Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 1/2019/1

Winston Zahra

(rikorrent)

vs

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

(intimata)

17 ta' Jannar, 2020.

1. **Dan il-proċediment jitratta talba għal ritrattazzjoni wara sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Mejju, 2019 minn appell tal-intimata b'riferenza għal deċiżjoni tat-Tribunal tar-Reviżjoni u l-Ippjanar tas-17 ta' Jannar, 2019 dwar applikazzjoni tar-rikorrent għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp (Nru PA/05889/09).**

2. <u>L-*iter* proċesswali li jirriżulta mill-atti hu s-segwenti:-</u>

23.12.2009 Winston Zahra ippreżenta applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp (PA/05889/09) sabiex isir, "*Demolition of existing farm building and replacement by one habitable unit and ancillary landscaping works*" f'Ħal Dragu, Bidnija.

11.05.2017 Il-MEPA bagħtet ittra lil Winston Zahra fejn infurmatu li l-applikazzjoni kienet <u>miċħuda</u>, għar-raġuni li:

(1). *The proposal is not considered justified to be located in the Rural Area since the creation of a new dwelling outside devlopment zone does not comply with approved Government policies, plans and programmes for rural areas. Hence the proposal runs counter to the Thematic Objective 1.10 and Rural Objective 3 of the Strategic Plan for Environment & Development which only allow for rural development which is legitimate or necessary.*

(2) *The proposed development runs counter to the provisions of Policy 6.2C of the Rural Policy and Design Guidance (RPDG) 2014 in that the disused livestock farm has not ceased operation for at least 10 years (prior to the coming into force of this policy document). The proposal is therefore not in line with the Thematic Objective 1 of the Strategic Plan for Environment & Development for limiting the land take up for uses which are not necessary or legitimate in rural areas. Hence the proposal also runs counter to Rural Objectives 1, 3 and 4 to facilitate sustainable rural development by controlling the location and design of rural development, as well as the cumulative effect of such development.*

(3) *The proposal cannot be considered further unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of regulation 17 ot Legal Notice 162 of 2016. The illegal development consists of the covering of garigue with soil.*

(4) *The proposed soft landscaping in the form of lawn is considered too extensive in the circumstances and does not respect the character and scenic value of the countryside; hence it does not respect Policy 1.2H of the RPDG (2014) and Rural Objective 4 of the SPED.*

21.06.2017 Winston Zahra appella minn dik id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (Appell nru 245/17).

17.01.2019 It-Tribunal[1] laqa' l-appell ta' Winston Zahra.

Għalkemm qies li skont il-*Policy* 6.2C, para 5(c) tar-*Rural Policy and Design Guidance* sabiex jinħareġ permess biex il-*livestock farm* mertu tal-applikazzjoni jiġi żviluppat mill-ġdid kellu jkun ilu wieqaf milli jopera għal mill-anqas 10 snin qabel id-dħul fis-seħħ tal-Policy (cjoe` 10 snin qabel Awwissu 2004) **- li fil-fatt ma kienx il-każ, għaliex il-*farm* kien għadu jopera sal-2008** - min-naħa l-oħra kkunsidra li s-sit jinsab fil-qalba ta' numru ta' residenzi bil-permess u li t-tneħħija tar-razzett eżistenti kien ser jirriżulta f' meljorament fuq l-ambjent rurali tal-madwar, u allura deherlu li tali kunsiderazzjoni kellha titqies bħala materja ta' sustanza rilevanti fid-dawl ta':

- l-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 (*Att Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp)* jipprovdi li fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis: "*kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bħala rilevanti."* u wkoll

- l-para 5(d) tal-istess policy, li tikkunsidra użu alternattiv "*that would result in a wider environmental benefit provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed new use"*.

[1] Martin Saliba, Avv Simon Micallef Stafrace u Perit Robert Sarsero.

Għalhekk ħassar id-deċiżjoni tal-MEPA, u biex tiġi indirizzata r-raba' raġuni tar-rifjut (relattiva għall-estenzjoni tal-*lawn*) ordna lil Winston Zahra biex fi żmien tletin ġurnata mid-deċiżjoni jippreżenta pjanti ġodda (bl-estenzjoni tal-lawn ridotta), u ordna lis-Segretarju tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex joħroġ il-permess tal-iżvilupp fi żmien tletin ġurnata wara l-preżentazzjoni ta' tali pjanti.

28.01.2019 Il-MEPA appellat mid-deċiżjoni tat-Tribunal quddiem il-Qorti tal-Appell Inferjuri.

16.05.2019 B'sentenza mogħtija dakinhar, din il-Qorti laqgħet l-appell tal-MEPA u rrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Jannar, 2019 bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Il-Qorti spjegat illi għalkemm fatturi ta' sustanza għandhom jitqiesu u jiġu kkunsidrati, m'għandhomx ixejnu l-liġijiet, pjanijiet u *policies* applikabbli għall-każ. Irriteniet illi:

> *"..t-Tribunal żbalja bl-ikrah fl-apprezzament u l-applikazzjoni korretta tal-liġi quddiem il-policy speċifika rilevanti għas-sitwazzjoni u żvilupp propost li toħroġ b'mod ċar mill-Policy 6.2(c)paragrafu 5(c) tar-Rural Policy and Design Guidance 2014 (li hu dokument approvat mil-Ministru) u tgħid b'mod skett u bl ebda estenzjoni ta' interpretazzjoni illi żvilupp kif propost mill-applikant cioe` redevelopment ta' bini eżistenti f' ODZ kien jesiġi li l-livestock farm mertu ta' dan l-iżvilupp kien ilu wieqaf milli jopera għal mill-anqas għaxar snin qabel id-dħul fis-seħħ tal-policy. Ħareġ b'mod ċar mill-provi u hu anke ammess u konfermat mit-Tribunal illi dan il-farm ma kienx ilu wieqaf milli jopera għall-anqas għaxar snin qabel id-dħul fis-seħħ tal-policy. Kwindi t-Tribunal kellu jieqaf hemm għax l-iżvilupp kien imur kontra ta' dak li trid il-policy biex l-iżvilupp isib approvazzjoni. Minflok it-Tribunal applika l-Artikolu 72(2)(d) tal-Kap 552 biex isostni li hemm element ta' sustanza li t-Tribunal kellu jqis fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni. Dan hu żbaljat għax it-Tribunal injora l-prinċipju kardinali li element ta' sustanza waħdu ma jistax iwarrab policy speċifika li tirregola l-iżvilupp li hi r-rieda tal-leġislatur dwar jekk u meta għandhom jiġu approvati żviluppi simili. Di piu` t-Tribunal iġġustifika ruħu bil-paragrafu 5(d) tal-Policy 6.2(c) li tagħti approvazzjoni għal żvilupp li "would result in a wider environmental benefit" pero` li ma qies(x) it-Tribunal kienu l-ewwel kliem użat f' dan il-paragrafu li jsemmi "any other use". Dawn il-kliem qed jeskludu għalhekk l-applikazzjoni tal-Artikolu 6.2(c) fejn hemm użi oħra ġie regolati bil-paragrafu 5(c) u kwindi ma jistax jiġi applikat il-paragrafu 5(d) li ma hux il-mertu jew skop tal-applikazzjoni odjerna."*

Rikors ta' Ritrattazzjoni ta' Winston Zahra.

3. Fis-26 ta' Jannar, 2019 Winston Zahra ippreżenta proċeduri ta' ritrattazzjoni. Fir-rikors ippremetta li hemm lok għal ritrattazzjoni abbażi tal-Artikolu 811 tal-Kap 12, senjatament is-subinċiżi (l), (i) u (g).

<u>Risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (02.09.2019):</u>

4. L-Awtorita` wieġbet biex tgħid li s-sentenza tas-16 ta' Mejju 2019 hi ġusta u korretta u li r-raġunijiet li fuqhom ir-rikorrent ibbaża t-talbiet huma mingħajr bażi.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

5. L-Artikolu 811 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta isemmi l-każijiet meta jista' jintalab ritrattazzjoni.

6. Ir-rikorrent ibbaża t-talbiet fuq l-artikolu 811(l), (i) u (g) tal-Kap. 12.

<u>L-Artikolu 811(l).</u>

7. Skont dik id-disposizzjoni hemm lok għal ritrattazzjoni:

> *"jekk **is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża**.*
>
> *Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza."*

8. <u>Ir-rikorrent ilmenta</u> li din il-Qorti skartat il-fatt li fir-risposta tal-appell tiegħu kien ippreżenta "*żewġ eżempji (minn ħafna) b'similiarita` liema bħalha*" mal-każ odjern fejn l-Awtorita` kienet iddefendiet l-applikazzjoni da parti tagħha tal-provvedimenti tal-Artikolu 72(2)(d) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap 552) bl-istess mod li huwa utilizza għall-applikazzjoni *de quo* u bl-istess mod applikat mit-Tribunal ta Reviżjoni.

9. Effettivament fir-risposta tal-appell tiegħu, Zahra kien ehmeż kopja[2] tas-sentenza tat-Tribunal fil-każ "*Raymond Darmanin vs l-Awtorita` tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Norbert Bellia*", biex juri li fid-deċiżjonijiet ma jiġux ikkunsidrati biss il-pjanijiet u *policies* (Artikolu 72(2)(a) u (b)) iżda jiġu applikati wkoll il-kriterji li jissemmew f'paragrafu (d) tal-istess disposizzjoni.

10. Jilmenta ukoll fit-tieni lok li l-Qorti skartat ir-rikors tiegħu intavolat fl-atti tal-appell, fejn kien ġibed l-attenzjoni tagħha dwar każ riċenti tad-9 ta' Mejju 2019 fejn il-Bord tal-Awtorita` iddeċieda applikazzjoni tal-iżvilupp b'dan illi applika l-Artikolu 72(2)(d) fejn intwera kjarament li jeżistu ċirkostanzi li jiġġustifikaw l-applikazzjoni ta' tali kunsiderazzjonijiet.

11. Jirriżulta mill-fatti li fil-15 ta' Mejju 2019 (lejliet id-data li kellha tingħata s-sentenza) Zahra ppreżenta rikors u ppremetta li għalkemm waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-Awtorita` donnu ta wieħed x'jifhem li jekk fil-passat l-Awtorita` applikat il-provvedimenti tal-Artikolu 72(2)(d) dan kien ħażin, madanakollu fid-9 ta' Mejju 2019 kien deher rappurtaġġ f'gazzetta lokali (intitolat "*PA Board approves application filed by the late Hugo Chetcuti for new Paceville Hotel*") fejn il-Bord tal-Awtorita` ikkonkluda li kienet ġustifikata l-applikazzjoni tal-artikolu 72(2)(d) minkejja li l-"*permess approvat imur oltre l-height limitations*". Għalhekk talab Il-Qorti tal-Appell Inferjuri tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza (li kellha tingħata l-għada) u tawtorizzah iressaq it-talba tiegħu quddiemha kemm dwar il-lanjanzi tiegħu a bażi tad-drittijiet tiegħu hekk kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll skont il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tat dan id-digriet:

> *"Rat ir-rikors,*
>
> *Billi dak sottomess li seħħ quddiem il-Bord tal-Awtorita` mhux rilevanti għall-Qorti sakemm l-istess vertenza ma tiġix appellata biex il-Qorti tieħu konjizzjoni tal-ilmenti u biex il-Qorti tiddeċiedi dwar dak li jinġieb quddiemha, ma tqisx li għandha x' tikkummenta.*
>
> *Rigward il-lanjanza ta' possibbli lment ta' leżjoni ta' dritt fundamentali, ir-rikorrent għandu kull jedd li jressaq tali lanjanzi fil-forum appożitu pero` mhux*

[2] fil-fatt "eżempju" kien wieħed (mhux tnejn).

il-każ li jitwaqqfu l-proċeduri tal-appell li qegħdin differiti għas-sentenza l-għada tal-istess rikors meta l-istess lanzjanzi ta' natura kostituzzjonali jistgħu jitressqu bla ebda xkiel jew preġudizzju irrimedjabbli għal dak li jista' jiġi deċiż mill-Qorti tal-Appell fuq lanjanzi fuq punt ta' liġi minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Għalhekk qed tiċħad it-talba."

12. Għalhekk ir-rikorrent jargumenta li minkejja li l-Qorti kienet "*bil-wisq konxja*" tal-fatti surreferiti għażlet li tinjora l-kunsiderazzjonijiet tiegħu u timplimenta aġir diskriminatorju minn kull aspett u kull fattur.

13. Din il-Qorti pero` assolutament ma tarax kif dan kollu jista' jitqies bħala *"żball ta' fatt"* għall-finijiet tal-Artikolu 811(l). Biex jingħata eżempju, kien jikkwalifika bħala żball ta' fatt kieku l-ewwel Qorti kkonkludiet li r-rekwiżit taħt il-Policy 6.2C, paragrafu 5(c) ma ġiex sodisfatt meta mill-provi kien jirriżulta li fil-fatt kien ġie sodisfatt, u dwar dak il-fatt ma kienx hemm kontestazzjoni.

14. Il-Qorti żżid li kuntrarjament għal dak li jsostni r-rikorrent, il-Qorti ma skartatx ir-rikors li ppreżenta fil-15 ta' Mejju, 2019 iżda tat digriet motivat. Fid-digriet il-Qorti għamlitha ċara li ma kinitx marbuta b'dak li seta' ddeċieda l-Bord tal-Awtorita', u għandha raġun. F'kull każ dak ir-rikors m'għandu x'jaqsam xejn mal-iżball ta' fatt kontemplat mil-liġi.

15. Għall-finijiet tal-artikolu 811(l), l-iżball ta' fatt irid ikollu x'jaqsam ma fatti tal-każ li jkun ġie deċiż u mhux x'ġara f'każijiet oħra. Fir-rigward ta' dak li seta' ġara f'każijiet oħra din il-Qorti m'għandha l-ebda rabta li ssegwi dak li seta' ddeċieda t-Tribunal jew il-Bord tal-Awtorita'.

16. Għalkemm ir-rikorrent isostni li l-Qorti skartat l-argument li għamel fit-tweġiba għall-appell li hi stess tapplika l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552, dak l-ilment m'għandu x'jaqsam xejn ma' żball ta' fatt li jissemma f'artikolu 811(l). L-iżball ta' fatt irid ikollu x'jaqsam mal-provi tal-każ li l-Qorti jkollha tiddeċiedi dwaru u mhux ma' xi nuqqas tal-Qorti li tiddeċiedi dwar talba jew eċċezzjoni. Hi l-liġi stess li tagħmilha ċara li sabiex ikun hemm żball ta' fatt, id-deċiżjoni trid tkun

ibbażata fuq *"is-supposizzjoni ta' xi fatt li l-verita' tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-supossizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verita' tiegħu tkun stabbilita pożittivament"*. L-ilment tar-rikorrent assolutament m'għandu x'jaqsam xejn ma' żball ta' fatt għal finijiet ta' ritrattazzjoni taħt l-artikolu 811(l) tal-Kap. 12.

17. Dan apparti li *obiter* jiġi osservat li jidher li r-rikorrent jippretendi li l-Qorti kellha dmir li ma tqiesx l-appell tal-intimata minħabba li jsostni li l-Bord tal-Awtorita' kien ħa deċiżjonijiet li kienu kontra t-teżi li l-Awtorita' pproponiet bħala l-aggravju mid-deċiżjoni tat-Tribunal. Pero' r-rikorrent ma spjegax fuq liema disposizzjoni ta' liġi jew prinċipju legali ibbaża dak l-argument. Igħid x'igħid ir-rikorrent dan kien każ lampanti fejn it-Tribunal skarta għal kollox *policy* li bil-liġi kellu dmir li japplika. Il-Qorti kellha dmir li tiddeċiedi skont l-aggravju li sar fir-rikors tal-appell, u fis-sentenza li tat applikat il-liġi.

L-Artikolu 811(i).

18. Ir-raġuni għal ritrattazzjoni kkontemplata taħt l-Artikolu 811(i) hi:-

"jekk fis-sentenza jkun hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin".

19. Ir-ritrattand isostni li hemm lok għal ritrattazzjoni taħt dan is-subinċiż għaliex is-sentenza fiha *"ampji kontradizzjonijiet"* meta wieħed iqabbilha mal-insenjamenti ta' din il-Qorti. Jargumenta li l-punt quddiem din il-Qorti kien dwar jekk l-Artikolu 72(2)(d) setax jiġi applikat mill-Awtorita` meta hija stess fil-vesti kważi ġudizzjarja tagħha, tapplika b'mod regolari dik d-disposizzjoni; Jilmenta li minflok il-Qorti ddeċidiet biss il-punt legali dwar kif għandu jiġi interpretat l-Artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552.

20. Dan l-ilment m'għandu x'jaqsam xejn ma' disposizzjonijiet kontra xulxin li jridu jkunu fl-istess sentenza. L-ilment tar-rikorrent li fl-ewwel stadju l-Qorti kellha tiddeċiedi jekk l-Awtorita' setgħetx fl-appell tilmenta li t-Tribunal naqas milli japplika l-*policy* għall-każ in eżami għaliex hi stess tapplika b'mod regolari l-

artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 12, m'għandu x'jaqsam xejn ma' sentenza li fiha jkun hemm "dispożizzjonijiet kontra xulxin" (artikolu 811(i) tal-Kap. 12).

21. Il-Qorti għamlitha ċara li l-element ta' sustanza ma jistax iwarrab *Policy*. Is-sentenza ma fiha l-ebda disposizzjonijiet li jmorru kontra xulxin. Anzi din il-Qorti kienet konsistenti fir-raġunament, taqbel jew ma taqbilx miegħu.

<u>L-Artikolu 811(g)</u>

22. Ir-raġuni għal ritrattazzjoni kkontemplata taħt l-<u>Artikolu 811(g</u>) hija:

"jekk bis-sentenza jkun ġie mogħti iżjed minn dak li ntalab".

23. Finalment ir-rikorrent isostni li hemm ukoll lok għal ritrattazzjoni għaliex il-Qorti ddeċidiet "*ultra*" mill-mansjoni tagħha.

24. Hawn ukoll ir-rikorrent hu żbaljat. Fis-sentenza ma ngħatax iktar milli ntalab. L-intimata appellat u talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Jannar, 2019. L-aggravju tal-intimata kien li t-Tribunal iddeċieda b'mod li jmur kontra l-*policy*. Hu dwar hekk li l-Qorti ddeċidiet l-appell tal-intimata u xejn iktar. Il-Qorti għamlitha ċara li t-Tribunal kellu jiddeċiedi skont il-liġijiet, pjanjiet u policies tal-iżvilupp u fatturi oħra ta' sustanza. Madankollu għalkemm dawk il-fatturi għandhom jitiqiesu, *"....ma għandhomx waħedhom ixejnu l-liġijiet, pjanijiet u policies applikabbli għall-każ iżda jikkumplimentaw biss u mhux ixellfu, jissostitwixxu jew imorru kontra l-istess liġijiet, pjanijiet u policies".* Kompliet tispjega li jekk ikun mod ieħor, il-Bord, it-Tribunal u l-Qorti jkollhom diskrezzjoni bla rażan jew kontroll. Altru milli l-Qorti ddeċidiet dwar dak li talbet l-intimata.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kollha kontrih.

Anthony Ellul.