika. F'dan il-kaz fil-fatt hemm proceduri legali biex is-sid jittermina l-lokazzjoni li ghandu l-appellant. Id-dikjarazzjoni tas-sid li jrid jittermina l-uzu rurali tas-sit hi irrelevanti billi dak li hu rilevanti hu l-fatt li inhareg permess ghal zvilupp ghal redevelopment of land f'sit urban okkupat min razzett tal-bhejjem, u kwindi applikabbli l-policy AHF 9.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti ma taqbilx ma' tnejn mit-tlett ragunijiet moghtija mit-Tribunal biex cahad it-talba ta' rikuza a bazi tal-artikolu 743 tal-Kap. 12. It-Tribunal cahad din it-talba fl-ewwel lok ghax ma saritx skond dak provdut fl-artikolu 737 tal-Kap. 12. Il-Kap. 504 fl-artikolu 40(3) jaghmilha cara illi membru jista' jigi skwalifikat f'dawk l-istess cirkostanzi li fih jista' jigi skwalifikat imhallef f'kawza civili. Dan l-artikolu ma jispecifika xejn oltre u ghalhekk il-mod kif tintalab ir-rikuza tista' issir anki permezz ta' rikors kif sehh u mhux kif jitlob l-artikolu 737 tal-Kap. 12 cioe fil-miftuh. L-importanti hu illi t-talba tkun cara u specifika ghar-rigward tar-raguni moghtija ghal rikuza mitluba.

In kwantu ghal raguni l-ohra ta' cahda moghtija fejn it-Tribunal semma' l-ekonomija tal-gudizzju, tali konsiderazzjni ma hix pertinenti ghat-talba ta' rikuza li trid tigi indirizzata per se fuq il-mertu legali taghha apparti li l-kawzi xorta iridu jigu decizi kollha separatament u ebda ekonomija ma kien qed jigi milhuq. Madankollu din il-Qorti ghandha tidhol f'aktar dettal fuq it-tielet raguni ta' cahda ta' rikuza. It-Tribunal sostna illi t-talba kienet qed tigi michuda ghaliex dak li kien qed jaghmel it-Tribunal kien biss li jirrispetta d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Marzu 2015 u b'hekk jikkoregi l-okkju erronjament indikat fid-decizjoni rimessa lura lit-Tribunal u dan sabiex il-persuni li thellew barra jkollhom jedd jidhru u jappellaw u/jew jippartecipaw quddiem il-Qorti tal-Appell.

L-appellant isostni illi l-kwistjoni kienet illi t-Tribunal kien gia iddecieda l-mertu u permezz ta' din id-decizjoni gdida rega' iddecieda l-istess mertu li kien gia esprima ruhu dwarha.

L-appellant qed jibbaza l-ilment tieghu fuq l-artikolu 734(1)(d)(i) u (ii) tal-Kap. 12 li jghidu hekk:

> (d) (i) jekk ikun ta l-parir tieghu, ittratta quddiem il-qorti jew kiteb dwar il-kawza jew dwar kull haga ohra li ghandha x'taqsam mal-kawza jew tiddependi minnha,
> (ii) jekk il-kawza kienet ga giet quddiemu bhala imhallef jew bhala arbitru:
> Izda dan ma jghoddx ghal decizjoni, moghtija mill-imhallef, meta ma tkunx qatghet definitivament il-meritu fil-kwistjoni bejn il-partijiet, u lanqas ghal sentenza li tehles ab observantia,

Formalment l-appellant ghandu ragun ighid illi t-Tribunal kien gia esprima ruhu fuq il-kwistjoni bid-decizjoni tieghu tas-16 ta' Dicembru 2014 liema decizjoni giet annullata mill-Qorti fil-11 ta' Marzu 2015 unikament ghax l-okkju ma irrispekkjax il-partijiet kollha senjatament l-applikant li zgur kellu kull interess jippartecipa fil-kawza.

Pero meta l-vertenza regghet tressqet quddiem it-Tribunal u t-Tribunal ikkorega l-okkju biex jirrifletti l-partijiet kollha b'mod korrett kif jidher li issa hu l-kaz ghax ebda lanjanza ma saret a rigward, l-istess Tribunal ma jidhirx li intratjena xi argument jew ilment iehor mill-partijiet izda biss ikkorega l-okkju u rega' ippronunzja ruhu b'kopja tal-istess decizjoni li kien ippronunzja fis-16 ta' Dicembru 2014. L-ispirtu tas-sentenza tal-Qorti tal-11 ta' Marzu 2015 kien car fis-sens illi l-Qorti qaghdet attenta li ma tesprimix ruhha bl-ebda mod dwar il-vertenza izda dehrilha li hi ma setghetx legalment tikkoregi okkju ta' vertenza jew tibghat l-atti lura ghal korrezzjoni izda per forza kellha tieqaf milli tibda tisma' l-appell u tannulla d-decizjoni biex l-okkju jigi rifless sew. B'daqshekk ma jfissirx illi darba li l-atti marru lura quddiem it-Tribunal, dan ma setghax jikkoregi l-okkju biss u jerga' jippubblika d-decizjoni u ghalhekk l-vertenza baqghet impregudikata ghal finijiet ta' appell fuq punti ta' ligi quddiem din il-Qorti.

