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 4

Appell Nru. 49/2022

Paul Polidano

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Paul Polidano tal-4 ta’ Awwissu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Lulju 2022 li biha cahdet l-appell tal-istess Polidano ghal hrug ta’ permess rigward PA1617/05 ’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-izvilupp, fi Triq il-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' Paul Polidano vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fil-31 ta' Mejju tal-2012 (appell numru 13/2011). 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 21 ta' Novembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Paul 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 "Paul Polidano vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 283/05 CF) tad-9 ta' Gunju 2011 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u li jista' jiehu konjizzjoni tal-kaz skont il-ligi, u dananke ai termini tal-artikolu 40 inkluz subartikolu (3) tal-Kap. 504, sabiex fid-dawl ta' dak deciz f'din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi."

Illi segwentament, 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]. L-Awtorita' regghet irrufjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi ta' zewg (2) raguni ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-proposta tirrizulta f'abitazzjoni gdida f'zona rurali u ghaldaqstant tmur kontra l-pjanijiet u l-policies tal-Gvern ghal zoni rurali u kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED.
2. Illi zvilupp mhux gustifikabli f'zoni rurali jirrizulta f'impatt vizwali fuq il-madwar u ghalhekk il-proposta tmur kontra Rural Objective 4 tal-iSPED [Skont in-notifika tad-decizjoni tar-rifjut datata 26 t'April tal-2017].

Illi l-appellant ma' dahhal l-ebda aggravji sabiex jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita', madankollu permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali rigwardanti l-appell odjern u l-appell numru 306/06, gew imqajjma s-segwenti punti:
●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 kunsiderazzjoni tal-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 fijha ntabghatu 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-Ippjanr u sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' J. Formosa Gauci noe vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-applikazzjonijiet bin-numru PA 6211/08 u PA 7607/19

Illi b'risposta ghal din in-nota, l-Awtorita targumenta li l-appellant qajla qed jaghmel distinzjoni bejn commitments li huma legittimiu jinsabu fiz-zona tal-izvilupp, u ohrajn li ma għandhomx permess u huma kolpiti b'numru ta' Avviżi ta' Infurzar li jinkludu, interalia: ECF42/95, ECF636/97, ECF133/97, ECF1330/96, ECF202/02, ECF076/06, ECF199/15 u ECF 162/21. L-Awtorita ssostni li sabiex jitqies zvilupp abbazi ta' commitments, dawn ghandhom ikunu legittimi u komparabli ghall-izvilupp proposta, u li tali commitments ma' jezistux fil-kaz odjern. L-Awtoritá taghmel ukoll referenza ghal applikazzjoni simili li giet rrifjutata u eventwalment id-decizjoni giet kkonfermata permezz ta' decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 2/2021.

Ikkunsidra

Illi l-argumenti mqajjma mill-appellant huma bbazati fuq dak li gie deciz fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Paul Polidano vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell numru 13/2011) li fijha 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 kompliet bl-insenjament segwenti:

"Illi hija l-opininjoni u d-decizjoni ta' din il-Qorti li dan kollu 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-infrastrutttura provduta u hemm triq li hija vicin l-imsemmi zvilupp 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'josta li dan issir b'mod li l-principju ta' ceribus paribus jigi rispettat u allura li t-Tribunal kien jaghti additu ghal dak lilu sottomess minn kullparti u jiddeciedi dwaru.

[…]

Illi ghalhekk minn dan jidher it-Tribunal fis-sentenza tieghu ghazel li jinjora kompletament dak sottomess quddiemu mill-appellant, tant li lanqas biss jaghmel accenn ghalih u wkoll konsegwentment ma ezaminax jekk kienx hemm commitment u wisq inqas applika l-kuncett ta' commitment ghal 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 ghall 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' commitement jipprovdi proprju ghal kazi simili u kien fuq dan li l-appell ta' l-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 aditu 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 kellu 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 ta' l-appellanti ghaliex it-Tribunal injora l-appell ta'l-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) – 18 ta' Mejju 2005) u "Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) 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 ta' l-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-cittati tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, huwa ferm car li t-Tribunal ghandu jikkunsidra l-commitments lihemm fiz-zona anke sabiex ma' ssirx diskriminazzjoni u jigi rispettat il-principju ceribus paribus. Illi in segwitu ghad-digriet moghti sabiex il-proposta tigi kunsidrata mill-gdid fid-dawl tar-'Rural Policy' [Digriet tal-5 ta' Dicembru, 2014], saret evalwazzjoni aggornata mid-Direttorat tal-Ippjanarfejn gie ndikat kif gej:
"Merits of the Proposal
Parts 2 and 6 of the Rural Policy and Design Guidance (2014) permits the development of new dwellings in therural area only in cases involving:
(a) livestock farmers;
(b) arable farmers - but strictly in cases involving the redevelopment of pre-1978 rural structures as dwellings for arable farmers;
(c) the rehabilitation of scheduled buildings or structures of cultural significance; and (d) disused livestock farms that have been abandoned prior to 2004.
The proposal in question does not fall under any of the above circumstances. Therefore it is not acceptable inprinciple since the creation of a new unjustified dwelling outside development zone does not comply with any ofthe approved Government policies, plans and programmes for rural areas. Hence, the proposal runs counter to the Thematic Objective 1.10 and Rural Objective 3 of the Strategic Plan for Environment & Development which only allow for rural development which is legitimate or necessary.
Moreover the creation of an unjustified development in the rural area creates an unnecessary negative visualimpact on the surrounding landscape and thus runs counter to Rural Objective 4 of the Strategic Plan for Environment & Development.
Comments regarding the applicant's argument of commitment during the appeal process
The applicant has submitted two documents, one on the 13/10/10 (document 39 in PA physical file) and the other on the 14/02/11 (document 43 in the physical PA file), in which various decisions of the Court of Appeals and the Planning Appeals Board are referred to back up the argument that the proposal should be approved on the basis of commitment in the surroundings.
The Planning Directorate notes that none of the cases referred to by the appellants are applicable since none involve the creation of a dwelling in the neighbourhood which is in the Rural Area (as is the situation in this application). I.e. none of these permits constitute a commitment. For the concept of commitment to subsist, the basic cardinal tenet is that the cases being compared have to be subject to the same parameters.
The appellant is arguing that the opposite side of the street is fully developed. However as noted various times by the Planning Directorate / Authority, the development referred to by the applicant is within the established limits of development whilst the property of the applicant is outside - i.e. ODZ.
Hence the principle of ceribus paribus is not applicable because:
(i) there are no other legal dwellings in the surroundings which are also ODZ; and

(ii) the only dwellings in the vicinity are within development scheme and subject to a different planning context.
The 2016 aerial photograph of the area (document 33 in digital file) clearly show how the 'commitment' in the vicinity referred to by the applicant is actually a within-scheme-area that has been 'closed-off' by means of acircular road. It is clear in planning terms, that this context does not permit urban expansion and if any takes place than it is obviously outside the limits of development as is the case with the appellant's property.
It is also to be noted that the development to the right of the application is likewise illegal, covered by ECF199/15 and also belong to the applicant.
In view of the above, is recommended to be refusal." [Skont Additional Notes 3 fil-case officer report aggornat a fol 36A fl-inkartament tal-PA01617/05]

Illi mill-estratt supra cittat jirrizulta li l-evalwazzjoni aggornata tinkludi konsiderazzjoni kemm tal-policies in vigore inkluz il-linja gwida rurali tal-2014 u l-iSPED, kif ukoll tal-commitments prezenti fiz-zona, li skont l-Awtorita jinsabu kollha fil-konfini taz-zonata l-izvilupp u ma' jiggustifikawx is-sanzjonar tal-villa mitlub fl-applikazzjoni odjerna.

Illi hekk kif gie ndikat fl-evalwazzjoni aggornata tal-Awtorita, 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' jinkwarda 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.

Illi hekk kif gie ndikat fl-evalwazzjoni aggornata tal-Awtorita, l-appellant kien ghamel referenza ghal diversi decizjonijiet tat-Tribunal u tal-Qorti tal-Appell sabiex jaghti sosten ghal punt li l-commitments fil-madwar ghandhom jigu meqjusa fid-decizjoni mehuda dwar zvilupp propost [Sottomissjoni datata 14 ta' Frar tal-2011]. B'risposta ghal dan, l-Awtorita kienet argumentat li d-decizjonijiet cittati m'humiex rilevanti billim'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 13/2011) issir refereza ghal sentenza ohra tal-Qorti 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 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-Kontrollta' l-Izvilupp" (A.C. –24 ta' Mejju 2004) fejn fl-ahhar decizjoni nghad illi:-
"Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll il-Bord ta' l-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 ssegwenti;

"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 taz-zona tal-zvilupp, u zewg siti kontigwi fuqin-naha l-ohra tat-triq f'zona barra l-limiti ta' zvillupp. Min-naha taghha l-Awtorita targumenta li sabiex jitqies zvilupp abbazi ta' commitments, dawn ghandhom ikunu legittimi u komparabli ghall-izvilupp proposta, u taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet ta' Adrian Bezzina vs L-Awtorita tal-Ippjanar.

It-Tribunal josserva li l-kawza cittata mill-Awtorita tirrigwarda l-applikazzjoni PA 11458/18 bid-deskirzzjoni "to sanctioncustomer parking provision of vehicles for licensed repairs and maintenance of vehicles outlet (class 5B covered with PA4064/00)" u fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' April tal-2021 gie ndikat li "Din il-Qorti tqis li tali ilment huwiehed legali ghax ebda awtorita ma ghandha tabbuza mill-poter moghti lilha bil-ligi biex tiddiskrimina bejn applikant u iehor f'applikazzjonijiet li mhux biss ikun semplicement simili jew fl-istess zona izda din il-Qorti tqis li ghandhom ikunu identici bhala zvilupp u skop u bla ebda differenza bejniethom.". Din hija konferma li mhux kull commitment jiggustifika dipartenza mill-pjanijiet u l-policies applikabli, ghaliex sabiex jitqies zvilupp abbazi ta' commitments danu jkun identiku jew komparabli.

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. Di fatti jirrizulta li z-zewg siti li ghalijhom jaghmel referenza l-appellant huma s-sit odjern u s-sit soggett ghal appell separat PAB 306/06 fil-konfront tar-rifjut tal-applikazzjoni PA 1626/05 li similarment ghall-applikazzjoni odjerna titlob sanzjonar ta' Villa.

Barra min hekk, kif gie anke ssolevat mill-Awtorita, il-bqija tal-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-Plan 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. Hekk kif indikat mill-Awtorita, jirrizulta wkoll li din iz-zona hija kolpita b'numru konsiderevoli ta' Avvizi ta' Nfurzar li ghadhom prezentament attivi. Hawnhekk it-Tribunal jerga jaghmel referenza ghas-sit kontigwu soggett ghal appell separat PAB 306/06 li huwa appell min rifjut ta' applikazzjoni ghal sanzjonar ta' villa li wkoll tinsab barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp.

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 hawnhekk 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 inkonsiderazzjoni 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' semidetached 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 kkonferma 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.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA01617/05

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' Paul Polidano u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Lulju 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur