QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Marzu, 2023

Numru 5

Appell Nru. 41/2022

Alfred Polidano

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Alfred Polidano tal-15 ta' Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 li cahdet l-appell tal-istess Polidano ghal hrug ta' permess rigward PA1626/05 'to sanction existing villa' f'Hal Safi;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba ghal sanzjonar ta’ kostruzzjoni ta’ villa fuq sit li jinsab barra l-konfini taz-zona tal-izviluppm fi Triqil-Fenici, Hal-Safi.

Illi dan l-appell kien originarjament gie michud minn dan it-Tribunal kif diversament kompost permezz tad-decizjoni moghtija fid-9 ta’ Gunju tal-2011, madankollu din id-decizjoni giet annullata permezz ta’ sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta’ Alfred Polidano vs L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fil-31 ta’ Mejju tal-2012 (appell numru 15/2011). Illi f’din is-sentenza, il-Qorti kkonkludiet hekk kif gej:
“Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta’ u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ appellate datata 9 ta’ Novembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak dawn deciz, tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Alfred Polidano fir-rikors tal-appell tieghu datat 24 ta’ Gunju 2011 u dan fis-sens hawn deciz, u b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet “Alfred Polidano vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” tad-9 ta’ Gunju 2011 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li jista’ jiehu konjizzjoni tal-kaz skont il-ligi, sabiex fid-dawl ta’ dak deciz f’din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.”

Illi sussegwentament, l-applikazzjoni giet rimessa lura mit-Tribunal diversament kompost quddiem l-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex il-proposta terga` tigi kunsidrata mill-gdid fid-dawl tar-‘Rural Policy’ li giet fis-sehh, ossia l-linja gwida rurali tal-2014 [Digriet tal-5 ta’ Dicembru, 2014]. LAwtorita’ regghet irrufjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi ta’ erba (4) ragunijiet ta’ rifjut, ossia illi:
1. Is-sit jinsab barra l-iskema taz-zona tal-izvilupp kif definita fil-Pjan Lokali u ghaldaqstant l-izvilupp urban propost jmur kontra din l-iskema u m’huwiex meqjus accettabli;
5. L-izvilupp propost huwa f'kunflitt ma’ Policy SET 11 tal-Pjan ta' Struttura minhabba li dan huwa ta’ natura urbana u ghalhekk mhuwiex permess barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp. Ghaldaqstant jinghad ukoll li l-izvilupp propost imur ukoll kontra l-Policy BEN 5 tal-istess pjan;
6. Ma hemm l-ebda gustifikazzjoni ghall-izvilupp ta' dan is-sit kif mitlub f’Policy SET 12 tal-Pjan ta' Struttura. Jidher ukoll lima hemm l-ebda raġuni mil-lat ta' ppjanar ghaliex l-izvilupp propost ma jistax jinstab f'zona denominata ghall-zvilupp;
7. Is-sit jifforma parti min Rural Conservation Area u l-proposta hija f'kunflitt ma’ Policy RCO 2 tal-Pjan ta' Struttura litindika li m’ghandux ikun hemm zvilupp urban f’dawn iz-zoni.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita’ b’zewg (2) aggravji, ossia:
1. Illi ssir referenza ghall-atti kollha tal-Appell inkluz l-atti tar-Rikors tal-Appell mirbuh mill-appellant fejn il-Qorti Ordnat lit-Tribunal jikkonsidra:
●Il-kwistjoni tal-commitments li hemm fiz-zona;
●Il-kwistjoni tad-diskriminazzjoni;
●Il-principju ta’ Ceribus Paribus;
2. Illi policies vigenti promulgati ricentament jinkwadraw mall-kaz odjern, filwaqt li jigi ndikat li gia gew intavolti zewg talbiet sabiex tigi kkunsidtrat l-inkluzjoni ta’ parti mill-art in kwistjoni;

Illi permezz ta’ nota ta’ sottomissjonijiet finali, l-appellant jargumenta ulterjorment fir-rigward tal-appell odjern u l-appell numru 283/05:
●Illi min meta l-applikazzjonijiet gew sottomessi saru diversi kambjamenti legislattivi u ghaldaqstant l-appellant u ghandhom igawdu mill-ligijiet u l-policies l-aktar favorevoli ghalihom;

●Illi r-rifjut tal-applikazzjonijiet PA 1626/05 u PA 1617/05 ma jiehdux in kunsiderazzjoni l-commitments;
●Issir referenza ghaz-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Paul Polidano vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li tirrigwarda l-Avviz ta' Nfurzar 202/02 u li fiha ntbatu lura l-atti quddiem il-Bord tal-Appell, bl-appellant jindika li r-raguni ghal dan kienet li l-Bord ma kienx indirizza u kkunsidra l-aggravji mressqa;
●Illi jezistu commitments fiz-zona konsistenti min triq pubblika asfaltata bil-bankina u bis-servizza tal-ima, elettriku u dranagg, bit-triq tinkludi bini regolari munit bil-permessi mehtiega fuq naha wahda u n-naha l-ohra fejn qed jintalbu l-permessi fuq zewg siti hija zona kompatta. Tali commitments ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni skont id-dispozizzjonijiet fl-Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552. F'dan ir-rigward, l-appellant jaghmel referenza ghal decizjoni tat-Tribunal Wilson Mifsud vs L-Awtorita tal-Ippjanar u sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' J. Formosa Gauci noevs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-applikazzjonijiet bin-numru PA 6211/08 u PA 7607/19.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
L-Ewwel Aggravju
Illi dan l-aggravju huwa bbazat fuq dak li gie deciz fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Alfred Polidano vs LAwtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell numru 15/2011) li fiha giet annullata d-decizjoni precedenti tat-Tribunal kif diversament kompost.
Illi f'din is-sentenza il-Qorti hadet konjizzjoni tal-kunsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal diversament pressedut u pprovdiet ukol is-segwenti:
"Illi dan jista' jkun minnu izda l-punti li kellu jiddeciedi t-Tribunal u dawk sottomessi lilu mill-appellanti kienu fis-sens li hemm commitment fl-istess area u allura dak il-commitment kien relevanti sabiex tigi deciza din l-applikazzjoni, u anke gie sottmess fl-appell prezentat li sahanistra hemm l-infrastruttura provduta u hemm triq li flanks the existing development izda jidher car mill-istess decizjoni tat-Tribunal li dawn is-sottomissjonijiet fl-ebda mument ma gew ikkonsidrati mill-istess Tribunal u dan meta ma kien hemm xejn x'jista` li dan isir b'mod lil-principju ta' ceribus paribus jigi rispettat u allura li t- Tribunal kien jaghti aditu ghal dak lilu sottomess minn kull parti u jiddeciedi dwaru.
[…]
Illi ghalhekk minn dan jidher it-Tribunal fis-sentenza tieghu ghazel li jinjora kompletament dak sottomess quddiemu mill-appallant, tant li lanqas biss jaghmel accenn ghalih u wkoll konsegwentement ma ezaminax jekk kienx hemm commitment u wisq inqas applika l-kuncett ta' commitment ghall-kaz in ezami b'hekk li it-Tribunal ma applikax il-principju ta' cerimus paribus u ta' commitment ghall-kaz in ezami u dan jidher car mid-decizjoni tal-istess Tribunal li ddecieda fuq binarji ghal kollox differenti minn dawk sottomessi quddiemu li bazikament huwa li la darba z-zona hija out side development zone mela allura tali applikazzjoni ta' zvilupp kellha tigi rifjutata. Il-principju ta' commitment jipprovdi proprju ghall-kazi simili u kien fuq dan li l-appell tal-appellant kien impost, u mhux fuq dak li ddecieda t-Tribunal, u allura b'dak li sar effettivament is-sottomissjonijiet tal-appellanti gew bla ma gew ikkonsidrati, injorati u b'hekk lanqas biss inghata additu ghall-appell sottomess mill-appellanti u dan huwa fih innifsu tant gravi li jrendi tali decizjoni hawn appellata nulla u bla effett ghaliex mhux motivata skond il-ligi.
[…]
Illi dwar it-tieni aggravju din il-Qorti thoss li l-kaz kellhu jigi ezaminat fid-dawl ta' dak sottomess mill-appellanti li kien hemm commitment tal-area u tas-sit, u allura dan kien vitali ghad-determinazzjoni tal-kaz dwar commitment u kemm ghall-effett li l-istess ghandu jkollha fuq l-ezitu finali fuq l-applikazzjoni tal-appellant – u dan in vista' ta' dak allegat bhala fatt mill-istess appellanti ghal dak li hemm fl-istess sit u zona.
[…]

Illi b'hekk f'dan il-kaz huwa ben fondat dan it-tieni aggravju tal-appellanti ghaliex it-Tribunal injora l-appell tal-appellanti dwar commitment u l-effett tal-istess fuq l-applikazzjoni u allura jekk ghandux effett fuq id-determinazzjoni tal-istess applikazzjoni u allura lanqas iddecieda dwar l-effett li tali konstatazzjoni taghti meta kkonsidrata fid-dawl tal-applikazzjoni pendenti quddiem it-Tribunal. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-kunsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inugwaljanza, u mill-aspett soggettiv tal-applikant l-ingustizzja, u hawn issir riferenza ghas-sentenzi "Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (A.I.C. (PS) – 18ta' Mejju 2005) u "Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju2006) u "Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) fejn appuntu inghad li jrid jigi determinat jekk "tenut kont tal-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat" u decizjonijiet ohra li nghataw illum stess u dan anke fil-kuntest tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir."

Illi mill-estratti supra-citati mehuda mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, huwa ferm car li t-Tribunal ghandu jikkunsidra l-commitments li hemm fiz-zona anke sabiex ma ssirx diskriminazzjoni u jigi rispettat il-principju ceribus paribus. Illi in segwitu ghad-digriet moghti sabiex il-proposta tigi kkunsidrata mill-gdid fid-dawl tar-'Rural Policy' [Digriet tal-5 ta' Dicembru, 2014], saret evalwazzjoni aggornata mid-Direttorat tal-Ippjanar fejn gie ndikat kif gej:
"This application was pending at the Environment & Planning Review Tribunal (Appeal No. 306/06 MS). Adecree was given by the Tribunal referring current application back to the EPC Board in view of the recent approved Rural Policy and Design Guidance, 2014 – (document 70).

Planning Directorate's Comments:
The proposal involves the sanctioning of the construction of a villa outside the limits to development. The building occupies an approximate footprint of 272m² and is organized on two levels. This application has already been refused and dismissed by the DCC and Appeals on two separate applications (PA4353/96 and PA5773/96). The proposal counters to the general presumption against urban development in the countryside as expressed in Structure Plan policies SET11, SET12 and RCO2. The proposal constitutes new urban development which does not fall under a category of facilities intended for agricultural, ecological or scenic interests. In addition, there commended reason for refusal was also based on the current South Malta Local Plan, which to date the contents within the Local Plans are still applicable.
In terms of the recently approved Rural Policy and Design Guidance (2014), the proposed new dwelling is also considered objectionable, in that the proposal goes beyond the permissible rehabilitation, redevelopment, change of use and extensions to existing dwellings specified in part 6 of this policy document. The proposal involves the creation of a new residential unit outside a designated urban settlement and new dwellings are not one of the acceptable uses indicated in the policy.
In light of the above, the original decision and reasons for refusal as decided by the Commission are still valid and applicable." [Skont Notes To Committee 3.2 fil-case officer report aggornat a fol 17 fl-inkartament tal-PA01626/05]

Illi mill-estratt supra citat jirrizulta li l-evalwazzjoni aggornata ma nkludiet l-ebda konsiderazzjoni tal-commitments prezenti fizzona, u jirrizulta li l-Kummissjoni tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni odjerna abbazi ta' din l-evalwazzjoni [Seduta tal-25 ta' Frar tal-2015].

