



MALTA

**QORTI TA' L-APPELL**

**ONOR. IMHALLEF**

**MARK CHETCUTI**

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2015

Appell Civili Numru. 13/2015

**Salvino u Stella Borg**

**vs**

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

**l-kjamant in kawza Emanuel Theuma**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Theuma tas-27 ta' Marzu 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Marzu 2015 li cahdet applikazzjoni 5125/06 'li l-garaxx tal-mastrudaxxa jintuza b'mod permanenti u mhux temporanju';

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposti tal-Awtorita li ssottomettiet li jkun x'jkun l-ezitu ma ghandhiex tbatu spejjez u tal-appellati Borg li sostnew 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:

Illi l-appell gie michud mit-Tribunal kif diversament kompost, fejn gie kkunsidrat is-segwenti, u cioe':

“[...]

Ezaminati s-sottomissjonijiet tat-tlett partijiet, jigi rilevat li z-zewg enforcement notices kienu nhargu u gew ikkonfermati inter alia ghaliex kienet (fost ohrain) 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'.

Fic-cirkostanzi, dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-inkonsistenzi fl-iprocessar ta' din l-applikazzjoni. Konferma ta' dawn huma dak li gie ddikjarat permezz tannota pprezentata fit-3 ta' Lulju 2007 u d-DPAR (blue 12 filfile tal-applikazzjoni). Flimkien, dawn jargumentaw favur ilhrug tal-permess abbazi ta' tlett argumenti, kif gej:

i. Li s-sit gie nkluz fir-rationalisation of development boundaries izda ma kienx hemm ghalfejn li wiehed joghqod jistenna l-pubblikazzjoni tal-avviz legali; ghax wara kollox kienet qed tintalab (biss) bidla f'kundizzjoni ta' permess li ser jiskadi. Dan l-argument ma jreggix ghax propju dik il-kundizzjoni li kienet tirrendi l-permess PA PA 5841/01 temporanju, kienet ukoll qeda tagevola l-ezercizzjutar-rationalisation.

ii. Lanqas ma jreggi l-argument monk li galadarba hemm permess tal-pulizija jew trading licence - u li f'kwalsiasi cirkostanza dan ma jistax jigi revokat - l-Awtorita kienet kostretta tapprova dan il-permess; ghax tali licenzji jinhargu fuq permessi tal-izvilupp mahrug mill-istess Awtorita', u mhux il-kontra.

## Kopja Informali ta' Sentenza

iii. FI-ahhamett, jirrizulta monk anke r-ragunament li; galadarba l-permess inhareg fil-fazi ta' rikonsiderazzjoni - u li ma tistax issir 'rikonsiderazzjoni' minn rikonsiderazzjoni - allura l-unika rimedju li jibqalu l-applikant kien li jaghmel applikazzjoni g'dida. Jeziti mod kif wiehed jista jappella minn permess mahrug fil-fazi ta' rikonsiderazzjoni. Dan hu proprju l-'Appell minn Decizjoni', bhalma qed isir fil-kaz in ezami.”

Illi l-Qorti ta' l-Appell, b'sentenza tat-2 ta' Mejju 2013, laqghet l-appell maghmul mill-applikant Emanuel Theuma kontra d-decizjoni tat-Tribunal msemmija supra, fejn gie ikkunsidrat dan li gej:

“[...]

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 PA5125/06, 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 tinterpreta 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 difficli tidhol f'mohh it-Tribunal u tinterpreta 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 ilmod biex b'hekk tidher li qed issir gustizzja. Dan ma jfissirx li parti li ma taqbilx tista' tuza l-argument ta' nuqqas ta' kjarazza. 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.

## Kopja Informali ta' Sentenza

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 f'zona ta' zvilupp biex iqis jekk din tinfluix jew le fuq iddecizjoni ahharija tieghu."

Ra s-sottomissjoni tal-Avukat Dottor Tanya Sciberras Camilleri ghall-applikant prezentata lil dan it-Tribunal fil-11 ta' Frar 2014, hekk kif gej:

Nikteb fuq inkarigu tal-applikant Emmanuel Theuma u filwaqt li nirreferi ghaz-zewg appelli li saru minn Salvu u Salvina konjugi wara l-hrug tal-permessi PA 5841/01 u PA 5125/06 favur il-klijent tieghi, qed nipprezenta s-segventi sottomissjonijiet in risposta ghall-appell u s-sottomissjonijiet li saru mill-appellanti.

Dawn ghandhom japplikaw ghaz-zewg appelli illi qed jinstemghu kontestwalment billi jkopru l-istess sit;

Iz-zewg permessi tal-izvilupp li minnhom gew intavolati l-appelli odjerni u li jkopri sit li jinsab gewwa Triq Gajdoru, Xaghra, Ghawdex huma s-segventi:-

### PERMESS PA 5841/01

Dan il-permess inhareg ghas-segventi zvilupp :-

"biex il-mastrudaxxa ezistenti li qieghed parti fls-sular ta' fuq u parti fil-kantina jigi rilokat kollu kemm hu fil-kantina u jirregolarizza xoghlijiet li ma sarux skond il-permess"

Dan il-permess gie approvat fil-15 ta' Dicembru 2003.

### PERMESS PA 5125/06

Sussegwentement ghall-hrug tal-permess PA 5841/01, inhareg il-permess PA 5125/06 fuq l-istess sit li jkopri s-segventi zvilupp:

"Biex il-garaxx ta' mastrudaxxa jinzamm b'mod permanenti u mhux temporanju"

Dan il-permess gie approvat fid-9 ta' Jannar 2007.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-aggravji tal-appellanti kif jirrizultaw mill-appell taghom wara l-approvazzjoni tal-permess numru 5841/01 intavolat fil-31 ta' Mejju 2006 jirreferi ghas-segwenti :-

1. Illi l-Bord kellu jassigura ruhu illi jigu mharsa mill-appellat l-ordnijiet moghtija skond is-sentenza tas-27 ta' Lulju 1991;
2. Illi l-applikant kellu jikkonforma ruhu mal-permessi mahrugin precedentement;
3. Illi l-permess ta' negozju ta; mastrudaxxa mhuwiex fuq l-applikant;

Illi preliminarjament u fl-ewwel lok u b'riferenza ghat-tielet aggravju, jigi rilevat illi l-licenzji ta' mastrudaxxa qeghdin sal-lum f'isem Joseph Theuma, hu l-applikant. Tali licenzji ilhom li nhargu sa mill-1972 (vide kopji tal-istess esebiti permezz ta' nota prezentata fit-3 ta' Ottubru 2009) fiz-zmien meta ma kienx mehtieg permess specifiku tal-izvilupp ghal tali attivita'. Minkejja dan, jigi rilevat ukoll illi huwa l-fond innifsu li huwa munit bil-permess u li s-sengha ta' mastrudaxxa qed tigi pprattikata minn Joseph u Emanuel ahwa Theuma minn dan is-sit bhala stat ta' fatt. Din is-sitwazzjoni ilha tipprevali ghal ghaxieren ta' snin u llum, l-ahwa Theuma ghandhom jitqiesu bhala komproprietarji tal-attivita ta' mastrudaxxa. Oltre dan, ghandu jinghad ukoll illi dawn il-permessi nhargu bil-kunsens li l-approvazzjoni tal-istess Theuma li mhux talli kien ben konsapevoli tal- applikazzjoni u tal-permess mahrug, talli huwa ilu snin shah jippartecipa b'mod shih fil-process tal -ippjanar. Ghalhekk, jirrizulta ampjament illi l-applikazzjonijiet saru minn huh Emanuel bl-awtorizzazzjoni espresso tieghu u l-insinwazzjoni illi l-kljent tieghi m'ghandux x'jaqsam mal-hanut ta' mastrudaxxa hija ftivola u vessatorja u bla ebda bazi skond il-ligi.

Illi del resto, illi l-propjeta' tal-fond tappartjeni lill-ahwa Theuma flimkien u, konsewwentement l-applikant jikkwalifika bhala "sid" ai termini tal-Kap 504 u huwa intitolat illi jintavola l-applikazzjoni. Dan jirrizulta anke mill-kuntratt ezibit mill-appellanti stess bhala parti minn dawn il-proceduri li ghand jidher b'mod car u lampanti illi l-kantina u l-attivita ta' mastrudaxxa f'dan il-livell ilha snin twal titmexxa minn hawnhekk u ghalhekk koperta bil-licenzja mahrugha mill-pulizija.

Illi b'referenza ghat-tieni u t-tielet aggravju tal-appellanti fl-appell ghall-hrug tal-permess PA 5841/01 kif jirrizulta mid-deskrizzjoni tal-izvilupp approvat, l-izvilupp kien jikkonsisti f'talba ghall-issanar ta' parti mill-izvilupp li mhwies kopert bil-permess. Konsewwentement, l-appellant qed jitlob li jirregolarizza dik il-parti tal-izvilupp li kienet illegali, kif del resto, kellu kull dritt illi jaghmel skond il-ligijiet tal-ippjanar vigenti dak iz-zmien. Ghaldaqstant l-allegazzjonijiet mressqa mill-appellant fis-sens illi l-applikant kellu jirregolarizza l-izvilupp qabel ma seta jigi kkunsidrat l-izvilupp il-gdid huwa ukoll frivolu u vessatorju u ghandu jigi michud.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi minn ezami tas-sottomissjonijiet migjuba, ghandu jirrizulta li l-fond munit bil-permess sa mill-inqas 1972 u ghalhekk l-attivitá' illi titmexxa minnu ilu snin twal li gie stabbilit u ghalhekk din l-attivitá' illum tikkostitwixxi karatteristici u 'amenity' ta' din il-parti tat-triq u ma tistax tigi skartata jew sempliciment eliminata ghalieq qed jidhrilhom l-appellanti. Jigi rilevat illi l-iskop tat-talba tal-attivitá' ma titmexxiex iktar minn dik il-parti tal-izvilupp li jinsab appogg marr-esidenza tal-appellanti u konsegwentement l-applikant ma jistax jifhem l-oggezzjonijiet tal-appellanti ghall-hrug tal-permess.

Illi fi kwalunkwe kas, xejn ma jzomm lill-applikant milli jkompli jmexxi s-sengha ta' mastrudaxxa flimkein ma huh in forza tal-licenzja gia mahruqa izda l-izvilupp propost u li gie permess huwa ferm vantaggju ghall-appellanti nnifishom u certamnet jirraprezenta mod ahjar kif l-attivitá' ghandha titmexxa.

Illi ghandu jinghad li din l-attivitá' tant giet radikata f'dan il-fond li ghandu jitqies bhala parti mill-'amenity' tal-area innifisha.

Illi t-tieni applikazzjoni saret proprju billi l-izvilupp approvat in forza tal-permess precedenti u cioe PA 5841/01 kien gie awtorizzat soggett ghall-kundizzjoni illi l-bdil tal-uzu f'parti mis-sit ghandu jkun validu biss ghal zmien temporanju ta' hames snin. Ghaldaqstant il-permess PA5125/06 approva t-tnehhija ta' din il-kundizzjoni bil-konsegwenza illi l-attivitá' tas-sengha ta' mastrudaxxa ghandha titqies illi hija accettabbli illi titmexxa interament mill-livell tal-kantina. Dan qieghed jinghad billi gia inghad u fi kwalunkwe kaz, il-licenzja mahruqa fl-1972 tqis l-attivitá' accettabbli u lecita illi titmexxa minn dan il-fond u l-permess PA 5841/01 stabilixxa u iddelinea dawk il-partijiet tal-fond illi minnu illum tista' titmexxa l-attivitá'. Ghalhekk wiehed ma jistax jifhem kif l-appellanti qed ikomplu joggezzjonaw konta permess li jirraprezenta titjib vis a vis l-appellanti tal-mod illi kienet qed titmexxa mill-appellant u cioe fejn il-parti keinet qed titmexxa mill-ewwel sular proprju appogg mal-fond tal-appellanti.

Illi l-aggravju tal-appellant illi l-Awtorita' approvat il-permess PA 5125/06 minghajr ma stenniet l-ezitu tal-appell tal-appellanti dwar il-permess PA5841/01 huwa ghal kollox infondat billi dawn huma zewg permessi separate. Oltre dan u del resto, l-appelli miz-zewg permessi qed jigu trattati kontestwalment minn dan it-Tribunal.

Illi l-appellanti sollevaw prattikament l-istess aggravji fiz-zewg permessi ghal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni illi l-applikant missu kkonforma ma' dak ordnat mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fis-sentenzi tieghu u li missu rregola ruhu wara l-hrug tal-avviz biex tieqaf u ta' twettieq. Ghal dawn l-aggravji, l-applikant jerga' jirrileva illi huwa dritt u prerogattiva tieghu illi japplika sabieq jissana l-izvilupp u li ghalhekk mhux necessarjament kellu jnehhu zvilupp illegali jekk kien qed jittenta illi jissana

## Kopja Informali ta' Sentenza

permezz ta' applikazzjoni. Illi dan huwa anke pprovdut fl-avviz legali 510 tal-2010 u ghalhekk dzwn l-aggravvji ukoll huma nfondati.

Illi fid-dawl ta' dawn is-sottomissjonijiet u b'rizerva ghal sottomissjonijiet ulterjuri f'kas ta' nota responsiva, l-applikant huwa tal-fehma illi dawn l-appelli huma frivoli u vessatorji fis-sirkostanzi stante illi l-fond huwa gia munit b'licenzja u li l-izvilupp approvat semi jirrapresenta titjib fuq il-mod kif kienet qed tithaddem l-attivita' ta' mastrudaxxa da parti tal-appellant u ta' huh Joseph Theuma ghal dak li jirrigwarda l-oggezzjonijiet tal-appellanti.

Daqstant l-esponenti ghandu l-unur x'jissottometti ghas-savju gudizzju ta' dan it-Tribunal.”;

Ra s-sottomissjoni ulterjuri tal-Avukat Dottor Mario Scerri ghall-appellant prezentata lil dan it-Tribunal fit-12 ta' Mejju 2014 li taqra kif gej:

“Dan huwa appell minn permess li gie approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar biex il-permess PA 5841/01 li kien inghata b'mod temporanju lill-applikant ghal perjodu ta' hames snin jigi konvertit f'wiehed permanenti. L-applikazzjoni PA 5841/01 kienet sabiex il-garaxx ta' mastrudaxxa li jikkonsisti f'kamra livell mat-triq bin-numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra, Ghawdex, jigi rilokat fil-kantina u sabiex jirregolarizza xogholijiet li ma kienux saru skont il-permess;

Dan l-appell rega' sab ruhu quddiem dan t-Tribuna; wra li d-decizjoni mehuda minn dan it-Tribunal diversament presedut fl-10 ta' Mejju 2012, giet annullata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza tat-2 ta' Mejju 2013, ghal ragunijiet li ma kinitx ben motivate u l-atti gew rinjati mill-gdid quddiem dan it-Tribunal;

L-ewwel permess li gie approvat kien wiehed temporanju (PA 5841/01) u dan kien ghall-perjodu ta' hames snin. Ghaddew biss f'it xhur, inqas minn sena mill-hrug ta' dan il-permess u saret applikazzjoni ohra mill-istess applikant biex il-permess temporanju din id-darba jigi konvertit f'wiehed permanenti qabel il-hames snin (PA 5125/06) u dan ukoll gie approvat. Dan l-appell qed isir mit-tieni permess;

Gie esibit mill-esponenti il-kuntratt ta' divizjoni li sar bejn l-ahwa Theuma fl atti tan-Nutar Paul G. Pisani tal-10 ta' Ottubru 1992. Mal-kuntratt giet esibita wkoll il-pjanta (mmarkata 'E') li turi l-ambjenti li dak iz-zmien kien hemm mibnija u cioe' d-dar numru 36 u l-hanut ta' mastrudaxxa numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra, u l-art

## Kopja Informali ta' Sentenza

annessa li dak iz-zmien ma kien jezitti fuqha ebda bini iehor, u li gew divizi bejn I-ahwa Theuma, cjoje' l-applikant u huh. Il-permess ta'mastrudaxxa li huwa mahrug fuq Joseph Theuma u mhux fuq l-applikant jinsab mahrug fuq il-kamra numru 35, Triq Gajdoru, Xaghra u 'precizament fuq il-kamra li fuq il-pjanta fiha fuqha l-marka 'X'. Dan il-hanut ma kienx kkomunikat mal-kantina sottostanti u mill-hanut ma kien hemm l-ebda access dirett ghal kantina u l-kantina ma kinitx parti mill-hanut. Il-pjanta esibita tikkonferma dan pero' anke' fattwalment jekk wiehed ikollu jaccedi fil-kantina ma jsib li kien hemm ebda komunikazzjoni diretta bejn ilhanut u l-kantina ta' tahtu, u l-kantina dejjem kienet accessibbli minn barra u b'mod separat mill-hanut. Din il-kamra giet assenjata lill-applikant (ara deskrizzjoni 6a tal-kuntratt fejn hemm deskritta l-parti diviza li messet lill-applikant);

Sal-lum l-applikant Emmanuel Theuma m'ghandu ebda permessi fuq ismu ta' mastrudaxxa u kemm l-ewwel applikazzjoni PA 5841/01 kif ukoll PA 5125/06 saru minnu meta fismu ma kien hemm u ghad m'hemm ebda permess biex hu jezercita attivita' kummercjali ta' din ix-xorta. Wara d-divizjoni l-applikant m'ghamel xejn biex ifittex jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu fit-termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kap.441 tal-Ligijiet ta' Malta u tar-regolamenti L.S. 441/07, u l-pozizzjoni fir-rigward tieghu ghadha hekk sallum. Konferma ta' dan huma l-kopji tal-permess esibiti fl-atti mill-applikant innifsu li baqghu fuq isem Joseph Theuma li kif jirrizulta ma kien baqghalu 1 ebda drittijiet fuq il-hanut li bid-divizjoni kien gie assenjat lill-applikant Emanuel Theuma. Legalment ghalhekk sa minn wara li saret id-divizjoni 'l hawn il-pozizzjoni tal-applikant kienet u baqghet wahda irregolari billi ma kellu u m'ghandux il-permess biex hu jezercita din l-attivita' kummercjali. L esponenti jissottomettu li l-applikant ghalhekk ma kellu l-ebda dritt li jressaq quddiem l-Awtorita' applikazzjoni f'ismu biex jirriloka l-hanut ta' mastrudaxxa mill-post fejn kien jinsab il-hanut ghall-kantina ta' tahtu li bl-izvilupp li sar minnu kabbar ferm l-ambjenti tal-kantina minn kif kienet originarjament billi 1 istess kantina giet imghaqqda ma' ambjenti ohra godda li gew zviluppati u din saret haga wahda mal-izvilupp il-gdid li kompla jersaq aktar lejn il-bini tal-esponenti minn naha ta' wara u mill-gejb, u fl-atti hemm esibiti ritratti tal - extractor fans kbar li jintuzaw u li jwaddbu l-ghabra u trabijiet ohra industrijali lejn id-dar tal-esponenti. Il-fatt li l-permess huwa fuq huh Joseph Theuma ma jaghti l-ebda dritt lill-applikant li bhala l-persuna li f'isimha m'ghandha l-ebda licenzja jew permess li twestaq attivita' kummercjali tressaq talba ta' din ix-xorta quddiem l-Awtorita'. 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. Ghalhekk kemm din l-applikazzjoni kif ukoll l-ohra saru fuq taghrif mhux korrett adirittura falz u dan jinvalida l-applikazzjoni fiha nfisha. Ghaldaqstant a bazi tal-premess jigi sottomess umilment lil dan it-Tribunal illi hu bizzejjed biex il-permess moghti mill-Awtorita' lill-applikant Emanuel Theuma ghandu jigi ritirat. Dan apparti dak li ser jigi sottomess aktar 'il quddiem ;

L-art li giet assenjata lill-applikant Emanuel Theuma li tmiss mal-hanut mill-gejb u minn wara, din giet zviluppata wara li saret id-divizjoni bejn I-ahwa Theuma u l-



## Kopja Informali ta' Sentenza

kantina giet estiza ghall-kobor li hi illum biz-zieda tal-bini gdid li sar maghha li resaq aktar lejn il-bini tal-esponenti kemm mill-genb kif ukoll minn naha ta' wara;

L-ewwel permess li hareg kien ta' Joseph Theuma PA829/92 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 kienu gew indikati li huma separati, dawn baqghu xorta wahda interkomunikati fil-basement level u mal-kantina li kien hem m originarjament, f'haga wahda. Sar ukoll bini fil-basement level aktar minn dak approvat fil-permess PA 829/92. Dan jirrizulta mill-pjanta 12A f'PA 5289/96 fejn tohrog id-differenza bejn il-bini approvat u l-bini li sar b'mod irregolari li ghad hemm ilium;

Minkejja li l-applikant qatt ma kellu l-permess biex juza l-kantina u l-izvilupp li gie estiz maghha ghall-attivita' kummercjali ta' mastrudaxxa billi l-unika permess li kellu u ghandu kien biss li juza dawn il-partijiet bhala store agrikolu, l-applikant dahhal il-magni ta' mastrudaxxa u kien beda jahdem minn hemm avolja ma kellu l-ebda permess li jaghmel dan. Dan sallum ghadu jopera din l-attivita' kummercjali bla permess billi baqghet qatt ma saret talba biex jinbidel l-uzu tal-kantina minn store agrikolu ghal wiehed kummeccjali. Meta l-Awtorita' kienet approvat l-izvilupp bhala store ghall-uzu agrikolu, kienu gew hekk approvati l-ambjenti kollha fil-livell tal-kantina ossia taht it-triq billi dawn l-ambjenti kienu gew ikkomunikati lkoll flimkien ;

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 PA829/92 li nhareg fuq Joseph Theuma u li jinsabu interkomunikati mal-bqija tal-kantina qed isir uzu minnha ghal attivita' kummercjali bla permess. Ghalhekk teknikament l-izvilupp approvat permezz ta' PA829/92 u PA5289/96 la nbena skont il-permessi approvati u qed isir uzu minnu ndustrijali u kummercjali li l-bdil tieghu minn wiehed agrikolu ghal wiehed kummercjali baqa' qatt ma ntalab u lanqas ma seta' jigi 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-provvedimenti tal-artikolu 52(7) tad-Development Control Act tal-1992 (illum l-artikolu 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010), u l-Bard kellu jirrifjuta l-permess li minnu sar dan l-appell, u mhux approvah billi mar kontra l-ligi u l-policies tal ippjanar ;

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 tal-bini li kien jezisti dak iz zmien u garaxx fl-ewwel sular. Dan l-izvilupp ma sarx skond il-permessi approvati peress li l-parti fejn hem m ir-rampa giet imsaqqfa u minflok garaxx wiehed mat-triq saru zewg garaxxijiet. L-area tal-basement giet imghaqqda mal-fond ta' Joseph Theuma u dan lanqas ma kien gie ndikat fil-permess PA2305/93, liema komunikazzjoni bejn iz-

## Kopja Informali ta' Sentenza

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-izvilupp f'wiehed illegali. Dan kollu jirrizulta minn decizjoni ta' tal-Bard tal-Appelli dwar l-Ippjanar tas -27 ta' Lulju 2001 (PAB 432/97KA, PAB 589/97E KA, PAB 590/97E KA) li l-atti taghhom jinsabu allegati mal-atti tal-appell li ghandu quddiemu dan it Tribunal, u ghalliema atti l-esponenti jaghmlu piena riferenza ;

Meta kien gie approvat il-permess P A2305/93 fit-23 ta' Marzu 1994, il pro pasta ta' zvilupp kienet ghal to erect cellar and garage. F'din 1 applikazzjoni inghad illi l-uzu tas-sit kien qhal skop ta' aqrikultura. Is-sit meritu ta' dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u f'site ODZ huwa permess zvilupp limitat ta' natura agrikola u li l-applikant kellu wkoll jissoddisfa certa rekwiziti qabel ma jikkwalifika ruhhu ghal tali permess. Ghalhekk dak in-nhar li l-Awtorita' kienet approvat il-permess biex il-kantina tintuza bhala store agrikolu kien il-ghaliex l-applikant Emanuel Theuma kien gieghel lill-Awtorita' temmen li kien ser juzah ghal skop agrikolu meta l-iskop mill-bidu nett kien li fil-kantina u fl-estensjonijiet li ghamel maghha huwa jdahhal il-makkinarju tal-mastrudaxxa u jahdem minn hemm. B'dan il-mod jigi ghalhekk li l-applikant sgwida lill-Awtorita' billi l-attivitajiet li rrizultat sussegwentement li kien beda jaghmel uzu minnha kienet wahda ta' natura kummercjali w industrijali. Meta l-Awtorita' approvat il-permess PA2305/93 kien ukoll dubbjuz kemm dan il-permess seta' jinhareg dak iz-zmien bil-policies vigenti billi l-izvilupp agrikolu propost mill-applikant kien imur kontra l-policy PLP20 ;

Minn uzu agrikolu tal-kantina li baqa ma nbidilx billi talba f'dan is-sens baqghet qatt ma saret, finalment saret l-applikazzjoni li waslet ghall-hrug tal-permess meritu ta' dan l-appell biex il-hanut livell mat-triq jigi rilokat fil-kantina nkluzi daww l-estensjonijiet li saru maghha bil-bini li sar maghha, li l-applikant talab ukoll li jissanzjonah kif inhu nkluz l-partijiet godda li kienu gew zviluppanti bil-permessi PA2305/93, PA829/92, u PA5289/96 f'partijiet li jaqghu f'ODZ. Meta rrizulta li l-applikant kien qed jaghmel uzu industrijali u kummercjali 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 Gajdor, Xaghra, inhargu fil-konfront tieghu diversi avvizi ta' twettieq u nfurzat kemm minhabba l-uzu llegali li kien qed isir fil-kantina, u cioe' wiehed industrijali u kummercjali kif ukoll minhabba li kien sar zvilupp mhux skont il-permessi approvati. Dawn l-avvizi kienu ECF566/95 u ECF1335/95. Kien sar appell minn dawn l-ordnijiet PAB589/97E u PAB590/97E u b'decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2001, il-Bord kien cahad dawn l-appelli tal-applikant u kien ordna li l-avvizi biex tieqaf uta' twettieq kellhom jigu fis-sehh fi zmien sittax il-gurnata mid data tad-decizjoni. Ghaddew minn dak iz-zmien mhux sittax il-gurnata, izda ghaddew aktar minn tlettax il-sena minn din id-decizjoni u dawn l-avvizi baqghu ma gewx esegwiti skont il-ligi. Ilium il-policies li jirregolaw zvilupp f'zoni ODZ huma ferm aktar ristretti u rigoruzi, u ma jippermettux li jsir uzu kummercjali tax-xorta li qieghed jitlob l-applikant. Mhux talli hekk, izda talli kuntrarjamertt ghal dak li kien gie deciz, u minghajr ma l-Awtorita' ghaddiet biex tat esekuzzjoni ghal dik id-decizjoni tal-Bord tal-Appell, l-Awtorita'

## Kopja Informali ta' Sentenza

kontra kull ligi li tirregola l-operat taghha ghaddiet tramite l-EPC biex accettat zewg applikazzjonijiet godda (wiehed meritu ta' dan l-appellu 1 iehor meritu ta' appell iehor li miexi kontestwalment) qabel ma dak ordnat fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell gie segwit, u aghar minn hekk kompliet taggrava s-sitwazzjoni billi mbaghad ghaddiet biex approvat it-tieni permess fejn dak li kien inghata b'mod temporanju kien sar wiehed permanenti ;

L-applikant sa kien ipprova jissanzjona l-illegalita permezz ta' applikazzjoni PA7897/95 pero' din it-talba xorta wahda kienet giet rifjutata u d-decizjoni tal-Bord giet konfermata mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar bid-decizjoni msemmija tas-27 ta' Lulju 2001 (PAB432/97). L-izvilupp ghalhekk kien baqa' wiehed irregolari u l-Awtorita' ma setghet tikkunsidra l-ebda talba ohra mill applikant qabel ma jkun ikkonforma ruhu mal-permessi li kellu u mad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. L-izvilupp ma sarx skont il-permess u fuqu nhargu diversi avvizi ta' twettieq u nfurzar, li minkejja li sar appell minnhom, dawn l-avvizi kienu gew ikkonfermati u baqghu fis-sehh bid-decizjoni tal-Bord tal-Appell imsemmija. Dan it-Tribunal ma jstax jiskarta leggerment din id-decizjoni u jigi sottomess li huwa marbut ma' dak ordnat mill-istess Bord li baqa' ma giex esegwit, u l-avvizi ta' twettieq u nfurzar li baqghu fis-sehh ma jistghux jigu skartati leggerment u l-Bord tal-permessi ma kellu jikkunsidra ebda talba minn naha tal-applikant qabel ma l-bini li sar mhux skont il-permess jitnehha u l-uzu industrijali u kummercjali jieqaf. Minkejja dan l-istat ta' illegalita' il-Bord tal-permessi kontra dak li kien jipprovdni espressament l-artikolu 52(7) tal-Att (ilium l-artikolu 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010) ipproceda biex jikkunsidra l-applikazzjoni u baqa' ghaddej minkejja li l-esponenti kienu gibdu l-attenzjoni dwar dan kollu, sa ma giet accettata t-talba tal-applikant ;

Minkejja li l-kaz kien ghad-direct action, l-applikant kien rega' applika permezz ta' PA05841/01 fejn talab il-permess biex il-hanuj ta' mastrudaxxa (li l-permessi ta' dan il-hanut lanqas ma jghajtu lill-applikant) jigi rilokat fil-kantina fejn qabel ma kienx, inkluz li jigi estiz ghal dawk il-partijiet tal-kantina li kienu nbnw bil-permessi PA2305/93, PA829/92, u PA5289/96, liema zvilupp gie eqreb ghall-bini tal-esponenti mill-genb u minn naha ta' wara. Oan sar bi ksur ta' dak li kien gie ordnat fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar 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 tempestivament fejn kien gie rilevati dan il-fatt kif jirrizulta minn korrisondenza kopjuza li ntbaghet lil Bord, u ghalhekk il-Bord minflok approva kellu jirrifjuta minnufih it-talba fit-termini tal-artikolu 52(7) tal-Att. Il-Bord xorta wahda ghazelli injora l-ligi li kienet tipprojbiih milli jikkunsidra l-applikazzjoni tal-applikant, anzi' mar kontra taghha u pproceda biex ta permess temporanju lill-applikant inkluz fuq dawk i-partijiet li jaqghu f'ODZ. Dan il-permess inghata bi ksur ta' SET11, SET12, IND6, BEN4, SET8 u l-para 7.6 tal-Pjan ta' Struttura, para.11.2, 11.3 tal-Explanatory Memorandum, u Policy PLP20 li kollha jipprojbixxu zvi/upp industrijali u kummercjali f'zona ODZ. Kif jista' facilment josserva dan

## Kopja Informali ta' Sentenza

it-Tribunal minn ezami tal-atti minn spazju limitat li kien jigi 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 ferm akbar ta' xi 251 m.k., u cioe' ghaxar darbiet aktar milli kien hemm qabel. Illum bil-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna tal-2006 l-inhawi li minnhom is-sit mertu ta' dan l-appell jiffirma parti huwa dikjarat bhala zona in parti residential area u in parti residential priority area. Ghalhekk l-uzu industrijali u kummercjali tas-sit xorta wahda ghadu prekluz li jsir kemm minhabba s-sensitivita' taz-zona in kwistjoni kif ukoll il-policies vigenti ma jippermettux li jinghata permess ghal uzu industrijali u kummercjali fi bnadi ohra tal-izvilupp kif qed jitlob l-applikant ;

Il-permess meritu ta' dan l-appell kien wiehed temporanju validu ghal hames snin. Pendenti dan l-appell, dan il-kaz kien ittiehed quddiem l-ufficjal tal-verifika minhabba l-irregolaritajiet lampanti li gew imwettqa mill-Bord u kien hareg rapport Audit Report 2005/053 fit-30 ta' Marzu 2005 fejn kien ikkonkluda li :-

THE COMPLAINT THAT MEPA FAILED TO TAKE DIRECT ACTION AGAINST THE ILLEGAL DEVELOPMENT WHICH THE APPLICANT HAD TRIED TO SANCTION BY APPLICATION PA7897/95, IS SUSTAINED. INSTEAD IT PROCESSED A SIMILAR APPLICATION WHEN IT SEEMS THAT THE ILLEGAL DEVELOPMENT WAS STILL TAKING PLACE CONTRARY TO THE PROVISIONS OF THE DEVELOPMENT PLANNING ACT, ARTICLE 52/7.

L-Avukat Anthony DeGaetano ghall-Awtorita' ghamel oggezzjoni qawwija meta gie esibit dan k-rapport ghall-isfilz tieghu u minflok ma kellu d-decenza li jammetti l-irregolaritajiet lampanti li gew imwettqa mill-Bord tad-DCC fil-hrug tal-permess meritu ta' dan l-appell u rrimetta ruhhu ghall-appell li sar mill-esponenti, huwa qed jikkondona dak li wettaq il-Bord tal-permessi tal Awtorita' u qed jinsisti ghal konferma minn dan il-Bord ta' permess li gie approvat kontra l-ligi ;

Il-permess temporanju approvat permezz ta' PA 05841/01 kien wiehed temporanju validu ghal hames snin wara liema zmien dan il-permess kellu jispicca b'effett immedjat (ara kundizzjoni 1 a tal-permess li taqra' : This development permission is valid for a period of five years from the date of this notice but will cease to be valid if the development is not completed by the end of this five year period. Following the lapse of the five year, the use of the premises as a carpenter workshop/store shall cease with immediate effect.). Kundizzjoni din ta' l-ahhar li lanqas ma kienet dipendenti fuq jekk l-izvilupp li l-appellant kien talab li jissanzjona jaghmlux jew le. Mhux talli l-Bord approva dan il-permess temporanju, izda talli aghar minn hekk f'inqas minn sena wara l-hrug ta' dan il-permess saret applikazzjoni ohra mill-istess applikant biex il-permess temporanju jigi konvertit fwiehed permanenti (PA5125/05), u dan ukoll gie approvat minkejja li kien ghad hemm fis-sehh l-avvizi ta' twettieq u

## Kopja Informali ta' Sentenza

nfurzar fuq imsemmija li jikkolpixxu l-izvilupp pro post, liema permess huwa l-oggett ta' appell iehor quddiem dan il-Bord (PAB 110/07) u li miexi kontestwalment ma' dan l-appell ;

Dwar liema ligi applikata jew regolamenti li ghandhom jigu applikati jigi sottomess li bhala regola generali il-principju skont il-gurisprudenza nostrali hija li r-regolamenti w il-policies applikabbli ghall-kaz huma dawk ezistenti fil-mument li tkun ser jigi deciz il-kaz u dan kif sew stabilit fis-sentenzi :

Frankie Tonna vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell Inferjuri deciz fit-12 ta' Jannar 2004); Carmel Fenech noe vs Awtorita' ta' l-Ippjanar et (Appell Civili deciz fit-30 ta' Jannar 2004); Vincent Magro vs Awtorita' ta' l-Ippjanar et (Appell Civili deciz fis-16 ta' Frar 2004);

Illi kif inghad fis-sentenza : Natalino Debono vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell Inferjuri deciz fil-25 ta' Frar 2010), fil-fatt dan ma huwa xejn hlief affermazzjoni tal-principju generali li ghandhom jigu applikati ghall-kaz dawk ir-regolamenti u l-policies li huma vigenti u in vigore fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li l-policies applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk ezistenti fil-mument meta tigi kkonsiderata u determinata l-applikazzjoni u f'dan il-kaz allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mit-Tribunal u allura ma hemm l-ebda dubju li r-regolamentazzjoni li kellha tiddetermina l-kaz in ezami kienet dik regolata mill-Att X tal-2010 u l-Avviz Legali 514 tal-2010 u dettata minn dak li hem m provdut fl-Structure Plan u fil-Pjan Lokali, li certament ghandhom importanza bazilari ankefil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-istess Kap.504, u hawn issir riferenza ghall dak li gie ritenut fis-sentenzi Gordon Mizzi vs 11 Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Appell Inferjuri deciz fis- 27 ta' April 2006), Charles Demicoli vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar (Appell Civili deciz fis-27 ta' Jannar 2003); Emanuel Vella vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar (Appell Inferjuri deciz fis-17 ta' Frar 2003); Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Appell Inferjuri deciz fis-27 ta' Ottubru 2003), Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs 11 Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (Appell Inferjuri deciz fis-26 ta' Mejju 2004), u Michael Axisa vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u 1 Ippjanar (Appell Inferjuri deciz fl-24 ta' Gunju 2004);

Illi dan ma huwa xejn hlief konferma tas-sentenza li nghatat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet : Anthony Demajo f'isem Edrichton Holdings Ltd. vs Kummissjoni ghalbKontroll ta' l-Izvilupp (Appell Civili deciz fis-6 ta' Dicembru 2002 fejn inghad illi :- "Illi dwar l-aggravju da parle tal-appellant li l-appellat ma kellux qjis it-plans u policies li kienu applikabbli meta ittiehdet id-decizjoni mill-istess appellat dwar l-applikazzjoni, imma li minflok l-appellat kellu jsegwi l-plans u l-policies applikabbli meta saret 1 applikazzjoni, hu sottomess li diga hemm diversi sentenzi

## Kopja Informali ta' Sentenza

tal-Qorli tal-Appell liema sentenzi bl-aktar mod car jghidu li l-plans u l-policies li l-appellat (MEPA) ghandu jkis f'kaz simiti huma l-plans u l-policies li kienu applikabbli meta ttiehdet id-decizjoni da parle tal-appellat dwar l-applikazzjoni u mhux dawk li kienu jezistu fiz-zmien meta saret l-applikazzjoni. F'dan ir-rigward issir riferenza b'mod parlikolari ghas-sentenza 'Emanuel Mifsud vs L Awtorita' ta' l-lppjanar moghtija fil-31 ta' Mejju 1996.';

Illi dan isegwi wkoll l-insenjament tal-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet : Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Appell Civili deciz fid-9 ta' Gunju 2005) u Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-lppjanar (Appell Civili deciz fl-24 ta' April 1996) fejn inghad b'mod mill-aktar skjet li :- "Finalment, fir-rigward tal-ewwel aggravju li fil-kaz in ezami kellhom jigu applikati fil-konfront ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant mill-Bord ta' l-Appell if-kriterji vigenti meta saret l-applikazzjon "billi dak iz-zmien il-Planning Area Permits Board kien japprova kostruzzjonijiet simili", hi f'postha l-osservazzjoni ta' l-intimat illi l-Awtorita' ta' l-lppjanar tikkonsidra l-applikazzjoni skond if-policies u pjanti kif inhuma llurn. Dan fit-termini tal-Att ta' 1-1992 ... ";

Illi anke' jekk ghall-grazzja tal-argument dato sed non concesso, it-Tribunal kellu japplika d-dispozzjonijiet tal-Kap.356 li gie sostitwit bl-Att. X tal-201 0, it-Tribunal kellu jilqa' xorta wahda l-appell tal-esponenti u jhassar il-permess PA5841/01 billi l-istess permess kien jikser ukoll id-dispozzjonijiet tal Artikolu 52(7) tal-imsemmi Kap li dahal fis-sehh bl-Att numru XXI tal-2001 : 'Izda kull applikazzjoni biex tirregolarizza l-izvilupp ghandha tigi rifjutata minnufih jekk xi htiega fl-avviz li twaqqaf jew tipprojbixxi aktar xoghlijiet jew zvilupp jew li tirrikjedi t-twaqqif ta' uzu ma tkunx giet imharsa jew jekk xi penali jew hlas iehor dovut minn xi persuna skond dan l -Att dwar l-izvilupp rilevanti ma jkunux thallsu.'. L-effetti u l-konsegwenzi ta' dan l-artikolu huma identici ghal dawk kontemplati fl-artikolu 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010, li gie applikat mit-Tribunal. Jirrizulta mill-provi li fil konfront tal-applikant Emanuel Thuema u huh Joseph Theuma kienu nhargu diversi avvizi ta' twettieq u nfurzat kemm minhabba l-uzu llegali li kien qed isir fil-kantina, u cioe' wiehed industrijali u kummercjali kif ukoll minhabba li sar zvilupp mhux skond il-permessi li kienu gew originarjament approvati. Dawn l-avvizi kienu ECF566/95 u ECF1335/95. Kien sar appell mill-ahwa Theuma minn dawn l-ordnijiet quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-lppjanar, liema appelli kienu jgibu n-numri PAB589/97E u PAB590/97E u b'decizjoni tal-istess Bord tas-27 ta' Lulju 2001, dak il-Bord kien cahad dawn l-appelli tal-ahwa Theuma u kien ikkonferma l-avvizi msemmija u ordna li dawn kellhom jigu fis-sehh u esegwiti fi zmien sittax il-gurnata mid-data tad- decizjoni. Ghaddew mhux sittax il-gurnata, anzi' dawn l-avvizi baqghu ma gewx fis-sehh mill-Awtorita' sallum bl-illegalita' tibqa' tippersisti mill-istess applikant. 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' dak il-Bord dwar l-avvizi msemmija, l-Awtorita' kontra kull ligi li tirregola l-operat taghha ghaddiet biex accettat zewg applikazzjonijiet godda tal applikant qabel ma dak ordnat fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell gie esegwit u dak ordnat fl-avvizi baqa' ma giex imhares bl-illegalita' tibqa'

## Kopja Informali ta' Sentenza

tippersisti ruhha u bil-bini jibqa' xorta wahda mhux konformi mal-pjanti approvati PA829/92 u PA5289/96, u aghar minn hekk fl-istess hin approvat il permessi PA05841/01 u PA5125/06 li huma pendent quddiem dan it Tribunal. Minkejja li dwar dan sa kien sar ilment ukollill-ufficjal tal-verifika tal-Awtorita' u sab li l-Awtorita' fil-hrug tal-permess kienet agixxiet bi ksur tal-ligi senjatament tal-artikolu 52(7) tal-Kap. 356, l-Awtorita' xorta wahda baqghet tiddefendi l-hrug tal-permess favur l-appellant;

Fid-dawl ta' dan kollu u wara li dan il-Bord jezamina l-atti kollha li ghalihom saret riferenza, m'ghandu ebda triq ohra hlief li jilqa' dan l-appell u jirrevoka u jhassar ukoll il-permess PA05125/06, bl-ispejjez kollha kontra l-applikant Emmanuel Theuma.”

Ra r-replika tal-Awtorita' li giet prezentata fil-25 ta' Settembru 2014 hekk kif gej:

Following the Appeal's Court Decision and the third party appellant's comments received on the 12th May 2014 on both appeals (PAB 149/06 and PAB 110/07), the Authority would like to make the following comments:

### 1.1 Trading Licence

The third party appellants are arguing that the Trading Licence for the carpentry is registered on Mr. Joseph Theuma – applicant's brother and therefore the applicant had no right to request the relocation of the workshop to basement level. In this regards, the Authority notes that a permit is issued is bound on the site in question and not the applicant. Hence it is immaterial who the applicant is since the application request the relocation of a use covered by a particular trading licence and that licence would be transferred on the new location.

Contrary to what the third party appellants are implying, the permits are not based on false declaration. The files include copies of the trading licence issued on Mr. Joseph Theuma and it has never been declared that this licence was issued to the applicant. However, the Authority rightly acknowledged that part of the applicant's site is covered by a trading licence and such fact was also considered in its decision.

### 1.2 Illegalities on site

According to the appellants, the application should have been refused since the site is covered by two enforcement notices. The Authority points out that PA 5841/01

## Kopja Informali ta' Sentenza

requested the “sanctioning of works carried out not according to permits” as required by Article 14 (2) of LN514/10.

### 1.3 Designation of the Site

The Authority points out that the site has now been designated as a residential area as per Map 14.12-C of the Gozo and Comino Local Plan. However, the carpentry workshop has been permitted on the site since at least 1972 (refer to trading licence in PA file) and therefore the Authority cannot understand the appellants' contention for the approved use. In fact the proposal consists of the relocation of the permitted use to basement level which is considered as an improvement on the existing situation, even through the imposition of specific conditions on sound levels and safeguards to ensure that the proposed modifications are actually carried out.

### 1.4 Other Matters

Reference is made by Lawyer Mario Scerri regarding the way that Dr. Anthony De Gaetano was defending this appeal. While it is very unethical from the lawyer to interfere in another lawyer's duties and obligation, the very fact that an objection is made regarding the audit report is for the very reason that this Tribunal has to decide on its own evaluation and not that of the audit officer. Moreover, Dr. Scerri should know that if he had the decency to inform the audit officer that the issue was subject to an appeal, such a reference would not have been entertained by the audit officer. In addition, Dr. Scerri cannot make reference to a report which he himself is admitting was not accepted by the Tribunal. Finally, with regards to this unethical and misleading outburst of Dr. Scerri, he is not mentioning again and it seems in order to mislead, the fact that this change in use was in fact being attempted to be sanctioned and the law permits such sanctioning and he stated the “Bord tad-DCC” made “irregolaritajiet lampanti” consequently cannot be called other than a false and again misleading statement.”

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi dan l-appell sar minn terzi persuni interessati kontra l-hrug tal-permess PA 5125/06 li huwa ntiz sabiex jamenda l-ewwel kundizzjoni fil-permess tal-izvilupp PA 5841/01 mahrug fl-24 t'April 2006.

Illi l-ewwel kundizzjoni fil-permess PA 5841/01 kienet qed timponi permess validu ta' hames snin u wara li jiskadu dawn il-hames snin, il-kundizzjoni kienet qed tesigi illi “the use of the premises as a carpenter workshop/store shall cease with immediate effect.”



## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din l-applikazzjoni mertu tal-appell qed titlob b'mod car illi "l-garaxx tal-mastrudaxxa jinzamm b'mod permanenti u mhux temporanju", u fil-fatt din it-talba giet milqugha b'decizjoni tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp fid-9 ta' Jannar 2007 wara rikomandazzjoni favorevoli tad-Direttorat tal-Ippjnar. Il-permess amendat hareg fil-14 ta' Marzu 2007, bil-pjanti numru PA 5126/06/1B/1C/1D, li huma identici ghal-pjanti tal-permess precedenti PA 5841/01/1E/84A/84B, b'kundizzjonijiet standard li normalment johorgu ma kull permess ta' zvilupp, biz-zieda tas-segwenti kundizzjoni numru 2, li taqra hekk kif gej:

"All the conditions imposed in permission PA 5841/01 issued on the 24th April 2006, except for conditions 1 therein, are still valid and apply fully to this development permission."

Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal seta jinnota li dan il-permess ma hassarx il-permess precedenti, ossia PA 5841/01, anzi l-kundizzjonijiet kollha li kienu japplikaw f'dan il-permess tal-ahhar kienu baqghu japplikaw ghal-permess gdid. Il-permess gdid hassar biss il-kundizzjoni numru 1 tal-permess PA 5841/01 fejn l-uzu tas-sit hekk kif approvat ma baqax wiehed temporanju ghal 5 snin.

Illi kif gja gie accennat iktar 'il fuq, dan l-appell kien qieghed jigi trattat kontestwalment mal-appell kontra l-hrug tal-permess PA 5841/01 (appell numru 149/06), fejn l-aggravji tat-terz mressqa f'dan l-appell huma simili u jsegwu l-istess mertu tal-appell odjern numru 149/06. Ir-raguni ta' din hija wahda semplici, hekk kif bil-permess PA 5841/01 gie stabbilit il-kobor u l-uzu industrijali fil-pjan sotterran – li hija l-oggezzjoni principali tat-terzi – u nsegwitu, il-permess PA 5125/06 stabbilixxi l-uzu permanenti fil-pjan sotterran kif gja fie approvat fil-permess PA 5841/01.

Illi fl-appell numru 149/06, li qed jigi deciz illum flimkien ma dan l-appell, dan it-Tribunal ezamina fid-dettal ic-cirkostanzi li wasslu ghal-permess PA 5841/01 u f'dan il-kaz (app. 149/06) it-Tribunal qieghed jilqa l-aggravju tat-terzi li l-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp naqset li tapplika l-providiment tal-artikolu 52(7) tal-Kap 356, applikabbli fid-data tad-decizjoni, hekk kif dan it-Tribunal ikkonstata li kien hemm evidenza bizzejjed ta' ksur tal-Avvizi ta' Infurzar li kienu ghadhom in vigore qabel il-hrug tal-permess PA 5841/01, u sahsitra konfermati b'decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-27 ta' Lulju 2001.

Illi bid-decizjoni moghtija fl-appell 149/06 li qed thassar il-permess PA 5841/01, ghandha ukoll konsegwenza fatali fuq il-permess PA 5125/06 mertu ta' dan l-appell, hekk kif il-permess orginali ossia il-PA 5841/01 li huwa r-raguni ghat-talba ta'

## Kopja Informali ta' Sentenza

amenda fl-applikazzjoni sussegwenti ossia PA 5125/06, illum jinsab mhassar, u ghaldaqstant dan il-permess PA 5125/06 ma jregiex aktar.

Ghal dawn il-motivi, u wara li gie kunsidrat il-fattispeci ta' dan il-kaz, dan it-Tribunal qiegħed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess u konsegwentament qed ihassar il-permess PA 5125/06.

### Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenți:

1. Il-motivazzjoni tat-Tribunal għal din id-decizjoni kien li la darba l-permess 5841/01 gie mhassar, dan għandu konsegwenzi fatali fuq din l-applikazzjoni billi jikkostitwixxi biss emenda għall-applikazzjoni 5841/01. It-Tribunal ma dahalx fi kwistjonijiet li ippjanar mertu ta' din l-applikazzjoni u għalhekk ma hemmx motivazzjoni għad-decizjoni.

Il-Qorti tirrelewa li dan l-aggravju hu għal kollox bla bazi. It-Tribunal kien daqstant car daqs kemm kien korrett fid-decizjoni tiegħu. Din l-applikazzjoni kienet wahda skjetta cioe li tirrendi permanenti l-permess temporanju PA 5841/01. It-Tribunal caħad l-applikazzjoni PA 5841/01 a bazi tal-artikolu 52(7) tal-Kap. 356 li kienet il-ligi vigenti fiz-zmien tal-applikazzjoni u decizjoni. Dan l-artikolu stronka l-applikazzjoni għax baqgħet issir vjolazzjoni ta' enforcement orders pendenti l-applikazzjoni 5841/01. Billi din l-applikazzjoni kienet biss intiza biex tirrendi permanenti l-permess provizorju mahrug 5841/01, ma kienx hemm ebda konsiderazzjoni ta' ippjanar xi jsir mit-Tribunal la darba l-permess PA 5841/01 gie revokat mit-Tribunal. Ma jstax għalhekk permess isir permanenti jekk il-permess temporanju gie revokat.

Billi din kienet il-bazi unika tal-applikazzjoni in kwistjoni f'dan l-appell, allura t-Tribunal ma kellux u ma setghax jintratjeni konsiderazzjonijiet li johorgu lil hinn minn dak mitlub, aktar u aktar konsiderazzjonijiet ta' ippjanar fil-mertu ta' aplikazzjoni konsegwenzjali għal dik bin-numru 5841/01.

### Decide

## Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Emanuel Theuma u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Marzu 2015, bl-ispejjez kontra l-appellant.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----