Il-Qorti ma ghandha ebda dubju mill-atti quddiemha li t-Tribunal rinfaccat mill-gdid bil-vertenza wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Marzu 2015, kull ma ghamel hu li irranga d-difett fl-okkju biex l-atti jkunu korretti kif imiss. Din il-Qorti taqbel mat-

Tribunal li b'tali decizjoni d-difett procedurali gie korrett u l-partijiet thallew fl-istess pozizzjoni li kienu qabel id-decizjoni bid-dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell. B'hekk ebda pregudizzju ma kien qed jigi krejat u fl-istess waqt it-Tribunal ikun indirizza bi speditezza l-kwistjoni biex il-partijiet jirriprendu t-triq tal-appell gia propost u l-proceduri jitkomplew sa tmiemhom bla telf ta' zmien bla ma jikkreja ebda pregudizzju lil kull parti.

L-iskop tal-artikolu 734 mhux dak li qed jipprova jipprospetta l-appellant. Kienet tkun differenti l-pozizzjoni li kieku t-Tribunal intratjena xi punt fuq il-mertu jew l-appell mhux mimsus fid-decizjoni originali tieghu tas-16 ta' Dicembru 2014. F'dan il-kaz l-appellant kien ikollu ragun jressaq l-ilment sotto skrutinju. Din il-Qorti tqis bhala ezemplari fejn il-Qorti tkun iddecidiet punt preliminari bhal per ezempju preskrizzjoni sollevata, liema decizjoni tkun giet appellata u ghal raguni jew ohra l-atti jigu rimandati lill-ewwel Qorti. Dan ma jostakolax lil Qorti milli tkompli tisma' l-vertenza sakemm il-mertu jkun baqa' impregudikat u bl-ebda mod ma jkun intmiss minn qari tad-decizjoni originali. Bl-istess kriterju f'dan il-kaz, kull ma ghamel it-Tribunal hu li segwa d-dicitura tal-Qorti, ikkorega l-okkju hu u minghajr ma intratjena kwalsiasi punt ta' fatt jew dritt rega' ippubblika l-istess decizjoni tas-16 ta' Dicembru 2014.

Din il-Qorti tqis li tkun ingustizzja manifestata li kieku kellha thalli dawn il-proceduri jitwalu inutilment meta ebda parti ma jidher li sofriet jew qed issofri pregudizzju.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju fil-fehma tal-Qorti hu dak li jorbot il-kwistjoni mal-permess mahrug. Il-pern tal-kwistjoni hi l-policy AHF 9 li jaqra hekk:

> Encouragement will be given to the relocation of livestock units which are unsuitable in existing and committed urban areas because of noise, smell, or other impacts, to suitable locations in the country side. It will be a condition of all development permits for redevelopment of land currently occupied by livestock unit in the countryside will take place before redevelopment occurs.

Bhala fatti hu indiskuss illi l-applikant hu sid is-sit fejn qed jipproponi li jsir l-izvilupp urbanistiku. Dan l-izvilupp f'din iz-zona hu permissibbli. Pero jirrizulta wkoll mill-atti illi dan is-sit ilu ghal diversi snin okkupat b'titolu mill-appellant biex fih irabbi l-annimali.

It-Tribunal ighid testwalment hekk fuq il-lanjanza tal-appellant rigward l-applikazzjoni ta' din il-policy:

> Dwar il-policy AHF 9 din tirreferi ghal inkorragament li ghandu jinghata sabiex ikun hemm rilokazzjoni ta' livestock units ghal ragunijiet imsemmija fil-policy. Din hija policy naturalment tajba izda ma tapplikax ghas-sitwazzjoni odjerna billi tapplika meta jkollok sitwazzjoni ta' redevelopment of land. L-Applikant odjern iddikjara li ser jittermina l-uzu ta' razzett ghal livestock u mhux ser jaghmel uzu simili band'ohra.

Il-Qorti kif isssenjalat diversi drabi ma tintrometti ruhha kwazi qatt fejn it-Tribunal jinterpreta policy billi l-mansjoni ta' interpretazzjoni ta' policy specjalment fil-kwistjonijiet teknici u ta' ippjanar huma fdati f'idejn it-Tribunal billi wkoll hu mghejun minn esperti teknici.