Illi fir-rigward tal-commitments, l-appellant kien ghamel referenza ghal diversi decizjonijiet tat-Tribunal u tal-Qorti tal-Appell u dan sabiex jaghti sostenn ghal punt li l-commitments fil-madwar ghandhom jigu meqjusa fil-konsiderazzjoni tal-proposta [Sottomissjoni datata 14 ta' Frar tal-2011]. B'risposta ghal dan, l-Awtorita argumentat li d-decizjonijiet citati m'humiex rilevanti billi m'hemm l-ebda commitment u l-villa in kwistjoni tinsab barra z-zona tal-izvilupp [Sottomissjoni datata l-1 ta' Marzu tal-2011].
Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell li tirrigwarda l-kaz odjern (appell numru 15/2011) issir refereza ghal sentenza ohra moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Joseph Gauci (ID 26065 (M)) vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Illi referenza ghal din is-sentenza kien ghamel ukoll l-appellant fis-sottomissjonijiet li gew tal-14 ta' Frar tal-2011, u wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni ta' din, josserva li l-Qorti kienet pprovdiet l-insenjament segwenti:
"Illi fil-fatt il-kuncett ta' commitment huwa llum ben stabbilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fuq citati nkluzi dawk ta' […] "Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (A.C. –24 ta' Mejju 2004) fejn fl-ahhar decizjoni nghad illi:-
"Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-seta`, minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schemes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispecie proprji tieghu. Inoltre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta' commitment, kemm l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-seta` gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes"."

Illi hekk kif gie ndikat fis-sottomissjonijiet finali tal-appellant, il-principju ta' commitment huwa llum rifless fil-ligi tal-ippjanar hekk kif pprovdut fis-subartikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552. Illi dan is-subartikolu jifforma parti mill-Artikolu 72(2) li jipprovdi s-segwenti;
"Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
(a) pjanijiet;
(b) policies: Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;
(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att: Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal-pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u pubblikati;
(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;
(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u
(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet."

Illi fl-ispirtu ta' dawn id-dispozzizjonijiet, it-Tribunal jinnota illi filwaqt li l-fatt inkontestat li s-sit jinsab barra miz-zona ta' zvilupp hija konsiderazzjoni importanti, ghandhu jkun hemm ukoll konsiderazzjonijiet ohra inkluz "kull ħaġa oħra ta' sustanza" hekk kif indikat fis-subartikolu 72(2)(d).
Illi l-appellant josserva li l-commitments fiz-zona jinkludu triq pubblika asfaltata bil-bankina u bis-servizza tal-ima, elettriku u dranagg, bini munit bil-permessi mehtiega fuq naha wahda tat-triq li jinsabu fil-limiti ta' zvillupp u zewg siti kontigwi fuq in-naha l-ohra tat-triq f'zona barra l-limiti ta' zvillupp.
Illi z-zewg siti li ghalihom jaghmel referenza l-appellant huma s-sit odjern u s-sit soggett ghal appell separat PAB 283/05 fil-konfront tar-rifjut tal-applikazzjoni PA 1617/05 li similarment ghall-applikazzjoni odjerna titlob sanzjonar ta' Villa.
Illi hekk kif pprovdut fl-Artikolu 72(2), commitments legali ghandhom ikunu wahda mill-konsiderazzjonijiet mehuda, madankollu fil-kaz odjern ma jirrizulta li hemm l-ebda

commitments legali simili ghal dak li qed jintalab fl-applikazzjoni fuq in-naha tat-triq tas-sit odjern.
Dan ghaliex kif gie anke ssollevat mill-Awtorita, il-commitments legali fil-vicin huma principarjament il-bini residenzjali prezenti fuq in-naha l-ohra tat-triq (ossia faccata tas-sit odjern) izda gialadarba tali l-izvilupp jinsabu kollha kemm huma fil-konfini taz-zona tal-izvilupp [Skont mappa SA 1 tal-Pjan Lokali], dawn wahedhom ma jiggustifikaw l-izvilupp odjern mitlub ghal sanzjonar. It-Tribunal ghamel ukoll stharrig tal-applikazzjonijiet ricenti li gew sottomessi fuq in-naba tat-triq li tinsab barra l-konfini tal-izvilupp (ossia fejn jinsab is-sit odjern), fejn rrizulta li ma' gew approvati l-ebda permessi mat-tul kollu ta' Triq il-Fenici fil-parti bejn Triq il-Hajt Ruman u Triq Hal Safi [Skont il-Mapserver tal-Awtorita]. Illi fost dawn l-applikazzjonijiet kien hemm talba sabiex tigi estiza l-iskema tal-izvilupp fil-PA04353/96, li kienet rrifjutata u soggetta ghal appell numru 23/97 li eventwalment kien gie ddikjarat dezert. Jirrizulta wkoll li din iz-zona hija kolpita b'numru konsiderevoli ta' Avvizi ta' Nfurzar li ghadhom prezentament attivi. Hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sit kontigwu soggett ghal appell separat PAB 283/05 li huwa appell min rifjut ta' applikazzjoni ghal-sanzjonar ta' villa min naha tal-Awtorita.,
Illi l-appellant josserva li fl-applikazzjoni PA 6211/08 sar accenn mill-Awtorita li m'hemm l-ebda commitments adjacenti, u ghaldaqstant il-policies m'ghandhomx japplikaw b'mod strett. It-Tribunal hawn hekk jaghmel referenza ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell (nru. 55/2018) moghtija nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar, fejn b'referenza ghall-istess Artikolu 72 jigi ndikat is-segwenti:
"Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekkisir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l- ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz."

In vista tas-suespost, proposti ghal zvilupp ghandhom primarjament jigu kkunsidrati abbazi tal- pjanijiet u l-policies regolatorji, u huwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li l-principju ta' commitment ghandu jigi applikat sabiex zvilupp li ma' jikkonformax mal-pjanijiet u l-policies jigi meqjus bhala zvilupp accettabli. Illi fil-kaz odjern l-izvilupp mitlub ghal sanzjonar mhuwiex konformi mal-pjanijiet u l-policies regolatorji, u lanqas ma' jezistu dawk ic-cirkostanzi eccezzjonali li abbazi taghha l-izvilupp seta' jigi kkunsidrat ulterjorment.
Finalment, it-Tribunal josserva li l-permess l-iehor cittat mill-appellant PA 7607/19 kien jirrigwarda l-kostruzzjoni ta' semi detached villa f'zona tal-izvilupp li fid-decizjoni tat-Tribunal fl-appell relattiv numru 120/20 kien gie kkunsidrat illi:
"il-Kummissjoni tal-Ippjanar indikat li ghalkemm hemm divergenzi mal-policies rispettivi, dawn kienu gustifikati minhabba l-kuntest tas-sit u l-commitments tal-madwar, u li dan jista' jigi kkunsidrat bhala material consideration skont l-Artikolu 72(2d) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta"

Illi madankollu, il-Qorti tal-Appell kienet in segwentu revokat id-decizjoni tat-Tribunal kif ukoll il-permess tal-izvilupp fl-appell numru 5/2021, bil-Qorti kienet indikat kif gej:
"…Tribunal jahsel idejh milli jqis bl-aktar mod rigoruz, jekk ic-cirkostanzi kienux tali li jiggustifikaw b'mod eccezzjonali izda kumplimentari ghal dak li jrid l-artikolu 72 tal-Kap. 552 li zvilupp jigi accettat ghalkemm il-policies rilevanti mhux kollha segwiti ad unguem. Din il-gustifikazzjoni hi nieqsa mill-konsiderazzjonijiet u konkluzjoni tat-Tribunal u ghalhekk tilqa' dan l-aggravju tal-appellant billi ma gie pruvat ebda commitment tali li jiggustifika vjolazzjoni tal-policies rilevanti u konsegwenti approvazzjoni tal-izvilupp."

Illi din is-sentenza hija konferma ohra li huwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li zvilupp li m'huwiex konformi mal-pjanijiet u l-policies jista' jigi kkunsidrat ulterjorment abbazi tal-

principju ta' commitments, u hekk kif indikat hawn supra tali cirkostanzi ma jirrizultax li jezistu fil-kaz odjern.
Ghaldaqstant, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, bir-rifjut tal-applikazzjoni odjern ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tal-appellant, u l-principju ta' ceribus paribus gie rrispettat.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju
Illi permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jargumenta li l-policies vigenti promulgati ricentament jinkwadraw mall-kaz odjern, u jindika li gia gew intavolti zewg talbiet sabiex tigi kkunsidrata l-inkluzjoni ta' parti mill-art in kwistjoni bin-numru ta' referenza LP2013-05137 u LP2013-02608.
It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fid-digriet tal-5 ta' Lulju tal-2015 moghti mit-Tribunal kif diversament kompost, l-appellant ma specifikax ghall-liema policies qed jirreferi. It-Tribunal ghal darb' ohra josserva li l-applikazzjoni odjerna kienet giet rimessa lura quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-proposta terga tigi kunsidrata mill-gdid fid-dawl tal-linja gwida rurali tal-2014 [Digriet tal-5 ta' Dicembru, 2014], madankollu dan ma' biddel xejn mill-decizjoni originali, u dan principarjament minhabba li s-sit kien u baqa pozizzjonat barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp. Fil-fatt jidher li r-ragunijiet tar-rifjut moghtija fit-tieni decizjoni huma l-istess ragunijiet moghtija fl-ewwel decizjoni, u dan jirrizulta minhabba li kif gie spjegat fl-evalwazzjoni aggornata tal-Awtorita "In terms of the recently approved Rural Policy and Design Guidance (2014), the proposed new dwelling is also considered objectionable, in that the proposal goes beyond the permissible rehabilitation, redevelopment, change of use and extensions to existing dwellings specified in part 6 of this policy document. The proposal involves the creation of a new residential unit outside a designated urban settlement and new dwellings are not one of the acceptable uses indicated in the policy. In light of the above, the original decision and reasons for refusal as decided by the Commission are still valid and applicable." [Skont Notes To Committee 3.2 fil-case officer report aggornat a fol 17 fl-inkartament tal-PA01626/05]
Illi fl-isfond tal-estratt supra-cittat, it-Tribunal josserva li huwa biss f'cirkostanzi specifici li zvilupp residenzjali gdid f'zoni rurali huwa accettat permezz tal-linja gwida rurali tal-2014, bil-policies 2.2A u 2.2B jikkunsidraw residenzi godda f'kaz ta' bdiewa, policy 6.2A tikkonsidra rijabilitazzjoni ta' bini vernakolari ghal uzu residenzjali u policy 6.2C tikkonsidra redevelopment ta' rziezet abbandunati li joholqu mpatt ambjentali f'residenzi, b'kull wahda mill-imsemmija policies jinkludu kriterji specifici sabiex tali zvilupp residenzjali gdid ikun wiehed kontrollat. Illi gialadarba il-kaz odjern ma' jikkumbaca ma' l-ebda wiehed mix-xenarji li fieh zvilupp residenzjali gdid f'zoni rurali jista jigi meqjus, jirrizulta li l-Awtorita kienet korretta fl-analizi taghha tal-proposta vis-à-vis l-linja gwida rurali tal-2014.
Finalment it-Tribunal josserva n-natura tat-talbiet bin-numru ta' referenza LP2013-05137 u LP2013-02608 li ghalihom jaghmel accenn l-appellant ma gewx spjegati, u ma giet pprovduta l-ebda evidenza li ntlaqet xi wahda min dawn it-talbiet, u kif din tinfluenza l-merti tal-kaz odjern. Fil-fatt jirrizulta li l-appellant ghamel diversi talbiet f'forom diversi sabiex in-naha tat-triq li s-sit odjern jifforma parti minnu jigi zviluppabli, izda talba tibqa biss talba sakemm din ma' tigix milqugha.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad it-tieni aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA01626/05.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant jirrigwarda n-nuqqas tat-Tribunal li jqis sew l-element tal-'commitment' fiz-zona kif kellu jirrizulta li z-zona hi gia kommessa b'bini fil-vicin u

munita bi triq asfaltata. It-Tribunal kellu l-obbligu li jiddetermina l-ezistenza ta' dawn l-izviluppi li jservu ta' comittment ghal hrug tal-permess.

Il-Qorti tqis dan l-appell bhala wiehed frivolu ghall-ahhar. It-Tribunal dahal sew fit-tifsira ta' 'commitment' u jekk tali tifsira kinitx applikabbli ghal kaz. It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni gusta ghall-ahhar li dan l-izvilupp jinsab ma' genb iehor li wkoll hu illegali. Il-binjiet fil-faccata jinsabu kollha fiz-zona ta' zvilupp. Ma hemm xejn aktar x'jizdied ma' dan u zgur li dan hu kaz fejn il-kuncett ta' 'committment' skont artikolu 72 lanqas jista' jigi konsidrat meta jitqiesu r-ragunijiet ta' rifjut bazati fuq il-pjan strutturali u policies hemm imsemmija.

Ghalhekk l-aggravju u l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Alfred Polidano, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur