



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 103/2012

Salvino u Stella Borg

vs

**L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Emanuel Theuma**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Theuma tat-30 ta' Mejju 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Mejju 2012 li biha gie michud l-applikazzjoni PA 5841/01 mressqa minnu;

Rat ir-risposta ta' Salvino u Stella Borg li sottomettew illi d-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi konfermata;

Rat ir-risposta tal-Awtorita illi sottomettew li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-15 ta' Dicembru

Kopja Informali ta' Sentenza

2003 kellha tigi konfermata. Pero l-Qorti tinnota li l-Awtorita ma appellatx kontra d-decizjoni tat-Tribunal li rrevokat id-decizjoni tal-Kummissjoni;

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l- Izvilupp, fil-15 ta' Dicembru 2003, fil-fazi ta' rikonsiderazzjoni; qalbet id-decizjoni originali u approvat l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp PA 5841/01 "Site at Triq Gajdoru, Xaghra: Biex il-garaxx tal-mastrudaxxa ezistenti li qieghed parti fis-sular ta' fuq u parti fil-kantina jigi rilokat kollu kemm hu fil-kantina u jirregolarizza xogholijiet li ma sarux skond il-permess."

B. In-nota tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata fil-31 ta' Mejju 2006, senjatament l-erba' punti segwenti:

"1. In-nullita tal-proceduri quddiem l-Bord dwar il-Kontroll tal-Izvilupp stante li l-Bord qabel ma ghadha biex jikkunsidra t-talba tal-appellat kellu jieqaf u jassigura ruhhu li jigu mharsa u esegwiti mill-appellat l-ordnijiet moghtija minn dan il-Bord tal-Appell bis-sentenza tieghu tas-27 ta' Lulju 1991, fl-ismijiet: Emanuel u Joseph Theuma vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Appell Numru PAB 432/97, PAB 589/97E, u PAB 590/97E), liema ordnijiet gew injorati u skartati mill-istess Kummissjoni [...] kellu kull obbligu li jassigura ruhhu li zewg avvizi biex tieqaf u ta' twettieq mahruga fil-konfront tal-appellat u huh (ECF 566/95 u ECF 1335/95) u u li gew fis-sehh b'mod definittiv bis-sentenza ta' dan il-Bord, jigu mharsa [...].

2. Illi t-talba kif proposta mill-applikant bl-applikazzjoni tieghu ghall-izvilupp PA 5841/01 gia kienet tifforma meritu identiku ta' applikazzjoni precedenti quddiem il-Bord bin-numru PA 7897/95 u ta' Appell numru 432/97, dan tal-

ahhar deciz definitivament b'sentenza ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001.

Il-lokalita hija wahda residenzjali u dan l-ahhar giet estiza wkoll biex gew inkluzi areas ohra fil-madwar bhala bungalow areas li qabel kienu jaqghu barra miz-zona tal-izvilupp. [...] L-izvilupp tal-appellat huwa aktar u aktar fid-dawl tal-iskemi riveduti tal-bini li estendew iz-zona residenzjali aktar milli kienu qabel. Barra minn hekk hemm ukoll dawn il-limitazzjoni li s-sit qiegħed ODZ u huwa desinjat bhala White Area (within scheme zoning). Kif inhuma l-policies illum il-gumata (SET 11, SET 12, IND 6, BEN 4, SET 8 u l-para 7.6 tal-Pjan ta' Struttura paras 11.2 u 11.3 tal-Explanatory Memorandum; u l-Policy PLP 20), zvilupp industrijali mhux permess f'ODZ. Apparti l-kwistjonijiet ta' hoss u buon vicinat, dejjem hemrn l-issue principali ta' zoning: iz-zoning tas-sit inkwistjoni skond it-Temporary Provisions Scheme 7 ta' Ghawdex hija intiza biex ma jsirx zvilupp industrijali fiha. Anzi f'dik iz-zona suppost li ma jsir fiha l-ebda zvilupp hliet eccezzjonalment dak konsentit bil-policies hawn fuq citati (u cjoe zvilupp agrikolu). Il-policy BEN 1 tapplika mhux biss minhabba l-hsejjes li l-industrija tal-appellat tiggenera imma minhabba l-karatteristici ohra fuq imsemmija u cjoe ksur taz-zoning fit-Temporary Provisions Schemes li jagħtu lok għal bad neighbourliness.

3. Illi la darba l-appellat ma kellux l-izvilupp konformi mal-permessi li kienu gew mogħtija mill-Awtorita bil-permessi numri PA 829/92, PA 3684/92, PA 2305/93, PA 5289/96, huwa ried l-ewwel jirregola ruhhu u jikkonforma mal-permessi approvati qabel ma l-Bord dwar l-Kontroll ta' l-izvilupp kellu jikkunsidra t-talba tieghu kif giet proposta mill-gdid permezz tal-applikazzjoni PA 5841/01. Il-hrug ta l-ewwel permess lill-appellant mill-Awtorita għal zvilupl ta' kantina u garaxx (PA 2305/93) kien marbut ma' uzu agrikolu u mhux kif appena tlesta l-izvilupp l-appellat beda jagħmel uzu minnu ta' mastrudaxxa.

4. Il-permess tan-negozju ta' mastrudaxxa m'huwiex fuq l-appellat u fin-nuqqas ta' permess ta' negozju f'isem l-appellant, il-Bord dwar il-Kontroll ta' l-izvilupp kellu lanqas

Kopja Informali ta' Sentenza

biss jikkunsidra t-talba kif proposta mill-appellat, u wisq anqas li jiddeciedi favorevolment."

C. In-nota risposta tal-Avukat Dott. Anthony DeGaetano ghall-Awtorita, ipprezentata fl-14 ta' Gunju 2006, precizament il-punt segwenti:

"Illi preliminarjament l-appell hu null stante l-istess kellhom joggezzjonaw sat-30 ta' Dicembru 2001, biex sussegwetement ikollhom dritt ta' l-appell odjern. Irrizulta pero li l-oggezzjonijiet taghhom dahlu ghand l-Awtorita fuori tali terminu.

Salv eccezzjonijiet fil-mertu meta, jekk ikun hemm bzonn, tigi deciza l-eccezzjoni preliminari."

D. In-nota tal-Perit Karmenu Borg ghall-Applikant, ipprezentata fit-3 t'Awwissu 2006, senjatament il-punt segwenti:

"Ir-ragunijiet mqajjma mill-appellant huma skorretti; l-ewwelnett il-klijenti ghamlu minn kollox biex joqghodu mar-regolamenti mposti fuqhom mill-Awtoritajiet kompetenti. Barra minnhekk, dawn ilhom jezercitaw dan il-mestier bil-permessi kollha mehtiega sa mis-sena 1972. Aktar minnhekk, u kif gie stabbilit minn diversi esperti, l-hsejjes marbuta ma' dan il-mestier huma limitati hafna tant li ma humiex oghla minn dawk li jinsabu f'zoni residenzjali. Ta' min jghid ukoll li, x-xoghol migbur kollu fil-kantina jinhadem ahjar b'inqas inkonvenjent ghal kulhadd. Fl-ahhar izda mhux l-anqas, il-makkenarju mhaddem b'mutur ta' l-elertriku jaghmel anqas hsejjes minn makkenarju mhaddem b'mutur tat-tip internal combustion."

E. In-nota tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata lill-Awtorita fl-4 t'Ottubru 2006, inter alia l-punt segwenti:

"Illi jigi osservat li minkejja l-oggezzjoni intbaghtet mill-appellanti, u waslet ghand l-Awtorita fit-terminu stabbilit taht l-artikolu 32(5) tal-Kap. 356, l-Avviz ippubblikat fil-

Kopja Informali ta' Sentenza

gazzetta sar b'mod li jisgwida lill-pubbliku billi minflok hmistax il-gurnata kif tistabilixxi l-ligi gie indikat terminu ta' tlett gimghat li fih kellhom jitressqu l-oggezzjonijiet.

L-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghall-artikolu 102 tal-KOPC Kap. 12 li jstabilixxi li ghal finijiet ta' meta z-zmien legali jew gudizzjarju jibda jghodd mill-gurnata stabbilita, billi dik il-gurnata ma tinghaddx bhala mdahhla f'dak iz-zmien. U jekk fi zmien li l-oggezzjoni wasslet ghand l-Awtorita, din kienet bix-shut down, tapplika l-ewwel gurnata tax-xoghol wara l-ftuh mill-gdid ghall-pubbliku kif jippreskrivi l-artikolu 108 tal-istess Kap. 102."

F. Il-verbal tas-Seduta numru 29 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fis-6 ta' Lulju 2007, precizament il-punti segwenti:

"[l-Avukat Dott. Chris] Said ghall-applikant jirriveva illi wara d-decizjoni fl-atti ta' PA 5125/06 l-applikant m'ghandux iktar interess fil-permess mahrug bil-PA 5841/01.

[L-Avukat Dott.] Mario Scerri jiddikjara li ghad ghandu interess f'dan l-appell u jitlob li jinstemghu kontestwalment.

David Cassar jitlob illi l-Bord jghaddi ghal decizjoni dwar l-eccezzjoni ta' fuori termine."

G. Id-decizjoni preliminari tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, moghtija fis-26 t'Ottubru 2007. Dak inhar, il-Bord qies li l-oggezzjoni tal-Appellanti waslu fiz-zmien li trid il-ligi; l-appell kien gie pprezentat fl-ewwel jum wara l-Hadd, cjoe l-gurnata li fiha kien jaghlaq it-terminu ghal-appell stabbilit bil-ligi; u ghalhekk cahad l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita. L-appell gie diferit ghal-prezentata tar-risposti fil-mertu da parti tal-partijiet.

H. In-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mark Cini ghall-Awtorita, ipprezentata waqt is-Seduta numru 10 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fl-4 t'April 2008, inter alia l-punt segwenti:

"The main issue subject of the proposed development regards the relocation of the licensed carpentry workshop from ground floor to basement level. It results that there is no contestation that the license for carpentry on site has existed at least since 1972. The proposed sanctioning of the building in terms of layout and design are acceptable according to the Local Plan and the DC Guidance.

Permission PA 5841/01 ensures that the carpentry area at basement level, which contains machinery, is approximately the same area of the old garage which existed at ground floor prior to the issue of permission PA 2305/93. Therefore, the permission does not introduce a new use or an additional activity on site. The relocation of the carpentry is considered as an improvement to the development. In addition, the permission ensures to safeguard the main issues resulting from the proposal by means of specific conditions. Conditions 15 and 16 ensure that there is control of the sound levels and that the proposed modifications are actually carried out."

J. Il-verbal tas-Seduta numru 28 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-12 ta' Settembru 2008. Jigi rilevat li minn dakinhar il-quddiem, l-appell odjern kif ukoll dak li jgib in-numru PAB 110/07, bdew jinstemghu kontestwalment.

K. Il-verbal tas-Seduta numru 13 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-8 ta' Mejju 2009, senjatament il-punti segwenti:

"[l-Avukat Dott. Anthony] DeGaetano jaghmel referenza ghal dokumentazzjoni tal-Awditur tal-MEPA u jtlob l-isfilz taghha a bazi ta' digrietni simili li dan il-Bord kien ha stante, li dan il-Bord kwazi gudizjarju ghadu l-kompitu li jezamina l-kaz bil-provi li ngabu quddiemu u mhux joqghod fuq ezami li sar minn persuna oħra fuq xhieda u dokumentazzjoni li wiehed ma' jafx x'kienu"

Kopja Informali ta' Sentenza

L. Il-verbal tas-Seduta numru 27 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-2 t'Ottubbru 2009, precizament il-punt segwenti:

"[L-Avukat Dott.ssa] Angele Formosa ghall-Applikanti filwaqt li tassocja ruhha mar-risposta tal-Awtorita tat-8 ta' Mejju 2009, qed tipprezenta kopja tal-permessi kollha li kellhom l-applikanti, kemm fi zmien l-applikazzjoni u kif ukoll qabel. Kopja tal-istess qed tinghata lid-difensuri tal-Awtorita u kif ukoll lill-appellanti seduta stante."

M. In-nota tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata fil-11 t'April 2011, senjatament il-punt segwenti:

"[Fil]-kuntratt tad-divizjoni li sar bejn l-applikant Emmanuel Theuma u huh Joseph Theuma fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani tal-10 ta' Ottubru 1992, [...] hemm esibita pjanta li turi l-konsistenza tal-ambjenti urbani li kienu jezistu dak iz-zmien u li kienu gew divizi bejn l-ahwa Theuma, u ma kien jezisti ebda zvilupp minn dak li fih talab li jigi rilokat il-permess ta' mastrudaxxa. L-izvilup li sar sussegwentement ma sarx skond il-permess PA 7897/95 (li kien permess agrikolu u mhux industrijali), u l-Avvizi ECF 566/95 u ECC 1335/95 ghadhom fis-sehh u gew konfermati b'decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001. Dan il-kuntratt ta' divizjoni hu prova li l-ambjenti sotterrani li l-applikant kien talab li jirriloka l-permess ta' mastrudaxxa minn fuq ghal isfel, ma kienux jezistu sal-1992. Inoltre ma jezisti ebda permess ta' mastrudaxxa fuq isem l-applikant, u l-permess li jezisti jinsab biss fuq Joseph Theuma li m'huwiex parti minn dawn il-proceduri u lanqas ma kien l-applikant. Konferma ta' dan huma l-kopji tal-permess tan-negozju li m'huwiex intestat f'isem l-applikant li gew esibiti fl-atti mill-applikant. Lanqas m'hemm xejn fl-arti tal-permessi oggett ta' dawn l-appelli li juru li Joseph Theuma ta l-kunsens tieghu biex huh Emanuel theuma japplika fuq permess li ma jghajjatx lilu.

Minflok ma l-Awtorita pprocediet ghad-direct action wara d-decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97KA, PAB 589/97E KA, u PAB 590/97E KA),

ghaddiet biex minflok ikkunsidrat u approvat applikazzjoni gdida PA 5841/01, li illum hija l-mertu ta' wiehed mill-appelli li ghandu quddiemu dan il-Bord, u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 52(7) tal-Art dwar l-Izvilupp. Il-Bord ma gab ebda raguni biex jiggustifika l-ghaliex mar kontra r-rakkomandazzjoni ta' rifjut tal-permess mid-Direttorat tal-Ippjanar.

Mhux talli l-Awtorita approvat permess temporanju ta' hames snin, izda talli f'inqas minn sena mill-hrug tal-permess temporanju, dan ikun wiehed permanenti (PA 5125/05), u illum huwa l-meritu tal-artikolu 52(7) tal-Att dwar l-Izvilupp stante li l-applikant kien baqa' ma rregularizzax ruhhu qabel ma saret l-applikazzjoni ghall-permess meritu ta' dan l-appell. Il-Bord ma gab ebda raguni biex jiggustifika l-ghaliex mar kontra r-rakkomandazzjoni ta' rifjut tal-permess mid-Direttorat tal-Ippjanar."

N. In-nota ulterjuri tal-Avukat Dott. Mario Scerri ghall-Appellanti, ipprezentata fit-2 ta' Settembru 2011, precizament il-punt segwenti:

"Sa illum l-applikant Emmanuel Theuma m'ghandu ebda permessi fuq ismu ta' mastrudaxxa u kemm l-applikazzjoni PA 05841/01 kif ukoll PA 5125/06 saru minnu meta f'ismu ma kien hemm ebda permess ta' mastrudaxxa. Konferma ta' dan huma l-kopji tal-permess esibiti mill-applikant innifsu li mhumieq intestati f'isem l-applikant, izda f'isem huh li fuq il-hanut ma kien baqghalu ebda drittijiet wara li saret id-divizjoni fl-1992 . Lanqas ma jirrizulta li ma' l-applikazzjoni saret dikjarazzjoni li l-permessi jinsabu f'isem Joseph Theuma u li l-applikazzjoni u r-riferenza ghall-permess tan-negozju qed issir bil-kunsens tieghu. Ghaldaqstant l-applikazzjonijiet saru fuq taghrif mhux korrett adirittura falz u dan jinvalida l-applikazzjoni fiha nfisha;

L-art li giet assenjata lill-applikant li tmiss mal-hanut, din giet zviluppata wara li saret id-divizjoni bejn l-ahwa Theuma. L-ewwel permess li hareg kien ta' Joseph Theuma PA 829/92 fis-17 ta' Settembru 1992, to carry out

additions as per fresh plans submitted konsistenti f'estensjoni tal-kantina u fl-ewwel sular. Minkejja li mill-pjanti approvati mill-Awtorita l-partijiet divizi gew indikati li huma separati, dawn baqghu xorta wahda minfudin fil-basement level f'kantina wahda. Sar ukoll bini fil-basement level aktar minn dak approvat fil-permess PA 829/92. Dan jirrizulta mill-pjanta 12A fi PA 5289/96 fejn tohrog id-differenza. Dan kien nizzel il-magni ta' mastrudaxxa fil-kantina u kien beda jahdem minn hemm avolja l-izvilupp li kien ghamel ma kellux il-permess li jista' juzah ta' mastrudaxxa. Dan sallum ghadu jopera minghajr permess billi baqa' m'ghamel ebda applikazzjoni lill-Awtorita biex juza l-izvilupp li ghamel bhala hanut ta' mastrudaxxa. L-appell odjern huwa minn permess li gie approvat wara applikazzjoni li saret minn Emmanuel Theuma, u ghalhekk l-ambjenti tal-kantina approvati bil-permess PA 829/92 li nhareg fuq Joseph Theuma u li jinsabu interkomunikati mal-bqija tal-kantina qed isir uzu minnha ta' mastrudaxxa bla permess. Ghalhekk teknikament l-izvilupp approvat permezz ta' PA 829/92 u PA 5289/96 la nbena skond il-permessi approvati u qed isir uzu minnu ndustrijali li lanqas rnhu approvat mill-Awtorita u billi l-ambjenti huma minfuda mal-ambjenti tal-permess meritu ta' dan l-appell jigi li ghad hemm zvilupp illegali bi ksur tal-provedimenti tal-artikolu 52(7) tad-Development Control Act tal-1992, u l-Bord kellu jirrifjuta l-permess li minnu sar dan l-appell, u mhux approvah kontra l-ligi;

L-applikant Emanuel Theuma wkoll kien applika biex jibni kantina fl-1993 u dan permezz ta' PA 2305/93. Fit-23 ta' Marzu 1994 kien inhareg permess biex issir kantina b'rampa fuq in-naha tax-xellug u garaxx fl-ewwel sular.

Dan l-izvilupp ma sarx skond il-permessi approvati peress li l-parti fejn hemm ir-rampa giet imsaqqfa u minflok garaxx wiehed mat-triq gew zewg garaxxijiet. L-area tal-basement giet maghquda mal-pont ta' Joseph Theuma u dan lanqas ma kien indikat fil-permess PA 2305/93, liema komunikazzjoni bejn iz-zewg kantini f'kantina wahda ghadha hemm sallum u minhabba l-irregolaritajiet li hemm f'partijiet mill-kantini li huma komunikati f'kantina wahda

jirrendu l-bqija tal-izvilupp wiehed illegali. Dan kollu jirrizulta minn decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97KA, PAB 589/97E KA, PAB 590/97E KA);

Meta kien gie approvat il-permess PA 2305/93 fit-23 ta' Marzu 1994, il-proposta ta' zvilupp kienet ghal to erect cellar and garage. F'din l-applikazzjoni inghad illi l-uzu tas-sit kien ghal skop ta' agrikoltura. Is-sit meritu ta' dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u f'site ODZ huwa permess zvilupp ta' natura agrikola. Ghalhekk dak in-nhar l-Awtorita kienet harget dan il-permess il-ghaliex l-applikant Emanuel Theuma kien sgwida lill-Awtorita billi ddikjara li l-kantina li hija wkoll il-meritu tal-appell odjern kien ser juzaha ghal skop agrikolu. Ghalhekk li dak iz-zmien seta' jinhareg il-permess PA 2305/93 ghalkemm kien ukoll dubjuz kemm dan il-permess seta' johrog ukoll dak iz-zmien bil-policies vigenti billi l-izvilupp agrikolu propost kien imur kontra l-policy PLP 20;

Minn uzu agrikolu tal-kantina, finalment saret l-applikazzjoni li waslet ghall-hrug tal-permess meritu ta' dan l-appell biex minn wiehed agrikolu, jsir uzu industrijali fil-kantina kollha nkluz l-partijiet godda li kienu gew zviluppata bil-permessi PA 2305/93, PA 829/92, u PA 5289/96 f'partijiet li jaqghu f'OOZ. Meta rrizulta li l-applikant kien qed jaghmel uzu industrijali mill-kantina li giet zviluppata u mhux biss minn dik il-parti li qabel ma sar l-izvilupp kienet tigi sottostanti l-kamra ossia il-hanut numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra, inhargu fil-konfront tieghu u ta' huh diversi avvizi ta' twettieq u nfurzat kemm minhabba l-uzu llegali li kien qed isir fil-kantina, u cioe wiehed industrijali kif ukoll minhabba li sar zvilupp mhux skond il-permessi approvati. Dawn l-avvizi kienu ECF 566/95 u ECF 1335/95. Sar appell minn dawn l-ordnijiet PAB 589/97E u PAB 590/97E u b'decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001, dan il-Bord kien cahad dawn l-appelli tal-applikant u huh u kien ordna li l-avvizi biex tieqaf u ta' twettiq kellhom jigu fis-sehh fi zmien sittax il-gurnata mid-data tad-decizjoni. Ghaddew mhux sittax il-gurnata, izda ghaddew ghaxar snin u dawn l-avvizi baqghu ma gewx fis-sehh. Mhux talli hekk, izda talli

kuntrarjament ghal dak li kien gie deciz, u minghajr ma l-Awtorita ghaddiet biex tat esekuzzjoni ghal dik id-decizjoni ta' dan il-Bord, l-Awtorita kontra kull ligi li tirregola l-operat taghha ghaddiet biex accettat zewg applikazzjonijiet godda qabel ma dak ordnat fid-decizjoni ta' dan il-Bord gie segwit, u aghar minn hekk approvat il-permessi PA 5841 mertu ta' dan l-appell u PA 5125/06 li huwa mertu ta' appell iehor li miexi kontestwalment ma' dan l-appell;

L-applikant sa kien ipprova jissanzjona l-illegalita permezz ta' applikazzjoni PA 7897/95 pero din it-talba xorta wahda kienet giet rifjutata u d-decizjoni tal-Bord giet konfermata minn dan il-Bord bid-decizjoni msemmija tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97);

L-izvilupp ma sarx skond il-permess u fuqu nhargu diversi avvizi ta' twettieq u nfużar, li minkejja li sar appell minnhom, dawn l-avvizi kienu gew ikkonfermati u baqghu fis-sehh b'decizjoni ta' dan il-Bord diversament presedut tas-27 ta' Lulju 2001. Dan il-Bord huwa marbut ma' din id-decizjoni u l-avvizi li baqghu fis-sehh ma jistghux jigu skartati u l-Bord tal-permessi ma kellu jikkunsidra ebda talba minn naha tal-applikant qabel ma l-bini li sar mhux skond il-permess jitnehha u l-uzu industrijali jieqaf. Minkejja dan l-istat ta' illegalita l-Bord tal-permessi kontra dak li kien jipprovd i espressament l-artikolu 52(7) tal-Att ipproceda biex jikkunsidra l-applikazzjoni u accetta t-talba tal-applikant;

Minkejja li l-kaz kien ghad-direct action, l-applikant kien rega' applika permezz ta' PA 5841/01 fejn talab il-permess biex il-hanut ta' mastrudaxxa (li l-permessi ta' dan il-hanut lanqas ma jghajtu lill-applikant) jigi rilokat kollu fil-kantina nkluz li jigi estiz ghal daw k il- partijiet tal-kantina li kienu nbnw bil-permessi PA 2305/93, PA 829/92, u PA 5289/96, liema zvilupp gie eqreb ghall-bini tal-appellanti. Dan sar bi ksur ta' dak li kien gie ordnat fid-decizjoni ta' dan il-Bord tas-27 ta' Lulju 2001, u l-Bord tad-DCC minkejja li quddiemu kellu applikazzjoni ghal zvilupp fuq sit li kien kolpit bid-direct action, u b'dan kien jaf billi l-esponenti ressqu quddiemu l-ilmenti taghhom fejn kien gie rilevat dan il-fatt kif jirrizulta minn korrisondenza kopjuza

li ntbaghet lil Bord, u ghalhekk kellu jirrifjuta minnufih it-talba fit-termini tal-artikolu 52(7) tal-Att, il-Bord xorta wahda injora l-ligi li kienet tipprojbih milli jikkunsidra l-applikazzjoni tal-applikant, anzi mar kontra taghha u pproceda biex tah il-permess temparanju nkluz fuq dawk il-partijiet li jaqghu f'ODZ. Dan il-permess inghata bi ksur ta' SET 11, SET 12, INO 6, BEN 4, SET 8 u l-para 7.6 tal-Pjan ta' Struttura, para. 11.2, 11.3 tal-Explanatory Memorandum, u Policy PLP 20 li kollha jipprojbixxu zvilupp industrijali f'OOZ. Kif jista' facilment josserva dan il-Bord minn area li kienet tigi taht il-hanut numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra, li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tad-divizjoni huwa markat bl-ittra 'X', tal-kejl ta' cirka 25m.k., dan gie estiz ghal area ta' 251m.k., u cioe ghaxar darbiet aktar;"

P. In-nota tal-Avukat Dott.ssa Angele Formosa ghall-Aplikant, ipprezentata fil-21 ta' Frar 2012, inter alia l-punt segwenti:

"3. To begin with, the premises are covered with a permit allowing the site to be used as a carpentry workshop. This permit is an old one issued under the old police laws however remains valid, to date. Based on this premise, the presiding board correctly assessed that it did not need to enquire as to whether the use of the premises was in line with current policies vis a vis the activity on site since the activity isn't being promulgated now but already authorised by law by virtue of the old police licence. Therefore a temporary development, applicant set about to bring himself in line and to satisfy the conditions stipulated by the authority and following correspondence dated 8th June 2007, where Gordon Grech for the Director of Planning in the acts of permission number 5125/06, stated that, 'it has been certified that the above development has been carried out in full accordance with the terms, conditions and limitation of that permission and in accordance with the approved plans and drawings', applicant applied for and obtained a full development permit.

5. With all due respect this grievance is unfounded as it is obvious that the direct action with regard to the enforcement notice was no longer necessary since the applicant undertook the necessary measures to bring himself in line with the relevant policies ergo the issue of a temporary permit as opposed to the full permit. The applicant immediately set about and did his utmost to bring himself in compliance with the applicable policies and lodged his second application a short time later since there was nothing stopping him now from obtaining a full permit, since the issues brought up in the Enforcement Notices and the temporary permit were adequately addressed. The issue of whether he could do the works and subsequently apply for the full permit was tackled before the Board of Appeal from the first temporary application and all works were done with the cognizance of all the parties concerned. It was in view of these developments which brought the site in line with the conditions which had to be fulfilled from the temporary development permit that caused the full permit to be issued. It is incorrect for the appellants to insinuate any irregularities since everything was done by virtue of official correspondence both with themselves and with the board.

6. The third party objector maintains that the previous application which refused the permit had to in fact be re-confirmed with the applications currently under assessment. However, as it has already been pointed out the first board erroneously ignored the valid police permit which the applicant has on site. It follows, that since the premises are already covered with a valid police licence, then the policies above quoted do not apply. Reference is made to Legal Notice 53 of 1994 where the board cannot consider the use of the premises when these does not cover parts of the property but the property in its entirety, therefore has sought to do, is to relocate his workshop from one level to another, making the area even more impervious to sound, which ironically should suit the third party objector more than the old situation.

Kopja Informali ta' Sentenza

7. the permits, both the old police permit and the permits subject to this appeal, are not personal but associated and linked to the site."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell minn terzi jirrigwarda proposta sabiex f'sit fix-Xaghra (Ghawdex), li prezentement jikkonsisti minn hanut ta' mastrudaxxa fil-livell terran u workshop rilat mal-istess attivita fil-kantina, jigu kollha rilokati fl-istess kantina; u sabiex xi modifiki li kienu saru fil-bini mhux koperti b'permess tal-izvilupp, jigu ssanati.

Il-fond insab barra l-limiti tal-izvilupp (ODZ), f'zona ddesinjata bhala white area (within scheme zoning) li tirrizulta esklussivament ta' natura residenzjali.

Il-permess kien gie approvat bil-kundizzjoni segwenti:

"1(a.) This development permission is valid for a temporary period of five years from the date of this notice. Following the lapse of the five year period, the use of the premises as a carpenter workshop / store shall cease with immediate effect."

Skond l-Appellant, l-applikazzjoni ma kelliex tigi milqugha fost ohrajn, minhabba l-fatt li l-izvilupp in ezami jmur konta i-policies BEN 1, BEN 4, SET 8, SET 11, SET 12, IND 6, u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura; diversi policies tal-Pjan Lokali; kif ukoll il-policy PLP 20 li ma tippermettix zvilupp industrijali ta' dan it-tip fl-ODZ.

Originarjament kien inhareg permess sabiex jinbena l-fond in kwistjoni (PB 829/92), u iehor sabiex tinbena l-kantina u l-garaxx mertu tal-appell odjern (PA 2305/93); izda r-rampa giet imsaqqfa, inbena garaxx zejzed u l-fond beda jintuza bhala workshop ta' mastrudaxxa, tant li s-sit gie milqut b' avvizi biex tieqaf u ta' twettieq (ECF ECF 566/95). Sussegwentement inhareg avviz iehor ghax inbniet estensjoni mal-bini approvat fil-permess PB 829/92, liema extension kienet ukoll qeda tintuza bhala workshop.

Ghalhekk, kienu gew intavolati zewg appelli mill-enforcement notices (ECF 566/96 u ECF 1335/95) indikati supra: PAB 589/97 u PAB 590/97 rispettivament. Fiz-zewg kazijiet pero, l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma l-avvizi biex tieqaf u ta' twettieq.

Di segwitu, reghet giet intavolata applikazzjoni ohra, simili ghal din in ezami; sabiex jigu emendati pjanti u l-kantina tibda tintuza bhala workshop ta' mastrudaxxa u ghal-manifattura tal-aluminjum, minflok l-ewwel sular kif indikat fil-permess tal-pulizija (PA 7897/95). Din pero giet irrifjutata u r-rifjut ikkonfermat mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (PAB 432/97).

Fid-dettal, l-aggravji tal-Appellant jistrieħu fuq il-fatt li l-Awtorita, bil-prezenti applikazzjoni, qed tapprova permess li diga gie rifjutat mill-Bord. Mhux biss, talli l-Awtorita kellha l-obbligu li tassigura sabiex i-enforcements li harget u li kienu gew ikkonfermati mill-istess Bord, jigu fis-seħh b'mod definittiv. In oltre, l-Appellant, jallega li l-Awtorita halliet lil dawn l-illegalitajiet jissoktaw fuq is-sit impunement, u saħansitra approvat dan il-permess ulterjuri sabiex jigi ssanat l-istess uzu illegali, mertu tal-appelli precedenti.

L-Appellant jikkontendi li galadarba l-izvilupp ma jikkonformax mal-permess li kien inhareg fuq l-istess sit (cjoe PA 2305/93), u peress li kien ghad hemm l-illegalitajiet fuq il-post; l-Awtorita kien imissha cahdet din l-applikazzjoni. Jargumenta wkoll li l-Applikant qatt ma' kellhu licenzja ta' mastrudaxxa f'ismu, u lanqas ma jirrizulta li kien awtorizzat minn huh (li hu mastrudaxxa) sabiex jintavola din l-applikazzjoni. Ghalhekk, dak li qed jigi mitlub permezz tal-applikazzjoni in ezami hi ekwivalenti ghal-dikjarazzjoni falza.

Skond l-Appellant, lanqas ma jidher li l-Applikant huwa l-(uniku) proprjetarju tas-sit in ezami. Bhala prova ta' dan gie pprezentat kuntratt ta' divizjoni li sar bejn l-Applikant u huh Joseph Theuma fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani fl-10

t'Ottubru 1992. Ghalhekk, skond l-Appellant, anke fir-rigward ta' certificate of ownership, saret l-ekwivalenti ta' dikjarazzjoni falza.

Fic-cirkostanzi ikun opportun li jigi rilevat li fir-rigward ta' din il-posizzjoni, l-appell PAB 590/97 kien gie ntavolat f'isem l-istess Applikant, izda PAB 589/97 gie sottomess ghan-nom ta' huh Joseph Theuma.

L-Aplikant jirribatti l-argumenti kollha mressqa mill-Appellant u jargumenta li sa mis-sena 1972 is-sit (mhux l-Aplikant) kien munit b'permess tal-pulizija sabiex jezercita l-mestjer tieghu ta' mastrudaxxa. (red 1A u 1B fil-file PA 5841/01). In oltre, jispjega li x-xoghol li ser ikun qed jipprattika f'dan is-sit mhux ha jkun ta' nkonvenjent ghal-girien, peress li l-ingenji li ghandu kollha jahdmu bl-elettriku u peress li l-attivitá ta' mastrudaxxa ser tkun rilokata propju fil-livell tal-basement.

Tajjeb pero li jigi nutat li ghalkemm kopji ta' dawn il-permessi gew annessi meta giet sottomessa l-applikazzjoni lill-Awtorita fis-6 ta' Novembru 2001, fil-kazella 'location of proposed development' hemm innizzlin biss l-isem tat-triq u l-lokalita, izda fejn suppost tnizzel in-numru civiku jew l-isem tal-proprjeta, hemm biss zewg zbarri. Fic-cirkostanzi ghalhekk jigi rilevat li anke f'dan il-kaz qed issir ammisjoni li s-sit mertu tal-applikazzjoni hu ferm ikbar mill-proprjeta munita bil-permess tal-pulizija (in-numru 35). Konferma ta' dan huma l-location plan u l-pjanti sottomessi mal-applikazzjoni (red 1 et seq. fl-istess file).

Fil-frattemp, waqt il-mori ta' dan l-appell, l-Aplikant inhariglu permess iehor (PA 5125/06) sabiex il-garaxx tal-mastrudaxxa jkun jista' jzommu b'mod permanenti u mhux temporanju kif indikat fil-kundizzjoni 1(a) tal-permess in ezami. Ghalhekk, fis-6 ta' Lulju 2007, l-Aplikant kien iddikjara li ma kienx aktar interessat f'dan il-permess. L-Appellant pero sostna li hu kien ghadu nteressat, tant li appella anke mill-permess PA 5125/06, u talab li z-zewg appelli jidbew jinstemghu kontestwalment - liema talba giet milqugha mill-Bord.

L-Awtorita tirrileva li kuntrarju ghal dak li jistqarr l-Appellant, il-proposta in ezami hi in konformi kemm mal-Policies and Design Guidance kif ukoll mall-Pjan Lokali, u li kif gie approvat, il-permess jassigura li l-attivita ta' mastrudaxxa kif proposta (wara kollox din ilha tezisti sa minn qabel ma giet intavolata l-applikazzjoni PA 2305/93), hi ta' improvement fuq l-istat prezenti; fuq kollox peress li mhux qed jigu ntrodotti uzi godda jew addizzjonali. Fl-ahharnett, l-Awtorita tirrileva li l-kundizzjonijiet 15 u 16 (rispettivament, noise levels u buon vicinat, u garanzija bankarja) fil-permess huma ntizi sabiex jassiguraw li jigi mrazzan kwalsiasi inkonvenjent li jistghu jirrizultaw minn tali attivita.

Ezaminati s-sottomissjonijiet tat-tlett partijret, jigi rilevat li z-zewg enforcement notices kienu nhargu u gew ikkonfermati inter alia ghaliex kienet inter alia qeda ssir attivita ta' mastrudaxxa minghajr permess. Fic-cirkostanzi, dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-prova li l-Applikant hu licenzjat bhala mastrudaxxi sa mill-1972 ma kienitx prova sufficjenti sabiex jigi konvint il-Bord ta' dakinhar, izda ntuzat mill-Kummissjoni bhala l-qofol sabiex tapprova l-permess 'temporanju'.

Jidher ukoll, li l-istess applikazzjoni li giet approvata bil-permess in ezami, kienet titlob li: l-attivita ta' mastrudaxxa tigi rilokata fil-kantina; u sabiex jigi ssanati xi modifiki fil-bini li ma sarux bil-permess originali. Jirrizulta ghalhekk, li di principju, l-applikazzjoni kienet inkoretta ghaliex galadarba is-sit kien milqut b'zewg avvizi biex tieqaf u ta' twettieq, l-applikazzjoni ghal-permess kellha bilfors tkun inekwivoka billi tindika li din kienet application to sanction.

Bl-istess dicitura tat-titolu, l-applikazzjoni taghti ad intendere li l-uzu ta' mastrudaxxa kien wiehed legittimu u li fil-fatt kienu qed jigu ssanati biss il-modifiki li saru fil-binja. Peress li l-uzu ta' mastrudaxxa kien il-bazi taz-zewg enforcement notices li gew anke ikkonfermati, l-Applikant kien imissu ntavola applikazzjoni biex jissana anke l-attivita ta' mastrudaxxa, u dan sabiex il-proposta tieghu kienet tigi valutata kif jixirqilha.

Fic-cirkostanzi, illum japplika s-subinciz 3 tal-artikolu 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010. Il-partijiet rilevanti ghal-kaz in ezami huma s-segwenti:

(1). Minghajr pregudizzju ghall-artikolu 70 u ghas-Sitt Skeda li tinsab mal-Att, meta zvilupp ezistenti fuq is-sit ikun ghal kollox jew biss f'parti illegali, l-Awtorita' ghandha tirrifjuta applikazzjoni ghall-izvilupp li jkollha x'taqsam ma' zvilupp gdid fuq dak is-sit, kemm-il darba li l-izvilupp illegali jkun inkluz ghal sanzjonar u l-izvilupp illegali jkun konformi mal-policies attwali.

(2). L-izvilupp illegali jista' jew jigi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni specifika ta' zvilupp ghal dak l-iskop biss, jew permezz ta' applikazzjoni ta' zvilupp li tinkludi issanzjonar ta' zvilupp illegali, kif ukoll proposti godda ta' zvilupp.

(3). Meta sanzjonar ta' zvilupp illegali jigi mitlub f'applikazzjoni ghall-zvilupp id-deskrizzjoni tal-proposta u d-disinni ghandhom jindikaw b'mod car l-izvilupp li ghandu jigi sanzjonat sabiex jigi zgurat li l-izvilupp illegali jifforma parti mill-applikazzjoni ta' zvilupp.

(5). Kull zvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jigi sanzjonat f'applikazzjoni ta' zvilupp ghandu jitnehha qabel il-prezentazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' zvilupp jew, minghajr pregudizzju ghar-regolament 14(4), qabel il-hrug tal-permess tal-izvilupp, sakemm l-applikazzjoni tigi deciza mill-Awtorita, mill-Kummissjoni, jew mit-Tribunal bla hsara ghat-tnehhija tal-izvilupp illegali qabel il-hrug tal-permess ghall-izvilupp, [...]"

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-ligi tal-ippjanar vigenti, dan il-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess u jhassar il-permess ghall-PA 5841/01 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-izvilupp, fl-15 ta' Dicembru 2003.

Ikkunsidrat

L-appellant qed jilmenta illi t-Tribunal ddecieda fatti dikjaratament zbaljati jew konsiderazzjonijiet mhux cari. Jiccita li t-Tribunal ikkonsidra li s-sit qiegħed f'zona barra l-izvilupp meta l-Avviz Legali 71 tal-2007 is-sit in kwistjoni gie inkluz go zona ta' zvilupp u kwindi konsiderazzjoni ta' policies u li japplikaw għal zona bara l-izvilupp iccitati mill-appellati u riprodotti mit-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tieghu huma zbaljati.

L-appellant issottometta wkoll li t-Tribunal kien skorrett meta kkonkluda li s-sit mertu tal-applikazzjoni hi ikbar minn dak kopert mill-permess tal-pulizija għax thalla barra n-numru tal-bieb tas-sit fl-applikazzjoni għall-izvilupp.

In oltre l-appellant ighid illi t-Tribunal ikkonsidra tlett argumenti qabel wasal għad-decizjoni. Rigward l-ewwel argument tat-Tribunal rigward l-inkluzzjoni tas-sit f'development boundaries mill-Awtorita qabel ma għaddiet ligi għal dan l-iskop ma għadux ireggi għax il-ligi llum hi in vigore permezz tal-Avviz Legali 71 tas-sena 2007. Rigward it-tieni argument li t-Tribunal iddecieda illi hu l-permess tal-Awtorita li jiddetermina l-hrug ta' permessi ohra u mhux bil-kontra hu zbaljat għax il-licenzja għall-uzu kienet ilha ezistenti mill-1972 meta ma kienx hemm il-bzonn ta' permessi ohra u kwindi kienet pprecediet l-applikazzjoni odjerna. L-argument l-iehor tat-Tribunal li l-applikant kellu japplika mill-gdid biex l-attivita tigi permessa għal mod permanenti wara l-għeluq tal-hames snin mogħtija bil-permess PA 5841/01 ma jiftihemx peress illi dan kien l-uniku mod kif l-applikant seta' japplika biex kondizzjoni ta' permess fuq bazi temporanja issir wara permanenti.

Il-Qorti qrat bir-reqqa d-decizjoni tat-Tribunal u ppruvat tifhem x'kienu l-konsiderazzjonijiet fattwali u legali li wasluha għar-rifjut tal-applikazzjoni.

Jidher illi t-Tribunal naqas li jikkonsidra sew il-kwistjoni li l-fond illum jinsab f'development zone u għalhekk x'inhuma l-ligijiet u policies li japplikaw għal tali sit.

Ghalkemm it-Tribunal semma' l-iter konvolut ghal hrug tal-permess 5841/01 u l-enforcement notices, pero mbaghad naqas li jispjega b'mod car ghalfejn il-kondizzjoni fil-permess odjern cioe l-perjodu ta' validita tal-permess liema permess gie revokat mit-Tribunal, kellha impatt fuq il-mertu tal-permess PA 5152/06, u x'kienu l-konsegwenzi emanenti mill-permess 5841/01 li setghu kienu ta' influenza negattiva fuq il-hrug tal-permess 5125/06.

Bl-istess mod il-Qorti ghalkemm tista'tipprova tinterseta x'ried ighid it-Tribunal meta kien qed jitratta t-tlett argumenti li waslu ghal hrug tal-permess u ghalfejn it-Tribunal ma kienx tal-istess fehma, pero qari tal-pronunzjamenti tat-Tribunal ma jurix b'mod car mill-punto di vista legali dak li ried jwassal biex ixejjen dawn l-argument.

Meta mbaghad wasal ghad-decide, it-Tribunal semma' biss li qed jichad l-applikazzjoni in bazi ghal konsiderazzjonijiet maghmula pero jekk taqra l-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti issibha difficili tidhol f'mohh it-Tribunal u tinterseta dak li hemm miktub li bl-edba mod ma jindirizza b'mod car ir-ragunijiet ghar-rifjut.

Apparti li decizjoni trid tkun motivata trid ukoll tkun cara li ma thallix dubbju tar-ragunijiet legali imfassla fuq fatti ppruvati li waslu ghal tali rifjut.

Decizjoni tat-Tribunal trid tkun motivata b'mod li ma thallix dubbju dwar dak li gie deciz u ghalfejn gie deciz b'dak il-mod biex b'hekk tidher li qed issir gustizzja. Dan ma jfissirx li parti li ma taqbilx tista' tuza l-argument ta' nuqqas ta' kjarizza. Pero f'dan il-kaz hu importanti li l-partijiet jinghataw sodisfazzjon fuq principji legali jew ta' zvilupp assodati ghalfejn qed jinhareg jew jigi rifjutat permess. Altrimenti ikun qed jigi pperikolat il-principju ta' smigh xieraq.

Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, din il-Qorti mhix konvinta u t-Tribunal wera b'mod car ir-ragunijiet ghar-rifjut u ma jidhirx anqas li ta debita importanza ghal fatt li l-fond illum jinsab

Kopja Informali ta' Sentenza

f'zona ta' zvilupp biex iqis jekk din tinfluix jew le fuq id-decizjoni ahharija tieghu.

Ghalhekk din il-Qorti thoss li l-gudizzju tat-Tribunal f'dan il-kaz hu nieqes mic-certezza rikjesta biex il-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Emanuel Theuma u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tal-10 ta' Meju 2012 u tirimetti l-atti lura quddiem it-Tribunal sabiex jerga' jisma' l-appell u jiddeciedi mill-gdid. L-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----