MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 10/2010

Dr. Tim Ellis

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr. Tim Ellis (ID 305580M) datat 5 ta' Novembru 2010 a fol. 2 tal-process fejn gie premess: -

Illi dan huwa appell mid-decizjoni mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-22 t' Ottubru 2010 fil-kaz fl-ismijiet premessi b'liema l-istess Bond kien cahad l-appell ta' Dr. Tim Ellis mir-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall Kontroll tal-Izvilupp fil-konfront ta' l-applikazzjoni Nru 4186/04. Kopja

ta' liema decizjoni hija annessa u mmarkata Dokument "A".

Illi l-appellanti hass ruhu aggravat minn dina s-sentenza u minnha qed jinterponi dan l-umli appell tieghu.

Illi l-aggravji tieghu huma cari u manifesti fil-ligi u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi **fl-ewwel lok** l-applikazzjoni kellha tigi meqjusa approvata *ai termini* tal-**artiklu 36 tal-Kap 356**, u l-Awtorita` tal-Ippjanar ma setghetx tiskarta l-procedura ta' *"deemed approval."*

Illi ghalkemm l-aggravju gie wkoll skartat mill-Onorabbli Bord tal-Appelli ma kellux jigi skartat bhala t'ebda relevanza ghal permess odjern meta filfatt huwa l-pern tal-kwiztjoni.

L-**artiklu 36 tal-Kap 356** jaghti zmien f'liema l-Awtorita` trid tiddecidi applikazzjoni u tipprovdi wkoll ghal sistema shiha kif dan it-terminu jista' jigi estiz. Fejn l-Awtorita` ma tilhaqx tiddecidi fuq il-mertu tal-applikazzjoni f'dak it-terminu l-istess **artiklu (fis-subincis 5)** taghti d-dritt lill-applikant sabex jitlob formalment li l-applikazzjoni tigi meqjusa approvata. Il-ligi stess timponi proceduri li trid tigi segwita mill-Awtorita', u fin-nuqqas irid jinhareg permess immedjatament bil-kundizzjonijiet *standard* (**artiklu 36 (6) (f)).**

Minn ezami tal-iter processwali ghandhu jirrizulta li filfatt kellu jigi applikat l-**artiklu 36 (6) (f)** u l-permess meqjus approvat, jigi rilevat is-segwenti:

Fil-15 ta' Lulju 2004 l-esponenti pprezenta l-applikazzjoni tieghu;

Illi l-Awtorita` wara li konfermat l-applikazzjoni, estendiet il-perijodu sabiex tipprocessa l-applikazzjoni sat-8 ta' Dicembru 2004;

L-Awtorita` ma regghetx estendiet il-perijodu biex tikkunsidra l-applikazzjoni skont il-ligi u lanqas ma nfurmat lill-esponenti li kellha tikkonsulta xi dipartiment;

L-esponenti, fit-18 ta’ Dicembru 2004, talab *ai termini* tal-**artiklu 36 (5)** li l-applikazzjoni tigi processata skont il-ligi in kwantu kienet skadiet it-terminu mpost mil-ligi;

L-esponenti ma nghatax xi korrispondenza b’liema l-awtorita’ ma kenitx qed taqbel li t-terminu kien skada u dana kif kien obbligat jaghmel ic-*Chairman* tal-Awtorita` (*ai termini* tal-**Art. 36 (6) (a),** f’kaz li kien tal-opinjoni li t-terminu kien ghadu ma skadiex. In-nuqqas ta’ opposizzjoni ghall-ittra tal-esponenti kienet tfisser li l-proceduri *ai termini* tal-**Art. 36 (6)** kien skatta.

B’hekk in segwitu ghall-**artikoli 36 (6) (b) u 36 (6) (c)** l-applikazzjoni kellha titqieghed *“fuq l-agenda tas-seduta li tkun tmiss tal-Awtorita` jew l/-Kummissjoni, skont il-kaz, u l-Awtorita` jew il-Kummissjoni, skont il-kaz, ghandha fl-ewwel seduta, jew bil-kunsens tal-applikant f’seduta ulterjuri, tiddededi jekk l-applikazzjoni hiex wahda li taqa’ taht is-**subartikolu (1) u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 13(6)** ma ghandhomx japplikaw.”*

Izda fil-fatt ma sar xejn minn dan.

Ghalhekk fit-12 ta’ Jannar 2005 l-esponenti bghatt ittra fejn talab li jigi kkonfermat li l-applikazzjoni kienet konformi ma l-**artiklu 36 (1)** u jinhareg permess minnufih.

Minkejja dan kollu l-applikazzjoni tqieghdet biss fuq l-agenda tas-seduta tal-4 t’April 2005 u mhux fl-ewwel seduta.

Ghaldaqstant l-appelanti jissottometti li kellu jigi applikat l-**artiklu 36 (6) (f)** li jipprovdi li:

“Jekk l-applikazzjoni ma tingiebx quddiem l-Awtorita` jew il-Kummissjoni ghal decizjoni kif imsemmi fil-paragrafu (c) ... l-applikazzjoni ghandha titqies li giet approvota u s-Segretarju tal-Awtorita` ghandu minnufih johrog il-

permess ghall-izvilupp relattiv soggett ghal dawk il-kundizzjonijiet standard li normalment jigu imposti f'permess ghal zvilupp.

Illi ghalhekk f'dan l-istadju l-Awtorita` ma kellha l-ebda xelt'ohra ghajr li tapprova l-permess rikjest. Minkejja dan l-Awtorita` minflok ghazlet sabiex fid-9 ta' Frar 2005 tibghat ittra lill-appellanti fejn kienet qed jigi sottomess illi l-permess kellu jigi rifjutat fil-mertu b'dan li l-esponenti ma kellhu l-ebda xelt'ohra hlief li jwiegeb ghall-istess.

Izda l-appellanti dejjem kien car, f'kull sottomissjoni tieghu li l-permess kellu jigi meqjus approvat, l-istess kienet is-sottomissjoni tieghu fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni u hemmhekk l-appellanti kien esplicitament irrifera ghall-kontenut tal-korrispondenza precedenti tieghu fejn kien qed jisthoq li kellu jigi applikat il-procedura ta' *deemed approval,* u b'hekk lanqas ma setgha jinghad li b'xi mod kien qed jirrinunzja ghal din is-sottomissjoni bl-applikazzjoni tieghu ghal rikonsiderazzjoni.

Ghalhekk l-Onorabbli Bord t' Appell ma messux ghada biex jiskata l-punt bhala t' *"ebda relevanza f'dan l-istadju,"* u dan peress li l-esponenti appellanti qatt ma kien irrinunzja ghall-istess dritt.

Jigi rilevat li l-akkwixenza, jew ir-rinunzja ta' dritt, ghandha f'kull okkazzjoni tkun skjeta u inekwivoka. Kif spjegat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili b'sentenza taghha tal-14 ta' Dicembru 2004 fl-ismijiet **Henri Rizzo noe et vs Victor Ragonesi et** (1677/1977):

"F' materja ta' rinunzja ta' dritt hija gurisprudenza stabbilita li din ghandha tirrizulta b' mod car u univoku li ma jhalli ebda dubju dwar l-intenzjoni tal-parti rinunzjanti. Gie ritenut:, "Ir-rinunzji huma di stretto diritto, u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni tad-dritt, u li juru l-volonta` preciza ta' rinunzja. Quindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizzji cari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk il-indizji u l-fatti jhallu

*dubju dwar il-volonta` tal-persuna, dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinuzja" [***PA Alfred Cauchi vs Joseph Xuereb*** *-09.10.2003;] "La rinunzja non si presume e deve' essere concludentemente provata; se e' tacita*, *deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che includa necessariamente la intenzione di rinunziare, e che non possa prestarsi ad altre interpretazioni, o ingenerare qualche dubbio sulla intenzione del rinunziante." [App.* ***Chappelle vs Caruana Gatto*** *-17.06.1898].*

Illi ghalhekk il-Bord tal-Appelli ma setghetx tiskarta dan l-aggravju abbazi tar-rinunzja tad-dritt peress li l-esponenti qatt ma kienu rrinunzjaw ghad-dritt kwesit taghhom.

Illi fit-tieni lok jigi rilevat li l-applikazzjoni kellha jigi meqjusa approvata ferm qabel ma dahal fis-sehh il-*Policy CG 09* tal-Pjan Lokali, u ghalhekk dan il-*Policy* ma ghandu jkollu l-ebda rilevanza ghall-permess odjern in kwantu permess irid jinhareg fuq il-permessi vigenti fiz-zmien li gie approvat.

Fi kwalsiasi kaz, l-esponenti jissottometti bir-rispett kollu li l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord tal-Appelli kienet wahda skorretta u diskriminatorja kontra li effettivament tinibixxi lill-esponenti milli jaghmel xi zvilupp fil-fond b'mod diskriminatorju assolut ghad-drittijiet tieghu.

Il-Bord interpreta l-*policy* in kwistjoni fis-sens li l-gonna ta' djar ma jistghux jigu zviluppati biex isiru bini ndipendenti ohra. Izda fil-kaz odjern ma kien hemm l-ebda dar jew kostruzzjoni fis-sit *de quo.* L-interpretazzjoni li l-istess *policy* ma thalli jsir l-ebda zvilupp konsistenti f'*new independent residential/non-residential units* tammonta ghal esproprju tal-proprjeta` kontra drittijiet tal-esponenti kif sanciti fil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Europea. B'tali interpretazzjoni l-esponenti qieghed jigi michud milli jizviluppa s-sit proprjeta` tieghu f'zona eminentement zviluppabbli (u mdawwar bil-bini) ghas-semplici raguni li ma ghandu l-ebda proprjeta` ohra ghajr l-istess sit. Jigi rilevat li l-esponenti u l-familja tieghu ma kellhomx proprjeta` ohra f'dik iz-zona ghajr ghal-gnien premess.

Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal premess jigi rilevat li ghalkemm huwa minnu li l-**Avviz Legali 12 ta' 2001** jimponi li l-awtorita` kompetenti fir-rigward tas-sigar huwa d-Direttur ghall-Harsien tal-Ambjent in konsultazzjoni mad-Direttur tal-Agrikoltura n-nuqqas tal-istess li jaghti risposta fi zmien tletin gurnata minn meta ntalab informazzjoni minghandu kellu jfisser li l-istess ma kellux oggezzjoni ghall-izvilupp propost (*ai termini* tal-**artiklu 36 (3)),** u ma setax wara jopponi ghall-istess zvilupp.

Fi kwalsiasi kaz jigi rilevat li fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni, il-Kummissjoni stess kien, f'minuta datat 22 ta' Mejju 2006 accetta *"in principle, the proposal for a single dwelling, subject to no objection from the Department of Agricultrue."*

Din d-decizjoni ttiehdet f'Mejju, u f'Gunju inghata l-informazzjoni rikjest mill-appellant, izda d-Direttur tal-Agrikoltura wiegeb fis-16 ta' Novembru 2006. Ghalhekk anke f'dan l-istadju n-nuqqas tad-Direttur li jirrispondi tempestivament kien ifisser li huwa ma kienx qed joggezzjona ghall-istess zvilupp (u dan bl-applikazzjoni tal-**artiklu 36 (3)).** Id-Direttur ma setax wara jbiddel fhemtu. Dan kollu qed jinghad bla pregudizzju ghal fatt li bin-nuqqas tieghu li jirrispondi tempestivament fil-bidu nett kien gja fisser li ma kellux oggezzjoni ghaz-zvilupp in kwistjoni.

Jirrizulta in fatti li d-Direttur tal-Agrikolta qatt ma wiegeb tempestivament ghar-rikjesti t'informazzjoni kemm fil-bidu ta' l-applikazzjoni fis-sena 2004 u kif ukoll fi stadju ta' rikonsiderazzjoni. Jidher li r-risposta tad-Direttur tal-Agrikoltura twal semplicement sabiex jidhlu fis-sehh is-*Central Local Plan* b'liema s-sit in kwistjoni gie dikjarat *"open space enclave."* Izda bir-rispett kollu r-regola tal-**artikolu 36 (3)** kellu jfisser li l-applikant kiseb in-no *objection* tad-Direttur tal-Agrikoltura fi stadju qabel mas-sit gie hekk dikjarat, u ghalhekk kellu jinhareg il-permess abbazi tad-decizjoni li kienet ittiehdet mill-Bord ta' rikonsiderazzjoni.

Ghalhekk l-esponenti jissottometti bir-rispett li l-applikazzjoni tal-appellant kellu jigi meqjus approvat skont il-ligi fi stadju ferm qabel id-dahla fis-sehh tal-*policy* CG09 u ghalhekk l-istess *policy* ma ghandu jkollu riljev ghal applikazzjoni odjerna.

Ghaldaqstant l-esponenti fil-waqt li taghmel riferenza ghall-provi kollha gja dedotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u tirriserva li tipproduci dawk il-provi kollha lillha permessi mill-ligi, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' l-Appell tar-rikorrent, tirrevoka l-precitata decizjoni ghal Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-22 f' Ottubru 2010, tordna l-kancellament tar-rifjut fuq imsemmi u tordna l-hrug tal-permess ghall-izvilupp skont kif mitlub.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 6 sa 20 tal-process.

Rat illi dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 11 ta' April 2011 a fol 26 tal-process fejn espona bir-rispett: -

1. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap.356) (illum l-Artikolu 41(6) tal-Kap. 504)** li jghid hekk:

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ".

Huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dan ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord u li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (deciza fil-31 ta' Mejju 1996), fejn gie spjegat li:

"Din il-Qorti tista tirrevedi <u>*biss*</u> *kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m' hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi... ...Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fld-decizjoni appellata."*

2. Illi ukoll b'mod preliminari, b'referenza ghat-tieni aggravju tal-appellant, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni dwar materja ta' natura kostituzzjonali.

3. Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju, l-appellant qed isostni li l-applikazzjoni kellha tigi meqjusa approvata *ai termini* ta' l-**artikolu 36 tal-Kap. 356** u li l-Bord skarta din il-procedura ta' *'deemed approval'.* Dan l-aggravju ghandu jigi michud in kwantu, kif argumentat l-Awtorita' u kif rapportat fid-decizjoni tal-Bord, bl-agir tieghu l-appellant irrinunzja ghal tali procedura meta rrisponda ghar-rapport tad-Direttorat u baqa' jiehu sehem attiv sabiex tittiehed decizjoni mill-Kummissjoni, u dan wara t-talba tieghu sabiex tigi addottata l-procedura msemmija. B'hekk, kif argumentat l-Awtorita', *"a decision was effectively taken with the full participation of the applicant and his architect."* Dan il-punt gie kkonfermat u abbracciat mill-Bord li qal: *"L-appellant kien qajjem dan il-punt qabel ma ttiehdet l-ewwel decizjoni mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, izda l-appellant stess ma insistiex fuq din il-procedura u kompla bid-diskussjonijiet mal-Kummissjoni...".* Ghalhekk, jekk deherlu li ghandha tigi addottata u applikata l-procedura kkontemplata permezz tal-**artikolu 36**, l-appellant kien messu insista fuq dan il-punt u mhux jiskartah billi bl-involviment attiv tieghu, jinjora tali procedura u jhalli lill-Kummissjoni tasal ghal decizjoni.

In oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, gie rilevat ukoll mill-Bord li wara li nghatat id-decizjoni ta' rifjut mill-Kummissjoni l-applikant talab ghal rikonsiderazzjoni. Dan il-fatt *per se* juri bic-car li l-appellant kien irrinunzja ghat-talba tieghu li tigi applikata l-procedura kkontemplata fl-

artikolu 36 fil-konfront tal-ewwel applikazzjoni. Bit-talba ghar-rikonsiderazzjoni l-Kummissjoni ghaddiet biex tikkunsidra l-applikazzjoni fil-mertu u mhux fir-rigward tal-applikazzjoni tal-**artikolu 36 tal-Kap. 356**, li f'dak l-istadju kienet skartata mill-applikant stess.

L-appellant ma jistax jippretendi li wara li giet mehuda l-ewwel decizjoni ta' rifjut mill-Kummissjoni, wara li giet mehuda d-decizjoni ta' rifjut mill-Kummissjoni mit-talba ghar-rikonsiderazzjoni u anke wara d-decizjoni mill-Bord tal-Appell, jipprova japplika l-procedura kkontemplata fl-**artikolu 36** fl-istadju ahhari tal-appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Bord kien korrett meta applika l-*policies* li kienu vigenti dakinhar li nghatat id-decizjoni u mhux dawk meta saret l-applikazzjoni (vide **Alexander Agius vs Il-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp** deciza fit-13 ta' Ottubru 2003, Qorti tal-Appell 2/2003 RCP u **Angela Farrugia vs MEPA** deciza fl-24 ta' April 1996 fost ohrajn).

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 22 ta' Ottubru 2010 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 ta' Ottubru 2010, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal ta' Rivizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-Appell datata 9 ta' Mejju 2011 a fol 31 tal-process, fejn permezz taghha esebiet *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Dr Tim Ellis vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-21 ta' Gunju 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Mark Refalo ghall-appellant prezenti u Dr. Ian Vella Galea u Ivor Robinich

ghall-Awtorita` appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta’ Frar 2012; u l-verbal tad-29 ta’ Frar 2012, peress li l-Qorti kellha bzonn izjed zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-20 ta’ Marzu 2012; tal-20 ta’ Marzu 2012; u il-verbal tad-29 ta’ Marzu 2012 fejn l-appell gie differit ghas-sentenza ghat-2 ta’ Ottubru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-ewwel aggravju huwa li l-applikazzjoni kellha tigi kkunsidrata bhala *“deemed approval”* abbazi tal-**artikolu 36 tal-Kap. 356,** izda dan ma huwiex korrett fil-kaz prezenti ghaliex jidher li l-istess appellant ma baqax jinsisti fuq din il-linja u rrinunzja ghall-istess.

Illi dan qed jinghad ghaliex huwa minkejja din l-pretenzjoni ppartecipa bla riserva fl-iter kollu tal-applikazzjoni sar-rifjut originali taghha. Mbaghad minkejja li kien hemm rifjut applika wkoll ghall rikonsiderazzjoni, u adirittura pprezenta pjanti godda li kienu sostanzjalment differenti minn dak originarjament sottomessi b’dan allura li t-tielet eccezzjoni f’dan ir-rigward mill-Awtorita’ appellanti qed tigi milqugha. B’hekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju fejn qed jinghad li l-Bord interpreta l-*Policy CG 09* tal-Pjan Lokali hazin ghaliex tali interpretazzjoni tammonta ghall esproprju tal-proprjeta’ u tmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-appellanti, jinghad li jekk l-istess appellanti qed ihoss li tali policy tilledilu tali drittijiet mela allura dan ma huwiex il-forum adatt sabiex tali lment jigi trattat ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex dik il-kompetenza.

Illi jekk qed issir l-ilment li tali interpretazzjoni tal-Bord ma hijiex korretta, din hija haga ohra, izda ma jirrizultax li dan

huwa l-kaz ghaliex il-gnien huwa effettivament *open space enclave ai termini* tal-*Policy CG 9* riferita.

Illi fl-istess aggravju qed jinghad ukoll li l-Policy CG 9 ma' kellhiex tapplika ghall kaz ghaliex "dan il-policy ma ghandu ebda relevanza ghall permess odjern in kwantu permess irid jinhareg fuq permessi vigenti fiz-zmien approvat.

Illi sa certu kif inhu impostat l-appell dan ma huwiex ghal kollox legalment korrett ghaliex bhala regola huma l-policies ezistenti fil-mument tad-decizjoni dwar il-permess li japplikaw (**"Alexander Agius vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 13 ta' Ottubru 2003); **"Angelo Farrugia vs MEPA"** – A.C. – 24 ta' April 1996)

Illi izda ghall dan il-principju jista' jkun hemm eccezzjonijiet ghall dan kemm fil-kaz ta' dritt akkwizit, kif ukoll f'kazijiet fejn ikun dewmien fil-konsiderazzjoni ta' applikazzjoni, b'mod li l-applikant jigi severament pregudikat bid-dekors taz-zmien, u li ghall dan id-dewmien ma' jkunx jahti jew ikkontribwixxa l-applikant. Dan kollu jrid jittiehed fil-kuntest ukoll li sakemm il-ligi ma tipprovdix mod iehor, din ma ghandhiex tigi applikata retroattivament u dan jezisti fil-kuntest mhux biss ta' Att legislattiv, jew ligi sussidjarja izda wkoll almenu f'certi kazijiet ta' *policies* godda u l-applikazzjoni taghhom.

Illi fil-kaz in ezami din kienet applikazzjoni originali sabiex jinbnew tlett residenzi fuq zewgt sulari fi gnien privat skond PA 04188; din giet rifjutata ghar-ragunijiet ta' ippjanar fis-6 ta' April 2005; l-appellant talab li ssir rikonsiderazzjoni u jidher li per principju l-Kummissjoni ghall Kontroll ta' l-Izvilupp fit-22 ta' Frar 2006 accettat informalment li jista' jsir zvilupp kemm il-darba l-applikazzjoni tkun ghall residenza wahda u ma jkunx hemm oggezzjoni mill-EPD u/jew mid-Dipartiment tal-Agrikoltura.

Illi f'dan il-kaz jidher li allura l-istess Kummissjoni kkomettiet ruhha favur l-applikazzjoni tal-appellant kemm il-darba din tkun konformi ma' dak li hija stess ddecidiet.

Illi mela f'dan il-kaz ma' kellhiex tali decizjoni tigi affettwata b'dak li sehh bil-*Policy* gdida fuq citata ghaliex dan ippregudika ntortament lill-applikant.

Illi fil-fatt a fol. 71 tal-process quddiem il-Kummissjoni hemm minuta ffirmata minn Dr. Ian Stafrace dak iz-zmien konsulent legali tal-MEPA (illum CEO tal-MEPA) li proprju fuq dan il-kaz kiteb u ffirma hekk fis-27 ta' Settembru 2006

"All planning applications which have been decided prior to such a date, or where the decision making body (DCC, MEPA or PAB), has taken a decision in principle in favour of the application or a particular aspect of the application (minuted), shall be considered as prevailing over the provisions of the Local Plan.

"In this case the DCC has, in minute 58A, approved in principle the proposal and requested the applicant to comply with directives given by it.

"As such, the provisions of the Local Plan shall not override the decision taken in the previously quoted minute"

Illi d-decizjoni tal-Kummissjoni favur il-proposta kif suggerita minnha stess kien ittiehdet *f'DCC meeting no.* 5702206 tat-22 ta' Frar 2006, u kien konsegwenti ghall dak li sar fil-laqgha ta' qabel tat-13 ta' Frar 2006 (kif jidher mir-rapport ta' Malcolm Friggieri datat 6 ta' Dicembru 2006) li effettivament injora ghall kollox il-parir bil-mitkub moghti lill-Awtorita' minn dak li kien il-konsulent legali taghha stess f'dak iz-zmien.

Illi minn dan jidher allura li l-*Policy CMLP CG 09* li giet in vigore waqt il-process tar-rikonsiderazzjoni ma' kellhiex tapplika ghall kaz in ezami, anke ghaliex din giet fis-sehh mhux biss wara li saret l-applikazzjoni tal-appellant, izda wkoll wara li l-istess Awtorita', f'dan il-kaz il-Kummissjoni

Ghall Kontrol ta' l-Izvilupp kienet gja ddecidiet li kienet qed tikkonsidra favorevolment tali applikazzjoni bil-mod kif minnha stess indikat tant li stidnet lill-appellanti sabiex jaghmel l-emendi necessarji konformament allura mad-decizjoni taghha.

Illi l-imsemmija *policy* allura jekk tigi applikata f'dan il-kaz ghall-appellant tippregudika l-istess serjament ghaliex issa skond l-istess *policy* dak li kien deciz fil-principju mill-Kummissjoni stess ma setghax issir u ghalhekk f'dan l-isfond din il-Qorti thoss li dan l-aggravju huwa fondat ghaliex jidher li dan kollu gie injorat mill-Awtorita' u in partikolari l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li xorta wahda applika l-Pjan Lokali u l-*Policies* godda li sadanitant gew fis-sehh, meta dawn fil-kaz partikolari ma' kellhomx jigi applikati proprju ghar-ragunijiet imsemmija mill-konsulent legali tal-istess Awtorita' Dr. Ian Stafrace, li hawn gie injorat kompletament mill-istrutturi tal-MEPA (inkluz il-*case officer* u l-Bord u r-rapport lill-Bord minn Lorinda Vella datat 6 ta' Settembru 2007), anke meta legalment kien korrett. Jinghad ukoll li darba hemm decizjoni ta' organu tal-MEPA, tali decizjoni naturalment torbot lill-istess Awtorita', li ma' tistax sussegwentement, u bla ma isegwi l-proceduri legali ndikati taqbad u tbiddel l-istess, b'dannu u bi pregudizzju, ghall persuna affettwata bid-decizjoni medessima. Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Illi la darba dan l-aggravju gie appena milqugh dan ifisser li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fil-kaz in ezami kien skorretta meta applikat l-istess Pjan Lokali u l-imsemmija *Policy,* u allura l-atti ghandhom jigu rinvjati lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex fid-dawl ta' dak hawn deciz, il-kaz ikompli jinstema' u jigi deciz skond il-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datat 11 ta' April 2011 biss in kwantu l-istess hija inkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell**

interpost mill-appellanti Dr. Tim Ellis fir-rikors tal-appell datat 5 ta’ Novembru 2010 biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma’ dak hawn deciz, b’dan li b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet “Dr. Tim Ellis vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” tat-22 ta’ Ottubru 2010 (PAB 172/07 ISB – PA 4186/04) u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex jaghti effett ta’ dak deciz f’din is-sentenza u b’hekk jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.

Illi l-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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