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 21

Appell Nru. 19/2015

Alex Grech f'isem u in rapprezentanza
tar-residenti ta' Les Roches, Qui-si-Sana, Sliema

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Noel Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Alex Grech nomine bhala terz interessat tad-9 ta' Gunju 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Mejju 2015 li awtorizzat il-permess PA 5941 'alterations to facade. To sanction upgrade of kitchen operation and other alterations not covered by permits fil-fond 7/8 Ix-Xatt ta' Qui-Si-Sana, Sliema';

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:

Ra l-appellipprezentat fil-15 ta' Lulju 210, mill-Avukat Dottor Pierre Lofaro ghan-nom tall-appellanti bhala persuni nteressati kontra l-permess tal-izvilupp mahrug favur Noel Aguis ghar-rigward il-proposta fl-applikazzjoni PA 5941/08, ossia: "Alterations to façade. To sanction upgrade of kitchen operation and other alterations not covered by permits", fil-fond bin-numru 7/8, ix-Xatt ta' Qui-Si-Sana, Sliema;

Ra n-nota tal-Perit Robert Musumeci ghall-Applikant Noel Agius, ipprezentata fl-4 t'Awissu 2010.

Ra s-sottomissjoni tal-Awtorita' u n-nota tal-Avukat Dott. Anthony DeGaetano ghall-istess Awtorita', ipprezentati rispettivament fis-17 ta' Frar u fid-19 ta' Mejju 2011.

Ra n-nota ta' sottomissjoni tal-Avukat Dott. Pierre Lofaro ghall-Appellanti, ipprezentata fl-24 ta' Novembru 2011.

Ra n-nota tal-Avukati Dott. Pierre Lofaro u Mark Simiana ghall-Appellanti.

Ra n-nota tal-Perit Robert Musumeci ghall-Applikant, ipprezentata fis-26 ta' Lulju 2012.

Ra s-sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar diversament kompost tat-8 ta' Novembru, 2012 li laqgha limitatament dan l-appell, billli gie deciz illi l-uzu tal-font maghruf bhala 7/8, Qui-si-Sana Place, Ix-Xatt ta' Qui-si-Sana, Sliema, ghandu jitqies bhala class 4, u l-Applikant gie mistieden li kemm il-darba jixtieq uzu differenti minn dan, ghandu jissottometti applikazzjoni gdida.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), hawn aktar 'l isfel f'din id-decizjoni referita bhala l-Qorti tal-Appell, tat-12 ta' Novembru 2014, li laqghet l-appell tal-applikant kontra d-decizjoni tat-Tribunal tat-8 ta' Novembru 2012. Il-Qorti ikkonkludiet illi d-decizjoni tat-Tribunal hija ultra vires ghax it-Tribunal ma setax jorbot id-decizjoni ghal hrug ta' permess ma uzu specifiku mhux formanti parti mill-applikazzjoni, ghalkemm kellu b'obbligu jidhol fil-kwistjoni tal-uzu fil-konsiderazzjonijiet tieghu u jasal ghal konkluzzjoni cari dwaru fuq il-provi prodotti.

Sema' lill-Avukat Dottor Pierre Lofaro ghall-appellanti;

Sema' lill-Perit Denise Ellul Martin u lill-Avukat Dottor Anthony DeGaetano LL.D. ghall-Awtorita`;

Sema' lill-Perit Robert Musumeci u lill-Avukat Dottor Pio Valletta ghall-applikant;

Ra l-PA files bin-numru 5941/08 u 4800/02, l-atti tal-appell numru 251/04;

Ra l-atti kollha ta' dan l-appell;

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-Qorti tal-Appell, fid-decizjoni moghtija fit-12 ta' Novembru 2014, ghamlet dawn l-osservazzjonijiet li gejjien:

"[…] Il-Qorti tqis illi t-Tribunal kellu bi dritt jikkonsidra x'permessi kienu jorbtu l-izvilupp li tieghu kien qed jintalab sanzjoni ghal xi alterazzjonijiet, sanzjoni li allura tikkomporta ammissjoni ta' illegalitajiet.