F'dan il-kaz pero l-policy hi pjuttost cara. Titkellem dwar redevelopment of land. It-Tribunal sostna li dan il-kaz ma kienx jaqa' f'din id-definizzjoni. Il-Qorti ma tistax tifhem kif it-Tribunal wasal ghal din il-konkluzzjoni meta s-sid cioe l-applikant qed jiddikjara li l-uzu tar-razzett ser jispicca u floku ser isir l-izvilupp urbanistiku. Dan hu kaz car ta' redevelopment u jaqa' fil-parametru tal-policy AHF 9. Kwindi hemm kaz car ta' zball ta' fatt maghmul mit-Tribunal liema fatt hu wiehed sostanzjali fl-ambitu ta' dan l-aggravju u l-istess decizjoni tat-Tribunal. It-tieni kwistjni li fuqha din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal hu illi l-policy mhux applikabbli ghax is-sid iddikjara li ser jittermina l-uzu tar-razzett u ghalhekk ma tqumx il-kwistjoni ta' relokazzjoni imsemmija fil-policy. Dak li pero naqas li jikkonsidra it-Tribunal hu illi bhalissa, sa fejn jirrizulta mill-atti, is-sit ghadu okkupat bhala razzett ghal bhejjem min Mikiel Farrugia, u jidher li ma ghandu ebda intenzjoni jiccaqlaq ghalkemm jidher li bejn l-applikant u Mikiel Farrugia hemm kawza ta' zgumbrament. F'dan il-kaz l-istatus quo guridiku hu illi s-sid ma jistax f'dan l-istadju jiddikjara li hu mhux ser jutilizza aktar is-sit bhala razzett meta tali dikjarazzjoni ma hix fil-kontroll fiziku tieghu ghax il-fatti juru mod iehor. Lanqas ma ingiebet prova li f'kaz li l-applikant ma jkollux success fil-kawza ta' zgumbrament, ser isib lok ghar-rilokazzjoni tar-razzett ghall-applikant. Kwindi f'dan l-

istadju d-dikjarazzjoni tal-applikant li l-uzu tar-razzett ser jispicca hija mill-anqas prematura u bla sahha legali. It-Tribunal kellu jara l-effett ta' tali fatt fuq l-applikazzjoni korretta fil-kelma u fl-ispirtu tal-policy AHF 9.

Fis-sottomissjoni verbali li saret mid-difensuri tal-applikant gie rilevat illi l-policy ghandha tinqara fl-ispirtu shih taghha mehud ukoll in kunsiderazzjoni l-Kap. 199 u r-rekwiziti ghat-talbiet ta' zgumbrament li jistghu jippregudikaw lis-sid il-fond jekk wiehed kellu jinterpreta l-policy fis-sens illi permess mill-Awotrita ma jinharigx jekk is-sid ma jipproponix sit alternattiv ghal gabilott. Fl-Agricultural Leases Act Kap. 199 hemm specifikat illi talba ghal zgumbrament ma tintlaqax jekk is-sid ma jurix li ghandu permess ta' bini fejn allura ma hemmx bzonn li s-sid jipprovdi sit alternattiv lil okkupant b'titolu ta' qbiela. Din il-Qorti tqis illi fl-ewwel lok il-policy ghandha tinqara fl-isfond tal-ligi tal-ippjanar minghajr referenza ghal ligijiet ordinarji ohra fuq kwistjonijet mhux pertinenti ghal ligi tal-ippjanar. Pero l-Qorti tqis li l-argument tal-applikant ma jreggix ghaliex fl-ewwel lok il-Kap. 199 jipprovdi ragunijiet diversi ghal zgumbrament. In oltre tradizzjonalment il-ligi tal-qbiela u l-gurisprudenza kienet dejjem intiza primarjament ghal protezzjoni tal-gabilott bla pregudizzju ghad-drittijiet tas-sidien fic-cirkostanzi enuncjati fl-istess Kap. 199 u ghalhekk il-policy fil-fatt kull ma taghmel hu li issostni l-istess principji fejn jigi protett il-gabilott bla ma jigu pregudikati b'mod irragonevoli d-drittijiet tas-sid.

Il-Qorti izzid li din mhix kwistjoni dwar hrug ta' permess 'saving third party rights'. Hawn mhix semplicement kwistjoni dwar kontestazzjoni ta' titolu bejn l-applikant u terzi izda applikazzjoni korretta ta' policies fil-fattispecie reali u ippruvati tal-kaz u mhux biss fl-ipotetiku jew fl-avverament incert u futur ta' fatt li fuqu jista' jiddependi l-effikacija ta' permess.

Din il-Qorti tqis illi bil-fatti esposti, it-Tribunal ma qies bid-debita dettall din il-lanjanza u ghalhekk tqis illi applika b'mod skorett il-policy AHF 9 ghal kaz in kwistjoni u ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-aggravju ghar-raguni illi t-Tribunal irid l-ewwel jerga jikkunsidra l-effett tal-policy AHF 9 fuq l-applikazzjoni u skond id-

decizjoni tieghu fuq l-applikabilita o meno tal-policy, imbaghad jikkunsidra jekk fil-fatt il-konsiderazzjonijiet fuq il-policies l-ohra imsemmija mill-appellant kienux sodisfacenti jew kellhomx isiru xi osservazzjonijiet ulterjuri tenut kont ta' dak li qalet din il-Qorti fl-ewwel sentenza taghha fuq din il-vertenza tal-1 ta' Awwissu 2013 .

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' it-tielet aggravju tal-appellant u ghalhekk tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Gunju 2015, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga jiddeciedi mill-gdid l-appell. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur