MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 14/2014

Tereza Grima

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Tereza Grima tas-26 ta' Marzu 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Marzu 2014 rigward PA 5738/00 'to sanction extension to existing bar';

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:

Ikkunsidra:

B’applikazzjoni pprezentata fis-27 ta’ Ottubru 2000, Full Development Permission, PA 5738/00, l-appellanti fil-fond 75, Dwejra Bar, Id-Dwejra, limiti ta’ San Lawrenz talbet:

“To sanction extension to existing bar”

L-applikazzjoni giet michuda fil-21 ta’ Frar 2008; saret talba ghal reconsideration, izda d-decizjoni originali giet kkonfermata b’rifjut tal-5 ta’ Mejju 2010 ghar-ragunijiet segwenti:

"1. The application does not meet criteria of paragraph 4.2.2 of the Qawra/Dwejra Heritage Park Action Plan since a bar is not an acceptable use at the Inland Sea. The proposal is unacceptable since the application runs against the requirements of Policy DMP1 of the Qawra/Dwejra Heritage Park Action Plan.

2. The proposal runs against the provisions of Policy GZ-Slwz-2 of the Local Plan for Gozo and Comino since the erection of additional boathouses or other permanent structures are prohibited at the Qawra / Dwejra Heritage Park.

3. The site is located at the Dwejra Inland Sea, within a site of international scientific importance because of the complex of features of geological, geomorphological, ecological, archaeological, historical, and aesthetic interest in this area. The area is a potential Natural World Heritage Site. The proposed development is considered to have an adverse impact on the environmental characteristics of the area and thus it runs counter to the conservation objectives of the Structure Plan, for the area of Dwejra and the Inland Sea, as detailed in Structure Plan Policies REC 9, REC 10 and REC 12; Policies RCO 35, RCO 36, RCO 37 and RCO 38; and Policies MCO 6 and CZM 3. Moreover, there is no justification for the development of this site as required by Structure Plan Policies SET 11 and SET 12 since the

development can be located within the limits to development as defined by the Gozo and Comino Local Plan, 2006."

Fl-appell taghha, l-Avukat Dottor Georgine Schembri ghall-appellanti issottomettiet s-segwenti:

"Ir-ragunijiet ghal dan l-Appell huma s-segwenti:

Permezz ta’ din l-applikazzjoni gie orginarjament mitlub li tigi sanzjonata estensjoni ghal bar.

Pero’ wara li giet intavolata l-applikazzjoni odjrna, l-estensjoni imsemmija giet mifruda mill-bar bil-konsegwenza li din issa tista’ tikkwalifika bhala ‘boathouse’ apparti li tista’ tigi sanzjonata abbazi tal-QDHPAP billi inbniet qabel l-1978.

Huwa sottomess li effettivament din l-estenjoni qatt ma ntuzat bhala bar.

Inizjalment, il-mittenti iddecidiet li tapplika biex din testnediha ma’ l-operazzjoni tal-bar, izda wara li rregolat ruhha, iddecidiet li tifridha mill-bar, u hekk din il-parti giet tikkwalifika bhala boathouse accettabbli skond il-QDHPAP.

Tajjeb jinghad li fil-kummenti tad-Direttorat stess tas-7 ta’ Lulju 2009 li saru relattivament ghal din l-applikazzjoni, gie nnutat minnu illi din l-estensjoni, tikkwalifika ghal approvazzjoni bhala boathhouse separata. Dan meta qal illi "The extension has its own entrance from the street and can be physically separated from the existing licensed bar. Since the building was constructed prior to 1978, it qualified for approval similar to the other boathouses which have already been approved by MEPA.

Fil-fatt, din l-istruttura hija perfettament konformi ma’ dak rikjest minn Policy DMP 1 tal-QDHPAP. Ghalhekk din l-istruttura hija konformi mar-rekwiziti ta’ l-istess HQDHPAP. Inoltre din il-boathouse ma tistona xejn mal-karatteristici taz-zona. Tant hu hekk li kif gie nutat mid-Driettorat, din hija struttura accettabbli.

Fil-fatt applikazzjonijiet simili ghal boathouse mertu ta’ din l-applikazzjoni gew milquagh fi Frar 2008.

Madanakollu, ghal xi raguni, issa l-MEPA ddecidiet li taddotta kriterji differenti minn dawk li addottat precedentement fi Frar 2008, u xorta wahda ddeciediet li ma tissanzjonax strutturi bhal dawk odjerni li (i) mhux biss huma perfettament konformi mar-rekwiziti tal-QDHPAP ; (ii) izda wkoll huma meqjusin bhala accettabbli ghad-Direttorat.

Decizjoni ta’ rijfut ta’ dan it-tip hija ndubbjamanet irragjonevoli, illogika u minghajr bazi. Jekk applikazzjoni bhal dik odjerna ma tintlaqax ikun ifisser li bazikament il-ligi, inkluz il-QDHPAP, jigu promulgati ghalxejn ghax finalment ikun hemm il-gudikant – f’dan il-kaz il-Bord tal-MEPA – li jiddeciedi kif jidhirlu hu anke jekk mhux konformament mal-ligi.

Dan l-Bord – bhalma fuq kollox kellu l-Bord tal-MEPA – ghandu l-obbligu li jiddeciedi mhux kif jidhirlu hu izda skond kif tipprovdi l-ligi. Abbazi ta’ din il-ligi, m’hemm l-beda raguni ghaliex l-applikazzjoni tal-mittenti kellha tigi michuda.

Ghaldaqstant qieghed jintalab li dan il-Bord jghogbu jhassar id-decizjoni tat-8 ta’ April 2010 fuq imsemmija u jordna minflok li l-applikazzjoni ta’ l-appellanti tigi approvata kif proposta."

L-Awtorita’ fir-rapport taghha, ikkummentat kif gej:

"5.1 The proposed development has been refused by MEPA on the grounds that the use for the proposed extension is not an acceptable use that may be allocated within the Inland Sea area as per the Qawra/Dwejra Heritage Park Action Plan. Although the proposal will serve as an extension to an existing licensed Class 6 outlet, the further intensification of such a use is not desired. Hence, the proposed development is not considered to be justified on sound planning grounds, as required by Structure Plan Policies SET 11 & 12.

5.2 The appellant recognises that the use of the proposed extension as part of the Class 6 outlet is not acceptable, and refers to a request that was made to sanction this building extension as a boathouse. In fact the grounds of appeal presented for this application are based on the use of this extension as a boathouse, notwithstanding the fact that the description of proposal identified in this same appeal reads ‘to sanction extension to existing bar’.

5.3 A request to change the use of the proposed extension to a boathouse was in fact made by the architect at reconsideration stage. However, through a letter dated 21st May 2009 (copy attached at red 31 in PA file), the architect was informed that ‘such a substantial change in request (change of use to a boathouse) cannot be entertained at reconsideration stage’. This follows the provisions of Article 37(3) of the Development Planning Act, which

does not allow consideration to fresh plans or a revised proposal at reconsideration stage, which would alter the substance of the development and in effect require the republishing of the application.

5.4 The decision taken by MEPA on this application concerns the original proposal for the use of the proposed extension as ancillary space to the existing Class 6 bar. This appeal does not address the reasons for refusal issued for this application, but insists that the proposed use is to be considered as a boathouse. Such a request would need to be presented for MEPA's consideration through a separate and new development permission application. Otherwise, MEPA insists that this application has been processed following the provisions of Law, and that the refusal notice is to stand."

Il-konsulent legali tal-appellanti fin-nota taghha pprezentata fil-1 ta' Settembru 2010, insistiet li t-talba taghha li l-estensjoni in kwistjoni tigi sanzjonata bhala 'boathouse' u mhux 'bar' ghandha tigi accettata billi mhix in kontravenzjoni tal-Artikolu 37(3).

Dwar dan, l-Awtorita' fis-second stantement taghha kkummentat kif gej:

"2.1 Change in proposal description

The authority could have never accepted a change in the proposal description at such a late stage because unlike what is claimed by the appellant, the change requested implied a significant change in the substance of the development. The volume/massing of the building may not have changed but the proposed activity to be carried within is entirely different. The change from extension to a bar to that of a boathouse is so drastic that the Uses Classes Order (1994) assigns a totally different class to these two activities; a bar is a Class 6 activity and a Boathouse is a Class 10 use. This means that had the request to change the proposal description have been entertained than a new assessment would have had to be done.

The Directorate also notes that if the appellant is right in that there is no significant difference between the two proposals than MEPA would have still been obliged to refuse the boathouse; because if there is no substantial difference between the two proposals and the extension to the bar is not acceptable, than it follows that neither is the boathouse acceptable.

2.2 The assertion that the Directorate has stated that a boathouse would be acceptable. The appellant is claiming that the Directorate expressed itself favourably in regards to having a boathouse (instead an extension to the bar) in its report dated 7th July, 2009. This assertion is false and misleading. The Directorate never expressed itself favourably in sanctioning the extension as a boathouse; the paragraph quoted by the appellant is taken out of context and

is actually referring word-by-word to a previous letter submitted by the appellant! In fact the section from which the quotation has been uplifted is entitled Architect's arguments for Reconsideration.

2.3 The nature of the proposal vis-à-vis the request to consider it as a boathouse The latest plans submitted by the appellant indicate that the extension is to be used as a store and not as a boathouse. Thus the proposal may never be considered as a boathouse since the plans do not refer to such a use. Of equal importance is that the extension is directly linked to the existing bar and although it has a separate access, the secondary entrance is just 0.8m wide; hence it is clearly not ideal nor intended to be used as a boathouse.

2.4 Other Matters

• The Directorate notes that the building to be sanctioned is about 3 times larger than the permissible structure to the front.

• A bar is not a permitted use in the area according to Policy DMP 1 of the Qawra - Dwejra Heritage Park Action Plan.

• The extension dates to between 1988 and 1993 and is not a pre-1978 structure as declared by the appellant's architect in his letter dated 4th June 2009"

Fin-nota pprezentata fis-17 ta’ Mejju 2011, l-konsulenti legali tal-appellanti regghu insistew li s-sustanza tal-applikazzjoni ma nbidlitx; li l-proposta tirrigwarda uzu ahjar ta’ sit ga kommess; li l-estensjoni hi wahda zghira; li hu l-uniku negozju ta’ bar gestit minn sit fis, billi fl-istess lokalita dan s-servizz jinghata wkoll minn vetturi; u li l-proposta mhix ser thalli impatt negattiv.

Fit-Third Statement taghha l-Awtorita’ kkummentat kif gej:-

"1. The appellant has submitted on 19th May 2011 a reply to the Authority's second statement. The arguments raised by the appellant have already been commented upon by the Authority, however the following points merit to be reiterated.

2. The appellant is once again contradicting herself when at point 4 of the letter referred to above states that the building can an should be used as a boathouse according to the action plan. Yet the application is for sanctioning an extension to a bar - obviously a type of activity different from that of a boathouse. Even more telling is that the rear access is just 0.8m wide and thus the extension can never be actually be used as a boathouse.

3. Moreover, how can the appellant state as she did in point 8, that the proposal regards the better use of an existing building that is already committed as a bar when the extension of the building which is about 3 times as large as the committed part is entirely illegal (both structure and activity within)? Again how can the appellant claim that the extension is a minor one when the proposed extension is as stated in the preceding sentence is 3 times as large as the legally established bar.

4. The site is located in a scheduled area

The Authority respectfully asserts that this Tribunal cannot hear and decide on the merits of this appeal because the proposed development is to sanction illegal development in a scheduled area (GN 37/11 – Area of High Landscape Value of Id-Dwejra and Environs). Article 70 (1) and Schedule 6 (2) of Act X of 2010 (Environment and Development Planning Act) unequivocally state that no development may be regularised in scheduled property."

Ikkunsidra ulterjorment dwar l-eccezzjoni preliminari:

Dan l-appell hu prattikament identiku ghall-appell Numru 116/10 Angiolina Buttigieg vs. l-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar; billi jirreferi ghall-istess sit bi proposti simili ta' sanzjonar. Fl-imsemmi appell dan it-Tribunal iddikjara s-segwenti:

"L-Awtorita' qed tecepixxi li billi l-area hi skedata, ma jistax jsir 'sanctioning' ta' zvilupp illegali billi dan hu in kontravenzjoni tal-Artikolu 70(1) u l-iskeda 6(2) tal-Att X ta' l-2010, Kap. 504.

Il-lokalita' mertu ta' dan l-appell giet skedata b'Avviz tal-Gvern 37/11 – Area of High Landscape Value of Id-Dwejra and Environs."

L-izvilupp li tieghu qed jintabal sanctioning, jikkonsisti f'estensjoni ta' tlett ikmamar, tnejn minnhom jintuzaw bhala stores, u l-ohra isservi ta' access ghal box room. Il-kmamar ghandhom gholi differenti, wahda minnhom hi gholja 8 filati.

Billi dawn l-estensjonijiet saru bla permess harget l-Enforcement Order ECF 1110/00, u ghalhekk saret l-aplikazzjoni 'to sanction'.

Dan iffisser li l-izvilupp li qed jintalab li jigi sanzjonat hu zvilupp illegali, billi sar bla permess.

Dan it-Tribunal, digja kellu okkazzjoni jiddeciedi kazijiet fejn l-Awtorita' ssollevat din l-eccezzjoni; fosthom Appell Numru 624/11 deciz fit-30 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet "Carmelo Psaila u l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar."

Wara li jigi kkonfermat li l-area hi skedata, u li l-izvilupp li qed jintalab li jigi sanzjonat hu illegali, f'appelli simili zewg kunsiderazzjonijiet in partikolari huma mehtiega; cjoe' liema ligi hi applikabbli, jekk hijiex dik li kienet fis-sehh meta sar l-izvilupp, jew dik in vigore, meta jigi deciz il-kaz; u meta l-imsemmi Artikolu dahal fis-sehh, jekk kienx hemm xi 'Transitory Provisions' dwar meta effettivament jidhol fis-sehh.

Fis-sentenza citata dwar l-ewwel punt, it-Tribunal iddikjara s-segwenti:

"Dwar liema ligi hi applikabbli, cioe' jekk hix dik ta' meta saret l-applikazzjoni jew dik meta tigi finalment deciza l-applikazzjoni, l-Awtorita' ghamlet referenza ghal zewg decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell li stabbilew il-principju li l-ligi applikabbli hi dik vigenti meta tigi deciza l-applikazzjoni.

Dan gie stabbilit b'sentenza fl-ismijiet 'Angelo Farrugia vs Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar' deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' April 1996 u dik f'ismijiet 'Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp' deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 1996. Dan gie kkonfermat b'sentenzi aktar ricenti tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fosthom 'Stella Buttigieg vs Joseph Cordina vs MEPA deciza fid-29 ta' Jannar 2009 RCP A.I.C. li ccitat sentenza precedenti tal-istess Qorti fl-ismijiet 'Philip Micallef vs MEPA deciza fis-26 ta' April 2007 fejn intqal is-segwenti :-

"Illi fil-fatt huwa principju legali kkonfermat guridizzjarjament li l-istess Bord u l-Awtorita' huma tenuti li japplikaw l-ligi li tezisti waqt li tkun qed tigi determinata l-applikazzjoni u dan s'intendi japplika ukoll meta l-kas ikun quddiem il-Bord"."

Dwar meta l-Artikolu 70 tal-Kap. 504 dahal fis-sehh t-Tribunal fl-imsemmija sentenza ddikjara kif gej:

"L-Artikolu 70(1) tal-Kap. 504 jitratta dwar 'Supplimentary Provisions regarding permissions and licences. Minn dan l-Artiklu huma eskluzi pero' l-kazijiet elenkati fis-sitt Skeda annessa mal-Att – fosthom dik numru 2 – applikazzjoni biex jigi regolarizzat zvilupp fi propjeta' skedata."

L-applikazzjoni prezenti qed titlob li jigu sanzjonati l-estensjonijiet li sar ghal bar ezistenti, cjoe z-zieda ta' tlett ikmamar. Billi dawn saru bla permess, s-sit kien milqut bl-Enforcement Order fuq imsemmi, f'area li llum hi skedata.

Skond dan l-artikolu ghalhekk il-proposta prezenti ma tistax tigi awtorizzata.

L-Artikolu 97 (1) tal-Kap. 504 jawtorizza lill-Ministru li jistabilixxi data permezz ta' avviz fil-gazzetta tal-Gvern meta jigu revokati l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp Kap. 356 u l-Att dwar il-Harsien tal-Ambjent, Kap. 435.

Dawn id-dati gew stabiliti bl-Avviz Legali 512 tal-2010 u l-Avviz Legali 513 tal-2010 rispettivament.

Bl-Avviz Legali 511 tal-2010 – Avviz ta' Bidu fis-sehh, giet stabbilita d-data tal-31 ta' Dicembru 2010 bhala d-data meta d-disposizzjoni ta' diversi Artikoli tal-Kap. 504 fosthom l-Artikolu 70 u s-sitt Skeda, dahlu fis-sehh.

L-Artikoli 14 u 15 tal-Kap. 356 li jirreferu ghall-komposizzjoni u funzjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma gewx revokati bl-Avviz Legali 512 tal-2001 billi skond l-Avviz Legali 27 tal-2011 –Planning Appeals Board and Environment and Planning Review Tribunal (Transitory Provisions) Regulations 2011 dawk l-appelli li kienu gew differiti ghas-sentenza qabel il-31 ta' Dicembru 2010, kellhom jigu decizi mill-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, cioe' skond il-Kap. 356 u mhux mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjnet u l-Ippjananr skond il-Kap. 504. Skond l-istess Avviz Legali, l-appelli l-ohra kollha kellhom jigu decizi minn dan it-Tribunal.

Fic-cirkostanzi ghalhekk, billi l-Artikolu 70 u s-Sitt Skeda tal-Kap. 504 dahhlu fis-sehh fil-31 ta' Dicembru 2010, u ma saret l-ebda rizerva dwar meta sar l-izvilupp illegali, l-eccezzjoni tal-Awtoirta' tirrizulta fondata.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell billi jichad l-istess, jikkonferma r-rifjut tal-5 ta' Mejju 2010 ghall-applikazzjoni PA 5738/00, billi jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita', li l-proposta ta' sanzjonar ta' zvilupp illegali f'area skedata hi in kontravenzjoni tal-Artikolu 70 u Sitt Skeda annessa mal-Att X tal-2010, Kap. 504.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma kellux il-fakolta li jidhol fi kwistjonijiet godda mqajma fi stadju ta' appell senjatament l-artikolu 70 u Sitt Skeda li dahlu fi-sehh bl-emendi tal-2010 fil-ligijiet tal-ippjanar u gie skedat is-sit mertu tal-applikazzjoni meta l-istess applikazzjoni kienet ilha pendenti mill-2003 u l-kwistjoni tal-iskedar qatt ma tqajment hlief fl-istadju tal-appell mill-istess Awtorita. It-Tribunal kellu l-obbligu biss li jqis u jirrevedi biss dak li tqajjem u gie deciz quddiem l-Awtorita. Dan jilledi d-dritt ta' aspettativa legittima tal-applikant li l-applikazzjoni tieghu tigi milqugha fuq dak imressaq sal-istadju tad-decizjoni mill-Awtorita mentri l-Awtorita giet agevolata bl-introduzzjoni tal-artikolu 70 u Sitt Skeda tal-Kap. 504;

2. L-appellant ma jaqbilx mal-gurisprudenza li l-ligijiet u policies li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fiz-zmien tad-decizjoni ghaliex (i) kienu l-ligijiet u policies applikabbli fiz-zmien li qed tigi kunsidrata u deciza l-applikazzjoni mill-Awtorita li ghandhom jiddeterminaw l-applikazzjoni; (ii) ligi ma ghandhiex effett retroattiv sakemm ma jigix specifikat; (iii) huwa kontra kull principji legali u l-principji bazici tal-Unjoni Ewropea li ligijiet jigu applikati b'mod retroattiv peress li dan imur kontra l-massima ta' legal certainty; (iv) tali applikazzjoni tmur kontra l-principju kostituzzjonali ta' nullum crimen sine lege; (v) il-fatt li l-Avviz Legali li stabilixxa d-data bhala l-31 ta' Dicembru 2010 meta d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 70 u Sitt Skeda tal-Kap. 504 ghandhom jidhlu fis-sehh juri kemm l-artikolu in kwistjoni ma ghandux effett retroattiv u li t-Tribunal ma setax jinjora u tikkostitwixxi dritt kwezit favur l-applikant li s-Sitt Skeda introdott bl-Att X tal-2010 ma kellhiex ikollha effett retroattiv;

3. Hu fatt li tirrizulta li rapprezentant tal-Awtorita kif jirrizulta fis-seduta quddiemha tas-16 ta' Gunju 2011 esprima li 'the issue is to be clarified in L.N. 514/2010 so that 'Sixth Schedule' is not applied retroactively'. It-Tribunal injora din id-dikjarazjoni li kkrejat aspettativa legittima lil applikant li t-Tribunal ma setax jinjora u tikkostitwixxi dritt kwezit favur l-applikant li s-Sitt Skeda introdott bl-Att X tal-2010 ma kellhiex ikollha effett retroattiv;

4. Bl-introduzzjoni tal-artikolu 70 u Sitt Skeda tal-Kap. 504 gie lez id-dritt tal-appellant li jigi trattat l-istess in konnessjoni mal-commitment ezistenti gia fis-sit, b'referenza partikolari ghad-Dwejra Action Plan 2005 fejn is-sit kien gie kompromess ghal attivita kummercjali u dan skond diversi permessi li gew rilevati mill-appellant, uhud minnhom li nhargu wara l-iskedar;

5. It-Tribunal naqas li jikkunsidra l-element ta' diskriminazzjni meta nhargu permessi simili ghal dak sub iudice nonostante l-introduzzjoni tal-artikolu 70 u Sitt Skeda tal-Kap. 504;

6. Jekk l-aggravji jigu michuda, l-appellant jilmenta li d-dewmien fl-ipprocessar tal-applikazzjoni ppregudikat il-pozizzjoni tal-appellant fejn id-decizjoni setghet inghatat qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 70 u Sitt Skeda tal-Kap. 504.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju irid jittiehed fil-prospettiva gusta tieghu. Fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-Kapitolu 504 hu ligi regolat bid-disposizzjonijiet specifici tieghu ghalkemm bla dubju l-principju ta' gustizzja naturali jridu jigu rispettati f'kull hin. In linea ta' principju t-Tribunal hu marbut bl-aggravji mressqa u r-risposta li tkun saret ghal tali aggravji sakemm il-kwistjoni gdida li titqajjem mill-partijiet jew it-Tribunal ex officio mhix wahda ta' ordni pubbliku fost cirkostanzi eccezzjonali ohra. Wiehed pero irid izomm quddiem ghajnejh li hu l-obligu principali tat-Tribunal li japplika l-ligijiet, pjanijiet u policies u dan hu obbligu li ma jistax jezonera ruhu minnu u li ma ghandu ebda diskrezzjoni li jinjora. Il-Qorti hi tal-fehma illi t-Tribunal ghandu l-obbligu fi kwistjonijiet ta' ippjanar li jqajjem ex officio kwistjonijiet ta' ippjanar li jmorru direttament kontra xi ligi pjan jew policy anki jekk mhix mqajma mill-partijiet basta li dan jirrizulta mill-parametri specifici proposti fl-applikazzjoni. Hu d-dmir tat-Tribunal li ma jhallix li ssir approvazzjoni ta' applikazzjoni jekk ikun qed jigi vvjolat pjan, ligi jew policy cari. B'danakollu t-Tribunal irid jirrispetta l-principju ta' gustizzja naturali u jekk jirrizulta xi punt li jekk ma jigix indirizzat jista' jwassal ghal vjolazzjoni ta' ligi, pjan jew policy ghandu jew jirrimetti l-atti lura lil Awtorita biex terga' tixtarr mill-gdid l-applikazzjoni fid-dawl tal-kwezit li qam fl-istadju tal-appell jew jekk iridu l-partijiet il-kwistjoni tigi ventilata direttament u l-kwistjoni tigi deciza mit-Tribunal. Hi pero l-fehma tal-Qorti illi hi l-ewwel triq li t-Tribunal ghandu jiffavorixxi biex ikun hemm il-possibilita tad-doppio esame.

F'dan il-kaz il-kwistjoni mhix wahda li tqajmet ex officio mit-Tribunal izda mill-istess Awtorita fil-mori tal-appell. Il-kwistjoni mhix wahda li setghet tqajmet quddiem l-l-Awtorita peress li l-artikolu 70 u Sitt Skeda ma kienux vigenti f'dak iz-zmien izda saru vigenti fil-mori tal-appell. L-applikazzjoni li f'dak l-istadju kienet gia rigettata u l-appell kien qed isir mill-applikant kienet qed tilledi l-artikolu 70 u Sitt Skeda. Dan kien punt ta' dritt li tqajjem fiz-zmien meta l-Awtorita setghet tqajjmu u li dwaru l-partijiet kellhom l-opportunita li jiehdu konjizzjoni tieghu u jittrattaw. It-Tribunal stess ex officio seta' qajjem il-kwistjoni peress illi l-ligi kienet tipprekludi l-izvilupp propost u t-Tribunal bhal Qorti ghandu dejjem id-dritt li jqajjem hu punt ta' dritt

sakemm dawn ikunu pertinenti ghal azzjoni jew bhal f'dan il-kaz, ghal izvilupp innifsu. Wara kollox 'skedar' hu zgur kwistjoni ta' ordni u dritt pubbliku intiz fl-interess generali socjali ghall-izvilupp sostenibbli tal-pajjiz u jista' jkun ta' importanza fl-ambitu ambjentali, kulturali, xjentifiku jew storiku tal-pajjiz. Dan jiddistingwi l-ligi tal-ippjanar minn ligijiet ohra peress li l-ligi tal-ippjanar hi intiza primarjament ghall-uzu tajjeb u sostenibbli tal-ambjenti kollha ta' pajjizna fl-interess generali tas-socjeta Maltija li hafna drabi jipprevali fuq l-interess purament privat. Il-kwistjoni ta' aspettativa legittima ma jidholx f'din il-kwistjoni billi fl-ewwel lok l-applikazzjoni kienet gia giet rigettata mill-Awtorita u fit-tieni lok l-applikazzjoni hi biss talba biex isir zvilupp skond il-ligijiet ta' ippjanar vigenti.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli fuq l-ewwel wiehed. Hi gurisprudenza kostanti, minhabba n-natura stess tal-ligijiet ta' ippjanar intizi fl-interess tas-socjeta in generali biex jirregolaw l-uzu u l-izvilupp tal-ambjent in generali u fl-ispecifiku u dan skond iz-zminijiet u l-evoluzzjoni kontinwu tal-ambjent li nghixu fih, illi applikazzjoni ma tikkreja ebda drittijiet lil applikant izda biss talba jew xewqa li jizivluppa s-sit soggett ghal applikazzjoni, dejjem jekk dan l-izvilupp hu kompatibbli mal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument li tinghata d-decizjoni finali. Dan ma jikkreja ebda zvantagg fuq applikant ghax kif il-ligijiet ta' ippjanar jistghu jinbidlu biex jirrestringu zvilupp hekk ukoll jistghu jinbidlu biex jestenduh u l-applikazzjoni tibqa' miftuha ghal dawn l-izviluppi sad-decizjoni finali. Id-decizjoni tal-Awtorita ma tikkrejax drittijiet ghal applikant izda stat ta' fatt u, jekk ma jsirx ebda talba ta' rikonsiderazzjoni jew appell, allura f'dak il-mument dan l-istat ta' fatt jikkreja stat guridiku li jaghti dritt kwezit lil applikant in linea tal-permess li jkun inghata fiz-zmien meta applikazzjonijiet bl-istess fatti specie ghandhom jircevu l-istess soluzzjoni. Fl-invers ic-cahda ta' applikazzjoni ma tippredludix lil applikant milli jerga' japplika fuq binarju differenti jew anki l-istess jekk fi zmien wara jinbidlu l-ligijiet, pjanijiet jew policies li huma ta' natura mutabbli skond ic-cirkostanzi u l-bzonnijiet generali li

jirrikjedi l-pajjiz. Il-gurisprudenza kostanti kienet u ghahda l-istess (ara fost ohrajn **Stella Buttigieg et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** , App Inf 29/01/2009 u **Ted Mizzi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, App Inf 29/01/2009, u decizjonijiet ohra moghtija minn din il-Qorti kif preseduta).

F'dan il-kuntest ma hux ta' ebda import il-kwistjoni ta' retroattivita ta' ligjijiet, pjanijiet u policies tal-ligi ta' ippjanar la darba huma l-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-decizjoni finali li japplikaw ghad-determinazzjoni tal-izvilupp propost. Applikazzjoni ma takkwista ebda jedd awtomatiku ghal approvazzjoni izda biss talba fakolattiva maghmula min applikant ghal hrug ta' permess ghal zvilupp kif jixtieq l-istess applikant tenut in konsiderazzjoni kull ligi, pjan jew policy in vigore fil-mument tad-decizjoni finali, hemm jekk id-decizjoni tkun favur jew kontra l-interessi tal-applikant li huwa subordinat ghall-interess generali tas-socjeta u tal-ambjent u s-sostenibilita tal-pajjiz li nghixu fih, liema interess hu fdat lil entitajiet appoziti, approvati mill-Gvern biex jigi delineat u specifikat.

Madankollu fuq il-kwistjoni legali specifika ta' retroattiva l-insenjament li taghti l-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza **Jack M.A. Olin et vs Anthony Sant Portanier nomine** deciza fis-6 ta' Ottubru 2010 tinkapsula l-principji

regolaturi in materja fejn jinghad hekk:

> Huwa utli li jibda biex jigi osservat illi, kif deciz, "meta gudikant jew interpretu jigi biex japplika l-ligi ghall-kaz prattiku, l-ewwel tfittxija u indagni li ghandha ssir minnhom hija dik li jaraw liema ligi ghandha tigi applikata; u din in-necessita tidher aktar cara specjalment meta ligi gdida tigi attivata u maghmula effikaci dwar materja li qabel jew ma tkunx regolata, jew li tkun regolata mil-ligi anterjuri. Dan aktar u aktar johrog car meta jigi kunsidrat fejn il-materja in diskussjoni tkun tirrigwarda fattijiet kompjuti, jew li kellhom il-bidu u l-inkomincjament taghhom taht l-imperu tal-ligi antika jew anterjuri li tkun irregolathom u jipprotraw ruhhom, f'din l-ahhar ipotesi (mhux fl-ewwel wahda tal-fatt kompjut), taht il-ligi l-gdida". ("**Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine**", Appell Civili, 12 ta' Mejju, 1950);

Din il-predetta decizjoni tkompli tillustra fuq l-insenjament ta' awturi kontinentali illi f'tema ta' dritt transitorju ghandhom jigu rigwardati fost ohrajn dawn il-principji:-

i. li l-attijiet jew it-trasferimenti huma regolati mil-ligi li tahtha jkunu gew kompjuti;

ii. li l-attijiet mibdija taht il-ligi l-antika u li jestendu ruhhom taht il-gdida, ghandhom jigu regolati minn din ta' l-ahhar;

iii. li meta jkun jezisti veru u proprju dritt kwezit kompjut taht il-ligi antecedenti, dak id-dritt ghandu effikacja fih innifsu li jirrezisti ghall-applikazzjoni tal-ligi l-gdida f'kaz ta' mutament tal-ligi anterjuri;

Applikati dawn il-principji ghal kaz in ezami, din il-Qorti tqis kif gia nghid illi applikazzjoni ghal zvilupp ma tikkostitwix dritt izda biss rieda u xewqa ghal zvilupp sakemm dan ikun permissibbli skond il-pjanijiet u policies vigenti meta jinhareg jew tigi rifjutata l-applikazzjoni. Dan ghaliex il-pjanijiet u policies jinbidlu jew jigu aggustati jew modifikati tul iz-zmien fl-interess generali tal-izvilupp sostenibbli fil-pajjiz u fejn allura l-interess pubbliku irid jipprevali fuq l-interess purament privat. Applikazzjoni mhix att kompjut jew terminat izda biss process mibdi taht regim antik li jista' jestendi ruhu taht ligi gdida fejn allura ma japplikax u ma jigix regolat mir-regim l-antik izda dak gdid.

Din hi sitwazzjoni prevalenti fil-ligijiet ta' ppjanar kif tifhimha din il-Qorti, u ghalhekk it-Tribunal kellu kull dritt japplika l-artikolu 70 u Sitt Skeda kif ezistenti fiz-zmien li ttiehdet id-decizjoni. It-tibdil fil-ligi hu biss modifikazzjoni ta' kif ghandhom jittiehdu d-decizjonijiet li jolqtu zviluppi li ghadhom sotto skrutinju u mhux gia approvati f'liema kaz jikkostiwixxu dritt kwezit favur dak li favur tieghu gia ghandu permess. Din il-Qorti tqis li l-artikolu 70 u Sitt Skeda li jitratta l-effett retroattiv ta' ligijiet godda ghandu jitqies fil-kuntest tal-principju regolatur dwar dak li jikkostitwixxi att jew trasferiment kompjut u kwindi regolat bir-regim legali applikabbli fiz-zmien tal-att jew trasferiment.

Huma ghalhekk fiergha s-sottomissjonijiet tal-appellant illi tali principju jmorru kontra l-ligijiet Ewropej jew il-principju tan-nullum crimen sine lege, massima applikabbli purament fil-kamp kriminali mhux fil-kamp civili jew amministrattiv. Ic-certezza legali tohrog minn zewg fatti cioe illi l-applikazzjoni ma tikkreja ebda dritt u illi c-certezza legali tohrog mill-fatt stess li sad-data

ta' decizjoni finali, kull applikazzjoni ghandha l-potenzjalita li tuzufruixxi minn kull ligi, pjan jew policy maghmula sa dak inhar basta li l-partijiet ikollhom il-possibilita li qabel id-decizjoni finali jgawdu mis-salvagwardji tal-principji ta' gustizzja naturali. B'dan il-mod ukoll ikun hemm uniformita u certezza fid-determinazzjoni ta applikazzjonijiet ta' zvilupp f'kull zmien partikolari.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Fl-ewwel lok l-appellant qed jirreferi ghal pubblikazzjoni tal-Awtorita dwar 'frequently asked questions' fejn a fol. 50 tal-process hemm risposta mill-istess Awtorita li l-artikolu 70 u Sitt Skeda ser japplikaw ghal applikazzjonijiet maghmula wara Jannar 2011. Bir-rispett kollu lejn dan l-argument, opinjoni jew fehma jew modus operandi tal-Awtorita ma tista' qatt tinnewtralizza l-effeti tal-ligi. Hu f'dan il-kaz li l-principju ta' legal certainty japplika. Jekk l-Awtorita ser tuza diskrezzjoni arbitrarja meta ser tibda tapplika xi ligi pjan jew policy, din ser tmur kontra l-principju tac-certezza tad-dritt billi llum l-Awtorita tista' tahsibha mod u ghada tbiddel fehmitha mentri ligi tinbidel jew tigi emendata b'ligi ohra jew fejn appozitu b'Avviz Legali.

Ghalhekk dan l-aggravju ma jistax jintlaqa' peress li l-Qorti tiddeciedi biss fuq dak li jghidu l-ligijiet, pjanijiet u policies.

Ir-raba aggravju

Dan l-aggravju ma jistax jintlaqa' ghal raguni semplici illi l-Awtorita u t-Tribunal huma obligati qabel kollox li japplikaw il-ligijiet, pjanijiet u policies u dan kif irid l-artikolu 69 tal-Kap. 504 gia artikolu 33 tal-Kap. 356 u kwistjonijiet ta' commitment minhabba zvilupp ohra li gew permessi, huma fl-istadju ta' appell quddiem din il-Qorti, irrelevanti jekk tali kwistjoni tivvjola l-istess ligi, pjan jew policy, jew sakemm it-Tribunal mhux munit, skond l-istess ligi, pjan jew policy, b'diskrezzjoni li jista' jqis kwistjonijiet ohra ghalkemm ta' sustanza fejn allura hu obligat iqishom u jasal ghal konkluzjonijiet tieghu. F'dan il-kaz il-ligi hi cara u ebda

diskrezzjoni ma hi fdata lit-Tribunal jew lil din il-Qorti f'din il-mansjoni li titratta kwistjoni bhal din. Din hi l-fehma ta' din il-Qorti kif wiehed jista' jara minn sentenzi tal-istess Qorti kif preseduta fuq din il-materja.

Il-hames aggravju

Dan l-argument tad-diskriminazzjoni tqajjem divers drabi u ma hux aggravju fuq punt ta' ligi li jista' jigi investigat min din il-Qorti salv u impregudikat drittijiet ohra naxxenti mill-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni mhollija biex jinstemghu mill-organi amministrattivi u gudizjarji li ghandhom poteri jisimghuhom. Din hi gurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati u din il-Qorti ma tqis li ghandha tigi minsusa (ara f'dan is-sens **Ted Mizzi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, App Inf 29/01/2009, **Guido Falzon vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, App 10/11/199, u sentenzi ricensuri fl-istess vena min din il-Qorti kif preseduta).

Is-sitt aggravju

Dan l-aggravju hu wkoll barra mill-poter tal-Qorti tal-Appell fil-mansjoni li ghandha u kwistjonijiet ta' dewmien li jistghu jikkrejaw lok ghal azzjoni rimedjali mill-parti aggravata iridu jitqiesu fis-sede appozita biex tismaghhom.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Tereza Grima u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Marzu 2014. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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