[…] izda l-obbligu tieghu hu li fuq il-fatti ppruvati, jasal ghal konkluzzjoni hu dwar liema, jekk hemm, permess li jorbot is-sit fid-dawl tat-talba sub iudice. Filwaqt lil-Kummissjoni approvat permess bla ma ppronunzjat ruhha dwar permess ezistenti o meno u sanzjoni kinitx kompatibbli mal-permess jew permessi ezistenti u jekk tali sanzjoni setghetx tigi akkordata, it-Tribunal mar l-oppost l-iehor billi ddikjara fid-decizjoni u konsegwentement fil-hrug tal-permess eventwali li l-fond ghandu jitqies li ghandu uzu ta' class 4 u fl-istess waqt stieden lil applikant li jekk jixtieq uzu differenti jaghmel applikazzjoni ad hoc.

[…] La l-Awtorita u lanqas it-Tribunal ma jistghu jahslu jdejhom minn dan l-obbligu u jridu jirrinfaccjawh u jsolvuh billi jitqiesu l-provi kollha a dispozizzjoni. Darba stabbilit l-uzu skond il-permessi ezistenti, allura t-Tribunal seta' liberament jiddeciedi l-applikazzjoni tenut kont ta' dak permissibbli skond il-permess li jidhirlu hu munit bih is-sit, jekk hemm, u fid-dawl tal-pjanijiet, ligijiet u policies, jikkunsidra jekk l-izvilupp u s-sanzjoni mitluba kienux kompatibbli u accetabbli."

Illi l-ilment tal-appellanti huwa bbazat fuq aggravju ewlieni illi dan il-permess odjern qatt ma seta' jinharag ghar-raguni li permess ta' l-fond inezami mhux kopert b'permess ghall-uzu fi Klassi 6 (skont l-Ordni tal-1994 dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp, A.L. 53/94) ghar-raguni li l-ahhar permess mahrug fuq is-sit huwa dak ta' uzu ta' Supermarket, cioe stabbilimiment fi Klassi 4. Ghaldaqstant il-Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp ma kellhiex mod iehor hlief li tirriffjuta l-applikazzjoni odjerna a bazi tac-Cirkolari PA 2/96 kif amendata bic-Cirkolari PA 2/98 peressi li l-applikazzjoni odjerna mhiex intiza sabies tissanzjona l-uzu ezistenti ta' restruarant, illi skont l-appellanti qed jopera minghajr permess tal-izvilupp, u ghaldaqstant illegali.

In sosten ta' dan, l-appellanti ghamlu referenza ghall-permess numru PA 5298/93 ghall-proposta ta' "Change of use from pizzeria/restaurant to supermarket", mahrug fil-24 t'Ottubru 1994 favur Andrea Aguis, filwaqt li pprezentaw provi permezz ta' affidavits ta' residenti li kienu jaghmlu uzu min

dan is-supemarket, xiehda ohra mressqa f'kawza civili fl-ismijiet Alexander Grech et versus Mamma Mia Co Ltd et (Cit 671/04 RCP), kif ukoll il-konkluzzjonijiet tal-Audit Report tal-Perit Joseph Falzon datat 31 ta' Mejju 2004.

Illi kemm l-Awtorita' kif ukoll l-applikant rribattew dan l-aggravju, billi sostnew li l-fatti rigward is-sit inezami kien originarjament munit b'licenzja biex topera bhala cafeteria. Filwaqt li mhux kontestat il-fatt li nhareg il-permess ta' supermarket, l-appellati baqghu fermi fil-posizzjoni taghhom li dan l-uzu kien gja beda jopera, b'mod abbuziv qabel ma hareg dan l-ahhar permess, u baqa' jopera minghajr licenzja tal-Pulizija u dan kuntrarju ghall-kundizzjoni specifika fil-permess innifsu li seta' jigi biss operattiv bil-hrug ta' licenzja tal-Pulizija. L-applikant sostna li licenzja sabiex jopera dan is-supermarket qatt ma nharget u ghaldaqstant l-istess permess qatt ma gie uzat. Fil-fatt l-uzu kien finalment imwaqqaf, sabiex sussegwentament rega beda jopera bl-uzu licenjzat, ossia dak fi Klassi 6.

Illi din il-kwistjoni ta' uzu kienet gja l-mertu ta' applikazzjoni precedenti bin-numru PA 4800/02, ghall-zvilupp simili ghal-applikazzjoni odjerna. Din il-kwistjoni kienet fil-fatt debitament kunsidrata mid-Direttorat tal-Ippjanar, partikolarment is-sezzjoni tal-Infurzar, fejn gie investigat il-legalita' o meno tal-uzu fuq is-sit bhala parti mill-investigazzjoni li saret fil-hrug tal-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq numru ECF 688/02 rigward alterazzjonijiet fil-bini minghajr permess. Din l-applikazzjoni giet finalment rifjutata ghar-raguni li d-disinn tal-faccata ma kienx idoneju fil-kuntest fejn jinsab is-sit, konfermata b'decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-26 t'Ottubru 2007. F'dan il-kaz, l-uzu ta' restaurant ma giex kontestat mill-Awtorita' wara li saru l-investigazzjonijiet mis-sensozzjoni tal-Infurzar tad-Direttorat tal-Ippjanar kif gja imsemmi supra.

Illi l-enforcement officer Mario Scicluna, permezz ta' e-mail prodotta fid-dokument a fol 47 fl-inkartamet tal-PA 4800/02, ikkonkluda li ma kienx hemm kaz ta' infurzar fir-rigward l-uzu prezenti tas-sit, ossia dak ta' restraurant. Illi din il-konkluzzjoni giet investigata kemm mill-Officcju tal-Ombudsman (Case B 691) u sussegwentament mill-Audit Officer tal-Awtorita' Jospeh Falzon, fejn filwaqt li f'ta' l-ewwel gie konkluz illi "ma hemmx lok ghal aktar investigazzjoni duq dan il-kaz (dwar l-uzu)", il-konkluzzjoni tal-Audit Officer kienet li l-uzu ta' catering establishment gie superat bil-permess ta' supermarket.

Illi f'dan il-kaz odjern, dan it-Tribunal qed jigi mitlub jikkunsidra materja ta' konsiderazzjoni li skont l-appellanti giet ghal kollox injorata mill-Kummissjoni, u dan jikkonsisti fl-allegat illegalita' ta' uzu prezenti li ma kienx parti mill-applikazzjoni odjerna, li hija wahda ta' natura sanatorja.

Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal irid jippreciza illi l-kontroll tal-izvilupp inkluz l-infurzar tal-izvilupp huwa wiehed mill-funzjoni ewlenin tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjnar. Huwa fid-dover tal-Awtorita' li tagixxi kontra ksur tal-ippjanar, skont l-obbligi u setghat moghtija lilha skont il-ligi.

Illi minn ezami akkurat tax-xiehda u d-dokument kollha prezentati fil-process ta' dan l-appell, dan it-Tribunal qed jasal ghall-konkluzzjoni illi l-uzu ta' supermarket, ghalkemm kien suggett ta' permess tal-izvilupp, ma giex attwat, u ghaldaqstant l-istess permess skada u gie minghajr effett.

Illi fil-fehma kunsidrat ta' dan it-Tribunal, permess ghall-izvilupp wahdu ma jbiddilx materjalment l-uzu ta' fond jew art, dment li l-permess ma giex attwat. Fil-fatt skont il-ligi, permess ghandu perjodu ta' validata' u li jispicca li jkun operattiv jekk l-attività jew l-iżvilupp ma jkunx tlesta fi żmien stipulat. Fid-decizjoni fl-ismijet Stefan Zrinzo Azzopardi kontra l-MEPA tal-15 ta' Mejju 2014, dan it-Tribunal ordna r-rifuzzjoni ta' hlas ta' UIF marbut ma uzu ta' ufficcju meta gie pprovat li l-permess ta' bdil fl-uzu qatt ma gie utilizzat. F'dan il-kaz, it-Tribunal ikkonkluda dan li gej:

"Dan it-Tribunal jinnota li m'hemmx raguni fuq bazi ta' ippjanar sabiex l-Awtorita' zzomm favur taghha dan l-ammont ta' flus li kien marbut ma ammont ta' karozzi li gew iggenerati minn zvilupp kummercjali, u li dan mhux ser jigi mwettaq. Dan l-izvilupp kummercjali gie ssuperat bil-permess PA 387/12 li qed ihalli l-uzu originali, cioe' dak residenzjali, u ghaldaqstant l-impatt marbut ma generazzjoni ta' traffiku li l-uzu kummercjali kien ser johloq m'ghadux jezisti."

F'dan il-kaz odjern, l-uzu ta' supermarket, ossia fi Klassi 4, kien ghal xi zmien qed jigi operat minn fuq is-sit skont ix-xiehda prodotta fil-process ta' dan l-appell. Minn naha l-ohra, l-Awtorita' qieset illi dan l-uzu kien wiehed abbusiv, u l-licenzja ghall-operat tal-istess fond ghal-tali uzu qatt ma harget, u dan bi ksur tal-istess permess PA 5298/93, skont kundizzjoni numru 4 li taqra hekk: "This permission for change of use is subject to Trading Licence approval from the Police Department."

Illi mix-xiehda prodotta johrog evididenti illi s-supermarket kien beda jopera qabel il-hrug tal-permess PA 5298/93, u dan l-uzu gie maghluq fis-sena 1995, sabiex rega' kompla bl-uzu fi Klassi 6, ghalkemm dak ta' restaurant u mhux cafeteria.

Illi minn naha l-ohra, l-appellanti sostnew li mill-provi johrog li fis-sena 1997, il-Pulizija ikkomunikaw ma' l-Awtorita' u gharrfuha li dak il-fond kellu biss licenzja bhala retail shop ghall-bejgh ta' 'pre-packaged foodstuffs, wines, spirit and tabocco', u li ghaldaqstant tali licenjza ma tawtorizzax it-tisjir u t-thejjia ta' l-ikel li hija l-attivita principali ta' kull restuarant. L-appellanti sostnew ukoll illi kien sar xoghol ta' alterazzjonijiet fil-bini skont il-pjanti approvati fil-permess PA 5298/93, kif imsemmi f'rapport tal-Perit Joseph Henry Spiteri u emails datati 18 u 19 ta' Gunju 1997 minn ufficjali ta' l-Awtorita' appellata li jikkonfermaw li l-applikant kien beda jexegwixxi xogholijiet awtorizzati fil-permess supermarket. Dan kollu skont l-appellanti, ghandu jindika li l-permess ta' supermaket gie attwat fuq is-sit.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-kommunikazzjoni tal-Pulizija mal-Awtorita' (prodotta ma' oggezzjoni tal-istess appellanti a fol 50 fl-inkartament tal-process tal-applikazzjoni precedenti PA 4800/02) qed taghmel referenza

ghall-uzu originali ta' cafeteria bl-isem Sotto Vento. Ix-xhieda mehuda f'dan il-process tal-appell qed tikkonferma l-uzu originali tal-cafeteria li jinsab fl-istess Klassi 6 li tinkdludi ukoll l-uzu ta' restaurant. Minn naha l-ohra, l-aterazzjonijiet imsemmija fir-rapport tal-Perit Joseph Henry Spiteri huma biss alterazzjoni li ma kellhomx bzonn ta' permess kif l-istess officcjali tal-Awtorita' ivverifikaw fl-e-mails skambjati mal-Perit Spiteri. F'dan il-kaz ma hemm ebda evidenza li dawn ix-xogholijiet kienu konsegwenza tal-permess PA 5298/93, anke tenut kont tal-fatt li dak iz-zmien l-uzu tal-fond kien gja beda jintuza bhala restaurant u mhux supermarket.

Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-aggravju tal-appellanti li l-uzu ta' restaurant huwa bla permess tal-izvilupp u ghaldaqstant illegali ma giex sostnut, u dan peress li ma gie prodott ebda evidenza ta' bdil materjali fl-uzu minn cafeteria ghal supermaket skont il-permess PA 5298/93. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal mhux qed jiddisturba l-konkluzzjoni li waslet l-Awtorita li l-uzu licenzjat u approvat bhala cafeteria kien baqa' vigenti u ghaldaqstant ma kienx hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp ulterji ghall-uzu ta' restaurant.

Ghal dawn il-mottivi, dan it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell, billi jichad l-istess u jikkonferma l-permess tal-izvilupp PA 5941/08.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Meta t-Tribunal qies li PA 5298/93 kien subordinat ghal licenzi ohra biex ikun attwabbli inkorra fi zball ta' dritt. Qies li l-permess adebit ghal skop ta' supermarket mhux sufficjenti biex jigi ritenut li l-uzu precedenti bhala restaurant gie superat. It-Tribunal qies li l-permess irid jigi attwat bil-hrug ta' licenzji kummercjali biex permessi precedenti jigu superati. Invece l-artikolu 33(3) tal-Kap. 356 kif kien dak iz-zmien jipprovdi li l-permess hu operativ mill-ewwel u jispicca jekk ma jithaddimx fi zmien tnax-il xahar. Billi t-Tribunal accetta li kien isir uzu ma setghax jasal ghal konkluzjoni li wasal. Il-kwistjoni dwar licenzji kummercjali hi irrelevanti fil-kontest jekk permess hux operativ o meno. L-otteniment ta' licenzja timponi oneru fuq l-applikant izda ma tnaqqasx mill-operativita tal-permess. Ksur ta' kondizzjoni ta' permess tesponi lil applikant ghas-sanzjonijiet kontemplati fl-artikolu 56 tal-Kap. 356 li huma ta' natura amministrativa u anki sanzjonijiet penali izda mhux in-nuqqas ta' operativita tal-permess. Dan hu differenti minn reat ta' zvilupp bla permess. Bir-ragunament tat-Tribunal dawn saru l-istess;

2. Billi dan it-Tribunal inkorra fi zball li hu wiehed sostanzjali ghad-decizjoni, it-Tribunal osserva li fl-1997 il-pulizija ikkomunikaw mal-Awtorita u qalulha li l-applikant kellu licenzja bhala retail shop ghal bejgh ta' prepackaged foodstuffs, wines, spirits and tobacco izda mhux ta' tisjir jew thejjija ta' ikel. Dan ifisser li fond kien konformi ma' uzu ta' supermarket u mhux restaurant. It-Tribunal pero zied li din il-komunikazzjoni taghmel referenza ghal uzu originali ta' cafeteria bl-isem Sotto Vento. It-Tribunal ma setghax u ma kellux jaghti importanza ghal din il-korrispondenza li kienet tirrigwarda biss l-uzu illegali tas-sit bhala cafeteria u mhux ghal licenzja kummercjali veljanti fuq il-fond meta dan gie uzat bhala supermarket.

L-ewwel aggravju

Din il-Qorti taqbel mal-appellant illi kondizzjoni f'permess li tirrikjedi l-bzonn ta' permessi amministrativi ohra biex l-uzu awtorizzat ikun wiehed skond il-ligijiet ta' pajjiz, ma jfissirx illi jekk dan il-permess amministrattiv ma jintalabx jew ma jinharigx ifisser illi l-permess fih innifsu qua stat ta' ligi, qatt ma ezista. Jekk l-Awtorita tkun harget permess ghal bdil ta' uzu b'diversi konidzzjonijiet u l-applikant li ottjena l-permess jonqos volontarjament jew involontarjament li jottempera ruhu mal-istess kondizzjonijiet ma jfissirx b'daqshekk illi l-permess qisu qatt ma inhareg u kull permess antecedenti jew pre ezistenti l-awtorizazzjoni ta' bdil ta' uzu tigi ravvivata minnufih b'mod awtomatiku.

Il-ligi kemm fil-Kap. 356 kif kien fl-artikolu 33(3) u fil-Kap. 504 fl-artikolu 69(4) ighidu b'mod esplicitu li permess jieqaf li jkun operattiv <u>jekk ma jigix utilizzat</u> fi zmien sena (skond il-Kap. 356) u hames snin (skond il-Kap. 504).

