MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2015

Appell Civili Numru. 12/2015

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 kontra c-cahda ta' applikazzjoni PA 5841/01 'biex il-garaxx ta' 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';

Rat ir-risposti tal-Awtorita li ssottomettiet li hu x-inhu l-ezitu tal-appell ma ghandhiex tbati spejjez u tal-konjugi Borg li ssottomettew 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':

"[…]

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 fapplikazzjoni 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 talpermess ghall-izvilupp, […]"

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

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:

"[…]

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

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

[…]

Ghalkemm it-Tribunal semma' l-iter konvolut ghal hrug talpermess 5841/01 u l-enforcement notices, pero mbaghad naqas li jispjega b'mod car ghalfejn il-kondizzjoni filpermess 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 tinterpreta x'ried ighid it-Tribunal meta kien qed jitratta t-tlett argumenti li waslu ghal hrug tal-permess u ghalfejn itTribunal ma kienx tal-istess fehma, pero qari talpronunzjamenti 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 motivta 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' kjarezza. 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."

Ra s-sottomissjoni tal-Avukat Dottor Tanya Sciberrras 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-segwenti 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-segwenti :-

PERMESS PA 5841/01

Dan il-permess inhareg ghas-segwenti zvilupp :-

"biex il-mastrudaxxa ezistenti Ii qieghed parti fls-sular ta' fuq u parti fil- antina 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-segwenti zvilupp:

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

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

Illi l-aggravji tal-appellanti kif jirrizultaw mill-appell taghhom 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 ghexieren ta' snin u llum, l-ahwa Theuma ghandhom jitqiesu bhala komproprjetarji 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-applikazzjonijet 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, konsefwentement 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 mahruga mill-pulizija.

Illi b’referenza ghat-tieni u t-tielet aggravvju 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. Konsegwentement, l-appellant qed jitlob li jirregolarizza dik il-parti tal-izvilpp 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 vessatirju u ghandu jigi michud.

Illi minn ezami tas-sottomissjonijiet migjuba, ghandu jirrizulta li l-fond munit bil-permess sa mill-inqas 1972 u ghalhekk l-attivita’ illi titmexxa minnu ilu snin twal li

gie stabbilit u ghalhekk din l-attivita' illum tikkostitwixxi karatteristici u 'amenity' ta' din il-parti tat-triq u ma tistax tigi skartata jew sempliciment eliminata ghaliex qed jidhrilhom l-appellanti. Jigi rilevat illi l-iskop tat-talba tal-attvita' 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 mahruga izda l-izvilupp propost u li gie permess huwa ferm vantaggjuz ghall-appellanti nnifishom u certamnet jirraprezenta mod ahjar kif l-attivita' ghandha titmexxa.

Illi ghandu jinghad li din l-attivita' 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-attivita 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 mahruga fl-1972 tqis l-attivita' accettabbli uu 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-attivita'. 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-aggravvju tal-appellant illi l-Awtorita' approvat il-permess PA 5125/06 minghajr ma stenniet l-ezitu tal-appell tal-appellanti dwar il-permess PA 5841/01 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-aggravvji, l-applikant jerga' jirrileva illi huwa dritt u prerogattiva tieghu illi japplika sabiex jissana l-izvilupp u li ghalhekk mhux necessarjament kellu jnehhi zvilupp illgelai jekk kien qed jittenta illi jissanah permezz ta' applikazzjoni. Illi dan huwa anke pprovdut fl-avviz legali 510 tak-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 jirraprezenta 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-garaxx ta' mastrudaxxa ezistenti li qieghed fis-sular livell mat-triq u cioe' tal-kamra 35, Triq Gajdoru, Xaghra, jigi rilokat kollu kemm hu fil kantina u biex jigu regolarizzati xogholijiet li ma kienux saru skont il-permess ;

Dan l-appell rega' sab ruhhu quddiem dan it-Tribunal wara li d-decizjoni mehuda minn dan it-Tribunal diversament presedut tal-10 ta' Mejju 2012, giet annullata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza tat-2 ta' Mejju 2013, minhabba li ma kinitx ben motivata, u l-atti gew rinvijati mill-gdid quddiem dan it-Tribunal;

L-ewwel permess li gie approvat kien wiehed temporanju (PA05841/01) u dan kien ghall-perjodu ta' hames snin. Ghaddew biss ftit xhur, taht sena, li saret applikazzjoni ohra mill-istess applikant biex il-permess temporanju jigi konvertit fwiehed permanenti qabel il-hames snin (P A5125/06), u dan ukoll gie approvat. Dan l-appell qed isir mill-ewwel permess cjoe' dak li kien inghata ghal zmien temporanju ta' hames snin ;

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 annessa li dak iz-zmien ma kien jezizti fuqha ebda bini iehor, u li gew divizi bejn l-ahwa Theuma, cjoe' 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 il hanut 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-genb, 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 1 ebda licenzja jew permess li twettaq 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 rtirat. Dan apparti dak li ser jigi sottomess aktar 'il quddiem ;

L-art li giet assenjata lill-applikant Emanuel Theuma li tmiss mal-hanut mill genb u minn wara, din giet zviluppata wara li saret id-divizjoni bejn l-ahwa Theuma u l-kantina giet estiza ghall-kobor li hi llum 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 aqrikolu, 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 kummecjali. 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-zewg kantini f'kantina wahda ghadha hemm sallum u minhabba l-irregolaritajiet li hemm fpartijiet mill kantini li huma komunikati f'kantina wahda jirrendu l-izvilupp f'wiehed illegali. Dan kollu jirrizulta minn decizjoni ta' tal-Bord 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' aqrikoltura. 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-attivita' 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 dawk 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 zviluppati bil-permessi PA2305/93, PA829/92, u PA5289/96 fpartijiet li jaqghu fODZ. 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 Gajdoru, 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' twettiq kellhom jigu fis-sehh fi zmien sittax il-gurnata mid data tad-decizioni. 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 fzoni 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 kuntrarjament 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' 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 ruhhu 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 jistax 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-ap'plikant 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 jipprovdi 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 fi/ kantina fejn qabel ma kienx, inkluz li jigi estiz ghal dawk il-partijiet tal-kantina li kienu nbnew 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-Bard 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 rilevat dan i/-fatt kif jirrizulta minn korrispondenza kopjuza li ntbaghet lil Bord, u ghalhekk i/-Bord minflok approva kellu jirrifjuta minnufih it-talba fit-termini tal-artikolu 52(7) tal-Att. II-Bord xorta wahda ghazelli injora l-ligi li kienet tipprojbih 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 fODZ. 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 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 jifforma 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 1 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 finqas minn sena wara l-hrug ta' dan il-permess saret applikazzjoni ohra mill-istess applikant biex il-permess tempqranju jigi konvertit fwiehed permanenti (PA5125/05), u dan ukoll gie approvat minkejja li kien ghad hemm fis-sehh 1 avvizi ta' twettieq u 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 I-Ambjent u I-Ippjanar (Appell Inferjuri deciz fit-12 ta' Jannar 2004); Carmel Fenech noe vs Awtorita' ta' I-Ippjanar et (Appell Civili deciz fit-30 ta' Jannar 2004); Vincent Magro vs Awtorita' ta' I-Ippjanar et (Appell Civili deciz fis-16 ta' Frar 2004);

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

Illi dan ma huwa xejn hlief konferma tas-sentenza Ii nghatat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet : Anthony Demajo f'isem Edrichton Holdings Ltd. Vs Kummissjoni ghalbKontroll ta' I-Izvilupp (Appell Civili deciz fis-6 ta' Dicembru 2002 fejn inghad illi :- "Illi dwar I-aggravju da parle tal-appellant Ii I-appellat ma kellux jqis it-plans u policies Ii kienu applikabbli meta ittiehdet id-decizjoni mill-istess appellat dwar I-applikazzjoni, imma Ii minflok I-appellat kellu jsegwi I-plans u I-policies applikabbli meta saret 1 applikazzjoni, hu sottomess li diga hemm diversi sentenzi tal-Qorli tal-Appell liema sentenzi bl-aktar mod car jghidu Ii I-plans u I-policies Ii I-appellat (MEPA) ghandu jqis f'kaz simiti huma I-plans u I-policies Ii kienu applikabbli meta ttiehdet id-decizjoni da parle tal-appellat dwar I-applikazzjoni u mhux dawk Ii kienu jezistu fiz-zmien meta saret I-applikazzjoni. F'dan ir-rigward issir riferenza b'mod parlikolari ghas-sentenza 'Emanuel Mifsud vs L Awtorita' ta' I-Ippjanar moghtija fil-31 ta' Mejju 1996.";

Illi dan isegwi wkoll I-insenjament tal-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil kawza fl-ismijiet : Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' I-Izvilupp (Appell Civili deciz fid-9 ta' Gunju 2005) u Angelo Farrugia vs Chairman ta' I-Awtorita' ta' I-Ippjanar

(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-Ippjanar 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-dispozizzjonijiet 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-dispozizzjonijiet 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-Ippjanar, 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-decizioni. 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 kullligi 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' 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 pendenti quddiem dan it Tribunal. Minkejja li dwar dan sa kien sar ilment ukolllill-uffficjal 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 il-permess PA PA05841/01, 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 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 if 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 consist 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 the 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 5841/01 li jikkonsisti fir-rilokazzjoni tal-attivita industrijali ta' mastruduxxa ghall-livell sotterran u sanzjonar tal-izvilupp li ma nbeniex skont il-permess.

Illi l-ilmenti tal-appellanti fir-rigward ta' dan il-permess huma s-segwenti:

1. Illi l-Kummissjoni tal-Kontrol tal-Izvilupp kellhom jesigu li l-izvilupp illegali fuq is-sit jieqaf. L-appellanti qed jinsistu li l-Avvizi biex Tieqaf u Twettiq jigu mharsa u fit-terminu prefiss b'decizjoni tal-Bord tal-Appell;

2. Illi l-applikazzjoni odjerna tifforma mertu identiku ta' applikazzjoni precedent bin-numru PA 7897/95 u appell numru PAB 432/97 u stante li minn dan l-appell 'il hawn ma kienx hemm ebda tibdil fic-cirkustanzi li jistghu jitqiesu faverevoli ghall-appellati, il-Kummissjoni kienet marbuta bid-decizjoni tal-appell;

3. Illi l-appellat kellu l-ewwel jirregola ruhhu u jikkonferma mad-decizjoni tal-Bord tal-Appell qabel ma l-Kummissjoni kellha tikkunsidra t-talbar fil-proposta PA 5841/01;

4. Illi l-licenzja tal-uzu mhiex fuq isem l-appellat.

Illi f'dan l-istadju dan it-Tribunal debitament ser jezamina l-fatti dwar l-izvilupp li sehh fuq dan is-sit mertu ta' dan l-appell hekk kif gej:

1. Illi skont l-ittra tal-PS756, mill-Police General Office fir-Rabat, Ghawdex, datat 12 ta' Jannar 2002 (a fol 12 fl-inkartament tal-PA 5841/01), il-licenzja ta' mastrudaxxa giet mahruga lil Joseph Theuma fit-3 ta' Marzu 1971 sabiex ikun jista jopera fil-hanut li jinsab f'numru 35 Triq Gajdoru fix-Xaghra, Ghawdex.

2. Illi l-pulizija stqarr li ma kienx possibli li jigi mmarkat l-erja tal-post licenzjat, peress li s-sit gie biss indikat fuq site plan li koppja taghha giet ukoll annessa mal-ittra tal-pulizija. Is-site plan timmarka biss parti zghira tal-fond mertu ta' dan l-appell, u li dan it-Tribunal seta' jikkonstata li din tikkorrispondi mal-kamra fil-pjan terran biswit ir-residenza ta' Joseph Theuma.

3. Illi din il-kamra kellha access separat ghal fuq it-triq ghalkemm kienet tinfed mar-residenza adjacenti hekk kif jidher fil-pjanta approvata numru PA 829/92/4A fil-permess PA 829/92 mahrug favur Joseph Theuma fis-17 ta' Settembru 1992 fejn gie mizjud il-bini fil-livell sotterrann fuq in-naha retrostanti tar-residenza ezisteni fil-pjan terran (koppja tal-permess a fol 1D fil-PA 5841/01).

4. Illi din il-kamra giet mibdula f'garaxx skont il-permess numru PA 2305/93 mahrug fit-23 ta' Marzu 1994 favur Emmanuel Theuma, li jigi hu Joseph Theuma, u partners fl-attivita industrijali ta' mastrudaxxa. Illi dan il-permess kien intiz sabiex jinbena livell sotterran u garaxx fil-pjan terran, biswit ir-residenza ta' Joseph Theuma fuq in-naha tal-Lvant u biswit il-propjeta tal-appellant li tinsab fuq in-naha tal-Punent.

5. Illi l-bini approvat fil-permess ta' Emmanuel Theuma kien distint u separat mill-bini u residenza ta' Joseph Theuma, u ma kienx daqshekk evidenti li l-garaxx approvat fil-permess ta' Emmanuel Theuma kien fil-fatt ser jinbena flok il-kamra li fuqha kien hemm mahrug il-licenzja tal-pulizija. Dan johrog evidenti mir-ritratti tal-bini ezistenti fil-prezent fejn biswit ir-residenza ta' Joseph Theuma (li hija dar double-fronted, ossia, faccata wiesa' b'bieb centrali bejn zewg twieqi fuq kull naha) hemm fetha ta' garaxx u mhux bieb dejjaq kif kien originarjament;

6. Illi fil-25 ta' Novembru 1997, Emmanuel Theuma gie notifikat b'Avviz biex Tieqaf u Twettiq numru ECF 566/95, fejn gie allegat zvilupp illagli li jikkonsisti fil-bini ta' garaxx addizzjonali li mhux muri fil-permess PA 2305/93, u l-istess fond qed jintuza ghal manifattura tal-injam u l-aluminium minghajr permess tal-izvilupp. Fl-istess avviz Emmanuel Theuma nghata sittax-il gurnata sabiex iregga' lura kollox ghall-isttat orginali tieghu;

7. Illi fil-25 ta' Novembru 1997, Joseph Theuma gie notifikat b'Avviz biex Tieqaf u Twettiq numru ECF 1335/95, fejn gie allegat zvilupp illagli li jikkonsisti fil-bini akbar minn kif approvat fil-permess PB 3684/92/829/92, u qed jintuza l-istess estenzjoni

ghal manifattura tal-injam minghajr permesss tal-izvilupp. Fl-istess avviz Joseph Theuma nghata sittax-il gurnata sabiex iregga' lura kollox ghall-isttat orginali tieghu;

8. Illi dawn iz-zewg avvizi ta' infurzar gew konfermati b'sentenza tal-Bord tal-Appell tas-27 ta' Lulju 2001, fejn gie ordnat li dawn l-avvizi ghandhom jigu fis-sehh fi zmien sittax-il gurnata mid-data tad-decizjoni (appell numru 590/97E KA u 589/97E KA rispettivament).

9. Illi dawn iz-zewg avvizi ta' infurzar gew maghluqa mill-Awtorita' hekk kif hareg il-permess PA 5841/01 fil-24 t'April 2006;

10. Illi fid-19 ta' Dicembru 1995 giet prezentata applikazzjoni ta' zvilupp minn Emanuel Thewma fuq is-sit ghal-proposta segwenti: "To amend plans; the basement will be used as a carpentry and aluminium work shop, instead of the first floor as shown in the police licence." Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp fit-13 t'Awissu 1997, u l-istess rifjut konfermat b'sentenza tal-Bord tal-Appell tas-27 ta' Lulju 2001 (appell numru 432/97 KA). Illi din id-decizjoni ma gietx appellata l-Qorti tal-Appell, u ghaldaqstant hija wahda finali.

11. Illi fis-7 ta' Novembru 2001, Emmanuel Theuma prezenta l-applikazzjoni odjerna mertu ta' dan l-appell;

Fatti u osservazzjonijiet li johorgu mill-applikazzjoni PA 5841/01:

1. Din l-applikazzjoni giet prezentata minn Emmanuel Theuma ghalkemm is-sezzjoni numru 28 u 29 tal-formola tal-appplikazzjoni (li tinkludi dikjarazzjoni ta' proprejta') giet iffirmata kemm mill-applikant u kif ukoll minn Joseph Theuma;

2. Illi dan it-Tribunal seta' josserva li filwaqt li fl-applikazzjoni precedenti, PA 7897/95, l-izvilupp kien jikkonsisti minn rilokazzjoni mill-ewwel sular (sular terran) – skont til-licenjza tal-pulizija – ghall-livell sotterran, fl-ahhar applikazzjoni PA 5841/95, l-applikant qed jispecifika li l-uzu ta' mastrudaxxa kien jezisti kemm fil-pjan terran u kemm f'parti mill-kantina (livell sotterran).

3. Mal-applikazzjoni, il-Perit Karmenu Borg prezenta ukoll din l-ispjegazzjoni (a fol 1I) hekk kif gej:

"Qed nissottometti applikazzjoni f'isem il-klijenti tiehgi l-ahwa Joseph u Emmanuel Theuma sabiex il-permessi tal-hanut tal-mastrudaxxa taghhom, li fil-prezent qed guq zewg sulari (fil-pjan terran u fil-kantina), jigi trasferit kollu kemm hu fil-kantina. Dan il-hanut, li kif spjegat aktar 'il fuq hu kopert bil-permessi kollha tal-pulizija (ara dokumenti annessi), jokkupa l-arja globali ta' 260 metri kwadri. Kif propost fil-pjanti anessi, dan ser ikun jokkupa l-arja ta' 216 metri kwadi. Hu propost ukoll li l-parti fil-pjan terran li illum qed jintuza bhal hanut, tibda tintuza ghal skop ta' residenza.

Nixtieq nigbed l-attenzjoni ghal fatt li kif spjegat aktar ‘il fuq l-arja proposta tal-hanut tax-xoghol ser tkun inqas minn dik li fil-prezent hi koperta bil-permessi kollha tal-pulizija.”

4. Illi f’dan l-istadju dan it-Tribunal josserva li l-figura ta’ 260 metru kwadru jinkludi l-bini ezistenti fil-pjan terran, ossia l-garaxx approvat fil-PA 2305/93 u d-dar adjacenti, fil-pjanta a fol 1G u parti mill-livell sotterran indikat bil-blu bhala ‘existing workshop’ fil-pjanta a fol 1F.

5. Illi dan it-Tribunal seta’ jinnota li l-uzu residenzjali kien qieghed jigi mmarkat bhala uzu ezistenti u mhux propost skont il-pjanti a fol 1g, hekk kif il-pjan sotterran biss kien qieghed jigi muri bhala ‘existing workshop.’ Inoltre l-applikazzjoni ma tinkludiex il-bdil fl-uzu ta’ residenza, u fil-fatt id-Development Permit Fee (DPF) gie kalkolat biss ghaz-zieda tal-bini, (93 metru kwadru skont id-dokukment a fol 4 li jikkorrispondi ma dak li gie mmarkat bl-ahmar fil-pjanti a fol 1F). Kuntrarju ghal dak li gie dikjarat mill-Perit, l-applikazzjoni qatt ma giet meqjusa li b’xi mod tinkludi bdil fl-uzu ta’ residenza;

6. Illi f’ittra ohra tat-8 ta’ Marzu 2002 (a fol 16) il-perit Karmenu Borg spjega li “minkejja li l-permess (licenzja) kien u ghadu jikkwota n-numru 35, huwa zbaljat li wiehed jassocjah ma dan il-bieb biss il-ghaliex, kif spjegat aktar ‘il fuq, il-fond kien purament wiehed tip ta’ casa bottega……Barra minn hekk, fil-parti tal-bitha li taghti ghal fuq Triq Gajdaru u li tigi hdejn il-bieb bin-numru 35, kien hemm tisqifa bil-pjanci taz-zingu u materjal iehor li kienet tintuza bahla hazna u ghat-tnixxif ta’ l-injam.”

7. Salvino u Stella konjugi Borg (illum l-appellanti) prezentaw l-ogezzjonijiet taghhom li gew prezentati lill-Awtorita’ fit-31 ta’ Dicembru 2001, li skont id-decizjoni preliminari tal-Bord tal-Appell tas-26 t’Otttubru 2007, dawn l-oggezzjonijiet dahlu fit-terminu preskritt mill-ligi applikabbli dak iz-zmien (l-Att numru 1 tal-Kap 356), u ghaldaqstant kienu elegibbli li jipprezentaw dan l-appell odjern;

8. Illi f’dan l-istadju, l-ilmenti tal-konjugi Borg kienu s-segwenti:

i. l-applikant Emmanuel Theuma m’ghandux permess tal-pulizija sabiex jezercita s-sengha ta’ mastrudaxxa, meta tali permess kien mahrug fuq Joseph Theuma fuq il-fond numru 35 Triq Gajdaru, Xaghra;

ii. Illi l-licenzja kienet tkopri biss il-part tal-propjeta numru 35 fil-pjan terran u ma kien hemm ebda uzu industrijali fil-parti originali tal-pjan terran, sottostanti l-propjreta ta’ Joseph Theuma (fond numru 36);

iii. Illi l-applikazzjoni odjerna hija l-istess bhal l-applikazzjoni numru PA 7897/95 li r-rifjut gie konfermat b’decizjoni tal-Bord tal-Appell;

iv. Illi minkejja li l-applikant m’ghandu ebda permess li jezercita s-sengha ta’ mastrudaxxa fil-parti sotterranea u fl-estensjoni l-gdida tal-bini, huwa xorta wahda qed jezercita din is-sengha fl-istess fond;

iv. Illi l-konjugi Borg qed joggezzjonaw ghall-inkonvenjent minn hsejjes ta' makkinarji u b'ghabra ta' spray u cana mill-qtugh tal-injam;

9. Id-Direttorat tal-Ippjanar permezz tal-case officer report a fol 14 irrakomanda rifjut tal-applikazzjoni principalment minhabba li s-sit jinsab barra z-zona tal-izvilupp u l-impatt negattiv fuq iz-zona tal-madwar. Id-Direttorat spjega li a bazi tal-informazzjoni migjuba mill-pulizija, u mil-file PAPB/POL/76/70 huwa ndikattiv li l-uzu ta' mastrudaxxa kien relatat mal-garaxx fil-pjan terran, b'erja ta' madwar 58 metri kwardi, u ghaldaqstant l-izvilupp propost kien intiz sabiex jizdied l-uzu industrijali ghal madwar 350 metru kwadru li jikkonsisti f'workshop u mahzen.

10. Illi l-Kummissjoni rrifjutat l-applikazzjoni fil-15 t'April 2002, filwaqt li l-applikant intavola talba ta' rikonsiderazzjoni fit-8 ta' Mejju 2002;

11. Illi f'ittra tad-29 ta' Novembru 2002, l-Avukat Dottor Mario Scerri ghall-konjugi Borg (l-appellanti) irrileva li "ricentament l-Enforcemnet Officer Mark Cini kien ghamel spjezzjoni mhux mistennija fil-fond tal-applikant u seta' jara li l-makkinarju kien ghadu mifrux fl-ambjenti kollha sotterrani u mhux biss koncentratri that il-parti tal-hanut li fuqu hemm il-permess. Inoltre Mark Cini seta' jikkonstata wkoll zewg suction pipes li jintuza biex jarmu l-barra l-ghabra tal-injam u l-ispray mill-ambjenti fejn qeghdin jahdmu prezentament."

12. Illi l-Kummissjoni dwar il-Kontrol tal-Izvilupp ghamlet access fuq is-sit fil-5 ta' Gunju 2003, fejn gie kostatat dan li gej: "Use of carpenter established since 1972 (at ground floor). Archtect is to submit a plan all uses including placing of machinery used. A report re sound generation of activity in relation to plan is to be submitted."

13. Sussegwentament l-applikant prezenta pjanta skont a fol 46A fejn qed juri l-makkinarju u l-uzu differenti fil-pjan sotterran, kif ukoll kopja tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur mill-Qorit tal-Magistrati t'Ghawdex dwar il-hsejjes ggenerati mill-makkinarju li hemm f'dan il-post.

14. F'din ir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri (a fol 46B) gie konkluz illi "l-hsejjes iggenerati mill-magni ta' l-imputati bl-ebda mod ma jeccedu l-livelli stabbiliti minn 'standards' rikonnoxxuti bhala accettabli ghal kmamar tas-sodda ghal matul il-lejl u dan meta l-istess hsejjes u cioe l-effett taghhom gie imkejjel mill-fond tal-kwerellanti u cioe l-fond 'Ave Maria', Triq Gajdoru, Xaghra Ghawdex."

15. Ma din ir-relazzjoni gie anness ukoll kopja tal-verbal tal-access mill-Magistrat Dottor Giovanni Grixti fuq il-post merut ta' dan l-appell, mizmum fid-19 ta' Dicembru 2002 (immarkat Dok VS 03) bhala parti mill-process tal-kawza fl-ismijiet "Il-Pulizija (Spettur Maurice Curmi) vs Jospeh Theuma u Emanuel Thuema", fejn gie osservat illi kien hemm xoghol in progress fil-livell tal-kantina.

16. Finalment l-imputati, ossia l-ahwa Theuma gew liberati mill-akkuza, skont id-decizjoni tat-12 ta' Marzu 2003, fejn fl-istess sentenza, il-Qorti osservat li waqt l-access gew imqabbda d-diversi magni fejn irrizulta li l-livelli ta' hoss kien neglibibbli kif registrat mill-perit tekniku.

17. Illi l-officju tal-Ombudsman ikkomunika mal-Awtorita' permezz ta' ittra formali tat-12 ta' Settembru 2003 fejn talab lill-Awtorita' sabiex tiehu l-passi necessarji fuq ilment tal-Avukat Dottor Mario Scerri ghan-nom tal-konjugi Borg, fejn gie nnotat li minkejja li l-Awtorita' kienet maghrfa kemm 'il darba bl-illegalita li kien hemm fil-fond mertu ta' dan l-appell, inkluz protest gudizzjarju, baqghet ma ttiehdet ebda azzjoni mill-Awtorita' sabiex tigi esegwita d-decizzjoni tal-Bord tal-Appell.

18. L-Awtorita' wiegbet lura u nformat lill-Avukat Dottor Mario Scerri permezz ta' ittra ta' Francis Tabone bhala Segretarju, datata 19 ta' Novembru 2003, li l-Awtorita' kienet qed tistenna l-ezitu ta' l-applikazzjoni PA 5841/01 biex tkun f'pozzizjoni ahjar x'passi tista' tiehu. L-Awtorita' infurmat lill-Avukat Scerri bid-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati ta' Ghjawdex fejn gie deciz li l-hsejjes ma jeccidiex l-livelli stabbiliti minn 'standards' rikonnoxxuti (a fol 57);

19. Illi fil-15 ta' Dicembru 2003, il-Kummissjoni ddecidiet l-applikazzjoni b'vot ta' 4-2 favur il-hrug ta' permess temporanju ta' hames snin. Il-Kummissjoni bbazat id-decizjoni peress li "applicant has been operating for a number of years", filwaqt li gie mitlub bdil fil-pjanti sabiex jindikaw storage area hdejn ir-rampa, u li l-MEPA kellha taghmel monitoragg tal-hsejjes and tindika dawk il-mitigazzjonijiet necessarji;

20. Illi l-permess tal-izvilupp gie mahrug fil-24 t'April 2006 skont il-pjanti numru 84A u 84B bil-kundizzjoni li l-permess kien validu biss ghal hames snin u wara din l-iskadenza l-uzu kellu jieqaf b'mod immedjat, u garanzija bankarja ta' Eur 2000 sabiex isiru xogholijiet skont il-pjanti approvati.

21. L-appell tat-terz gie intavolat fit-31 ta' Mejju 2006.

L-ewwel u t-tielet aggravji:

Illi l-ewwel u t-tielet aggravji tal-appellanti huwa bbazat fuq l-artikolu 52(7) tal-Att1 tal-Kap 356, applikabbli meta giet deciza din l-applikazzjoni odjerna. F'dan il-kaz l-appellanti qed jinsistu li a bazi ta' dan l-artikolu l-Kummissjoni kienet obbligata li tirrifjuta l-applikazzjoni meta kien hemm evidenza cara ta' ksur tal-Avviz ta' Infurzar u dan kontra d-decizjoni tal-Bord tal-Appell.

Illi kemm l-Awtorita' u l-applikanti insistew li l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell kienet wahda sanatorja, fejn finalment bil-permess kif mahrug gie rregolarrizat l-izvilupp fuq is-sit u ghaldaqstant m'hemmx bazi sabiex l-permess jigi revokat meta l-illegalita fuq is-sit skont kif kien imsemmi fl-avviz biex tieqaf u twettiq illum huma ssanati u ghaldaqstant dan l-aggravju huwa wiehded ezawrit.

Illi l-artikolu 52(7) tal-Kap 356 applikabbli fid-data meta giet deciza din l-applikazzjoni mill-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp jipprovdi dan li gej:

“(7) Meta issir applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp qabel ma jiskadi l-perjodu msemmi fis-subartikolu (6)(b):

(a) biex jinzamm fuq l-art xi bini jew xoghlijiet li ghalihom avviz ta’ twettieq ikun jirreferi; jew

(b) biex jitkompla l-uzu ta’ l-art li ghalih l-avviz ta’ twettieq ikun jirreferi;

l-avviz ghandu, dwar kull htiega minbarra dik li twaqqaf jew tipprojbixxi aktar xoghlijiet jew zvilupp jew li tirrikjedi t-twaqqif ta’ uzu, jieqaf milli jkun operattiv sakemm l-applikazzjoni tigi maqtugha b’mod milli jkun operattiv sakemm l-applikazzjoni tigi maqtugha b’mod finali, u jekk il-permess li ghalih tkun saret l-applikazzjoni jinghata u jsir operattiv, l-avviz ta’ twettieq ma jkollux aktar effett:

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.”

F’dan ir-rigward, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-aggravju mqajjem mill-appellanti huwa wiehed legittimu, u ghandhu jigi milqugh. L-izvilupp kienet gja gie rifjutat originarjament f’applikazzjoni sanatorja bin-numru PA 7897/95, liema decizjoni giet konfermata mill-Bord tal-Appell. Madankollu, minn evidenza li dan it-Tribunal seta’ jikkonstata mill-files tal-Enforcements numru ECF, 566/95, u ECF 1335/95, mid-diversi rapporti li saru mill-appellanti waqt il-process tal-applikazzjoni odjerna, kif ukoll mill-ilmenti ta’ nuqqas ta’ nfurzar li l-Awtorita’ stess irciviet mill-officcju tal-Ombudsman, johrog car li l-Awtorita’ naqset milli tapplika dan il-providiment tal-ligi fid-dawl ta’ ksur lampanti tal-avvizi ta’ infurzar, bl-uzu kontinwu tas-sit, u minflokk approvat il-permess.

F’dan il-kaz, anke a bazi tas-sahha tal-artikolu 52(8) tal-Kap 356, l-Awtorita’ ma kellha xejn xi jzommha milli tesercita l-poteri taghha ghat-twettieq tal-avvizi ta’ nfurzar li kienu komfermati b’decizjoni tal-Bord tal-Appell, minkejja li kien hekk it-tieni jew applikazzjoni susseggwenti, bhal fil-kaz odjern, li tkun intiza sabiex tirregolarizza l-izvilupp illegali tkun saret lill-Awtorita’ li tkun tikkoncerna l-istess jew parti mill-istess sit.

It-Tieni Aggravju:

It-tieni aggravju ukoll fih mertu, hekk kif l-appellanti qed jilmentaw li bid-decizjoni ta’ approvazzjoni tal-permess, il-Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp injorat decizjoni tal-Bord tal-Appell f’applikazzjoni precedenti li kellha l-istess mertu. Dan it-Tribunal

jidhirlu li f'dan il-kaz, ghalkemm il-ligi ma tnaqqas xejn mid-dritt tal-applikant li japplika ghall-izvilupp anke jekk gja kien hemm applikazzjonijiet decizi fuq l-istess sit, il-Kummissjoni kellha d-dover li tikkunsidra decizjonijiet precedenti , iktar u iktar jekk ic-cirkustanzi tal-kaz ma nbidlux, u dan sabiex tassigura uniformita fid-decizjonijiet kif inhu mistenni skond il-ligi.

L-applikanti qed jinisistu li illum is-sit jinsab f'zona tal-izvilupp skont il-Pjan Lokali, u s-sit m'ghadux iktar barra z-zona tal-izvilupp. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jidhirlu c-cirkostanzi attwali ta' ippjanar – li effittivament il-pjan lokali jindika li hija wahda residenzjali fejn parti mis-sit huwa ndidat ghal bini ta' bungalows– m'ghandhomx jinciedu fuq l-ezitu ta' din id-decizjoni fejn il-mertu jikkoncerna jekk id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp kienetx wahda korretta jew le fic-cirkustanzi attwali ta' meta giet deciza l-applikazzjoni kif gie konstatat iktar 'il fuq f'din id-decizjoni.

Certament ic-cirkostanzi tal-ippjanar godda joholqu sitwazzjonijiet godda li jistghu jinciedu fuq il-proposta tal-izvilupp, fejn ghal-parti tal-izvilupp relatat mal-estensjoni tal-bini ser ikun hemm inqas ostaklu peress li s-sit issa jinsab fiz-zona tal-izvilupp, ghalkemm it-tkabbir fl-erja ghall-uzu ta' attivita industrijali bhal ma hi dik ta' mastrudaxxa trid tigi ezaminata f'iktar dettal fid-dawl ta' policies li jirregolaw zvilupp gewwa zoni residenzjali. Ghaldaqstant f'dan l-istadju ma jkunx opportun li dan it-Tribunal jikkunsidra mill-gdid din l-applikazzjoni fid-dawl tal-policies godda li gew bis-sehh tal-pjan lokali, u dan ghandu jkun mertu ta' applikazzjoni gdida quddiem l-Awtorita'.

Ir-raba' aggravju:

L-ahhar aggravju tal-appellant mhux ibbazat fuq konsiderazzjoni ta' ippjanar, meta f'dan ir-rigward il-licenzja kummercjali li hemm fuq is-sit, li ghadha wahda valida, kellha biss importanza ta' konsiderazzjoni materjali li giet meqjusa mill-Kummissjoni, u ghaldaqstant mhux daqshekk importanti f'termini ta' ippjanar fuq minn qed tohrog din il-licenzja. F'dan il-kaz dan l-aggravju qed jigi michud.

Konkluzzjoni:

Ghaldaqstant, wara li gie kunsidrat il-fattispeci kollha ta' dan l-appell, dan it-Tribunal qieghed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa l-istess, u konsegwentament qieghed ihassar il-permess tal-izvilupp PA 5841/01.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Minn ezami tad-decizjoni tat-Tribunal il-permess gie revokat ghaliex il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kellha tesigiu li l-izvilupp illegali fuq is-sit jieqaf u li l-avvizi ghal waqfien u twettieq jigu mharsa fit-terminu prefiss b'decizjoni tal-Bord tal-Appell. Dan hu legalment skorrett ghax kwistjoni ta' enforzar ma taqax fl-ambitu tal-poteri tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp izda din kellha titratta biss l-applikazzjoni. Il-Kummissjoni ma kellhiex jedd tesigi waqfien ta' zvilupp izda semmai tirreferi l-kaz ghas-sezzjoni tal-enforzar tal-Awtorita. In oltre l-appellanti qatt ma talbu r-rifjut tal-applikazzjoni, kif iddezuma t-Tribunal, minhabba ksur tal-avviz tal-enforzar izda waqfien ta' zvilupp illegali fuq is-sit li hu differenti. Ghalhekk it-Tribunal iddecieda oltre dak li talbu l-oggezzjonanti u wessa' l-aggravju tal-appell taghhom;

2. It-Tribunal ikkonkluda li l-Awtorita naqset li tapplika l-artikolu 52(7) u (8) tal-Kap. 356 u a bazi ta' dan l-Awtorita ma kellhiex xi jzommha milli tezercita l-poteri taghha ghat-twettieq tal-avviz tal-enforzar. It-Tribunal ghalhekk ikkonfonda b'mod legalment errat il-poteri tal-Kummissjoni ma' dawk tal-Awtorita li fil-konfront tad-decizjoni tal-Kummissjoni ma jistghux iwasslu ghar-revoka tal-permess mill-Kummissjoni jew ir-rifjut tal-applikazzjoni. Dawn huma konkluzzjonijiet ultra petita u saru bla ma l-appellant kellu dritt jiddefendi ruhu minnhom;

3. It-Tribunal irrefera bhala evidenza ghal files tal-enforcement 566/96 u 1335/95 u ilmenta dwar nuqqas ta' enforzar li l-Awtorita irceviet minghand l-Ombudsman. Dawn il-proceduri ta' enforzar gew finalment decizi fl-2001 qabel id-decizjoni tal-Kummissjoni u ghalhekk ma setghux iservu bhala prova dwar uzu illegali fiz-zmien li ittiehdet id-decizjoni fejn gie approvat il-permess;

4. Minn ezami tad-decizjoni tat-Tribunal, il-permess gie revokat ukoll ghax il-Kummissjoni kienet marbuta b'decizjoni li ittiehdet fil-PA 7897/05 u ma kienx hemm tibdil ta' cirkostanzi. It-Tribunal erronjament assuma li l-Kummissjoni injorat decizjoni tal-Bord tal-Appell f'applikazzjoni precedenti bl-istess mertu meta dan ma irrizultax. In oltre l-artikolu 33 ighid li l-Kummissjoni tista' tqis kull kunsiderazzjoni materjali u t-Tribunal ma setghax jimponi jew jissostitwixxi d-diskrezzjoni tieghu ghal dik tal-Kummissjoni. In oltre l-mertu tal-appell 7897/05 u din l-applikazzjoni kienu differenti ghax l-iskop tal-ewwel kien carpentry u aluminium workshop u din kienet ghal carpentry biss. Kienet kunsiderazzjoni tal-Kummissjoni li s-sit kien munit b'licenzja ghal attivita ta' mastrudaxxa mis-sena 1972 u kull ma kien qed jinbidel kien il-lok fis-sit mnejn tigi gestita l-attivita. Saru wkoll kunsiderazzjonijiet

rigwardanti hsejjes mill-istess attivita. Ghalhekk it-Tribunal strah fuq premessi u konsiderazzjonijiet zbaljati li wasslu ghal motivazzjoni zbaljata.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-ewwel u tielet aggravji tal-appellanti konjugi Borg mid-decizjoni tal-Kummissjoni fl-applikazzjoni mertu tal-kaz li ittiehdet fil-15 ta' Dicembru 2003 kien li l-Kummissjoni kellu jesigi li l-izvilupp illegali jieqaf u l-avvizi ta' twettieq jigu imharsa fit-terminu prefiss bid-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-27 ta' Lulju 2001. In oltre ebda talba gdida ma setghet tigi milqugha qabel l-applikant jikkonforma ruhu mad-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-27 ta' Lulju 2001.

Hu errat l-appellant li jissottometti li dan it-Tribunal donnu ta x'jifhem li l-Kummissjoni kellha poteri tal-enforzar u li kellha hi twaqqaf kull uzu illegali li kien qed isir fis-sit. It-Tribunal ma qal xejn minn dan izda irrefera gustament ghall-artikolu 52(7) tal-Kap. 356 li kien l-artikolu rilevanti fil-perjodu tad-decizjoni u wasal ghal konkluzjoni li l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma setghetx tigi processata meta kien hemm illegalitajiet ezistenti fis-sit li kienu ghadhom qed jippersistu skond il-provi mressqa fil-pendenza tal-applikazjoni, kontra avvizi ta' enforzar specifici in vigore. Il-parti rilevanti tal-artikolu 52(7) invokat mit-Tribunal hu l-proviso li jghid li kull applikazzjni sanatorja ghandha tigi rifjutata minnufih jekk xi htiega f'avviz ta' twaqqif ma tkunx qed tigi mharsa. F'dan il-kaz it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni mill-provi prodotti illi l-attivita ta' mastrudaxxa kienet ghadha qed tigi ezercitata minn parti tas-sit mhux munita b'permess nonostante ordni ta' enforzar u ghalhekk l-applikazzjoni kellha tieqaf tigi processata u tigi rifjutata.

L-aggravji tal-appellant kellhom jinqraw f'dan is-sens u fil-fatt hekk gew interpretati korrettement mit-Tribunal. It-Tribunal ma iddecidiex ultra petita dak li hu l-konsegwenza naturali tal-aggravji mressqa.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli mal-ewwel wiehed fejn it-Tribunal applika korrettement id-dispost tal-artikolu 52(7) u cahad l-applikazzjoni ghax il-Kummissjoni messha fuq bazi legali, wara li ikkonstatat il-fatti, cahdet l-applikazzjoni fuq il-fatt li l-applikant baqa' jivvjola enforcement notices in vigore nonostante li ghamel applikazzjoni sanatorja meta kellu obbligu jieqaf jezercita l-attivita ta' mastrudaxxa mill-parti tas-sit mhux adebit b'permess ghal tali skop. In kwantu ghall-artikolu 52(8) imsemmi mit-Tribunal, dan kien biss kumment obiter fis-sens li l-Awtorita nfisha kellha kull dritt tenforza enforcement notice u ma kien hemm xejn x'jimpediha milli taghmel dan nonostante applikazzjoni sanatorja. Pero dan bl-ebda mod ma impinga fuq il-kunsiderazzjoni principali li wassal ghar-rifjut tal-applikazzjnoi fuq bazi legali kif fuq inghad sorrett mill-fatti kif stabbiliti mit-Tribunal. Kwindi t-Tribunal la zbalja jew ikkonfonda l-parametri tal-poteri tal-Awtorita u l-Kummissjoni u anqas agixxa extra petita.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu. Fl-ewwel lok l-avvizi ta' enforzar inghalqu wara l-hrug tal-permess 5841/01 fl-24 ta' April 2006. Fi kwalunkwe kaz l-ezistenza u l-validita taghhom kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni b'mod sostantiv mill-Kummissjoni hi u tevalwa l-istess applikazzjoni. Kwindi altru milli kien korrett it-Tribunal li jirreleva l-importanza taghhom bhala element ta' prova fl-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell.

Ir-raba aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma hux korrett ghax it-Tribunal kull ma qal hu illi l-Kummissjoni kellha d-dover li tikkunsidra decizjonijiet precedenti fuq is-sit biex tassigura uniformita fid-decizjonijiet jekk ic-cirkostanzi ma jkunux inbidlu. Pero zied li ghalkemm illum jista' hemm cirkostanzi ta' ippjanar li jincidu fuq applikazzjoni ohra li tista issir it-Tribunal kellu jillimita ruhu ghac-cirkostanzi prevalenti tal-kaz fiz-zmien tal-applikazzjoni u d-decizjoni u kien f'dan is-sens li iddecieda l-appell. Mkien ma jinghad mit-Tribunal li l-Kummissjoni kellha tintrabat mad-decizjoni tal-Kummissjoni fl-applikazzjoni PA 7897/05 jew li l-Kummissjoni injoraha qisu din kellha tkun il-bazi li fuqha iddecieda t-Tribunal. Dan assolutament ma jirrizultax minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal. Il-bazi tad-decizjoni tat-Tribunal kien in-nuqqas tal-Kummissjoni li tapplika rigorozament l-artikolu 52(7) tal-Kap. 356 kif kien fil-mument tad-decizjoni, liema artikolu ma kienx ihalli diskrezzjoni u ghalhekk il-Kummissjoni ma kellhiex xelta hlief li

tirrifjuta l-applikazzjoni. Dan kien wara kollox l-ilment principali tal-appellati Borg u t-Tribunal kellu d-dover u l-poter li jindirizzah u jiddeciedih. L-appellanti ma jistghux jinvokaw li gew sorprizi b'dan ghax l-appell kien car bizzejjed biex jiftiehem.

Decide

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--------------------------------