Jirrizulta mill-atti u d-decizjoni fuq il-fatti da parti tat-Tribunal illi l-permess ghal bdil ta' uzu minn restaurant/cafeteria ghal supermarket PA 5298/03 mahrug fl-2004 beda jigi attwat ghax is-supermarket beda jintuza qua supermarket bis-sahha tal-hrug tal-permess u dam hekk jintuza ghal almenu sena. Il-ligi ma timponix bhala kondizzjoni ulterjuri illi fil-fatt l-applikant ikun ukoll simultanjament ottempera ruhu mal-kondizzjonijiet tal-permess. In-nuqqas ta' ottemperanza ma xi kondizzjoni jwasslu ghal sanzjonijiet li l-Awtorita ghandha l-jedd li timponi imma ma jfissirx b'daqshekk li

jeliminaw l-istat fattwali ta' dak li jirrikjedi l-artikolu 33(3) tal-Kap. 356 u l-artikolu 69(4) tal-Kap. 504, cioe li l-permess jibda jithaddem jew jigi utilizzat entro t-terminu previst mill-ligi. La darba jibda jithaddem, u f'dan il-kaz, fil-fatt it-Tribunal ikkonkluda li beda jithaddem, allura l-permess ta' change of use gie attwat u l-permess li ghandu s-sit hu dak ta' supermarket. Jekk hux utilizzat illum bhala tali u/jew jekk hemmx allura illegalitajiet hi res inter alios acta din l-applikazzjoni li tirrigwara sanzjonijiet mitluba. Dak li kellu jara t-Tribunal hu jekk tali talba hix kompatibbli mal-permess li jidher li hu adebit bih is-sit.

Hi il-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal kien zbaljat legalment meta sostna fl-istess nifs li ma giex pruvat bdil materjali fl-uzu minn cafeteria ghal supermarket meta ex admissis ftit qabel irrikonoxxa li l-ahhar permess cioe PA 5298/93 cioe dak tal-bdil ta' uzu minn restaurant/cafeteria ghal supermarket kien fil-fatt gie attwat. Tali konsiderazzjoni kellha twassal lit-Tribunal ghal konkluzzjoni li hu x'inhu l-uzu tas-sit illum wara l-1995, ghalkemm materja ta' interess ghall-Awtorita, mhix rilevanti ghall-iskop tal-applikazzjoni li trid tittiehed fil-perspettiva tal-ahhar permess attwat li jidher li kien adebit bih is-sit kemm jekk xi kondizzjonijiet fl-istess permess gewx ottemperati o meno. Dan kien punt ta' dritt u mhux semplicement kostatazzjoni ta' fatt ta' natura teknika jew interpretazzjoni ta' policy.

Il-ligi fl-artikolu 34(4) tal-Kap. 356 u fl-artikolu 70(4) tal-Kap. 504 jaghmel biss eccezzjoni wahda fejn ma hemmx bzonn applikazzjoni mill-gdid ghal bdil ta' uzu jekk l-ahhar bdil ta' uzu ma jkunx ghadu fil-prattika qed jigi attwat u dan hu fejn il-permess ikun inghata ghal zmien limitat biss. Ma inghatat ebda prova li dan kien il-kaz f'din il-vertenza u ghalhekk ma jistax japplika l-artikolu in kwistjoni biex l-applikant jikkontendi li ma kienx hemm bzonn ta' xi applikazzjoni mill-gdid ghal revizjoni tal-uzu u kwindi l-applikabilita mill-gdid tal-permess precedenti.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant qed jigi milqugh u l-Qorti tistieden lit-Tribunal jerga' jisma' l-appell a bazi ta' dak deciz cioe l-kompatibilita tal-applikazzjoni mal-permess PA 5298/93 cioe l-uzu tas-sit ghal skop ta' supermarket li bih jidher li hu munit bih is-sit.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda punt ta' fatt mhux ta' ligi u kwindi mhux kwistjoni appellabbli. In ogni kaz billi l-ewwel aggravju gie milqugh, dan l-aggravju ma fih ebda rilevanza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell tal-appellant, tirrevoka u thassar id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Mejju 2015, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex in linea ma' dak deciz terga' tisma' l-appell. Spejjez ghall-Awtorita u l-appellat in solidum.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur