MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 14/2006

Dr. Graham Busuttil

vs

L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' Dr. Graham Busuttil datat 25 ta' Ottubru 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi huwa kienipprezenta appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-17 ta' Ottubru 2003 wara rifjut tal-applikazzjoni tieghu biex jikkostruwixxi zewg livelli ta' appartamenti irtirati.

Illi l-appell tighu kien gie michud mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b' decizjoni tas-27 ta' Settembru 2006.

Illi l-esponent hass ruhu aggravat minn din d-decizjoni u qed jinterponi umli appell.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti: -

Illi fl-ewwel lok, id-decizjoni fuq imsemmija hija proceduralment nulla *stante* li meta l-appellanti kien prezenti ghall-qari tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2006, issejjah isem l-appellant u nqrat decizjoni fejn intqal li l-appell tieghu gie milqugh imbaghad wara ftit, intqal lilu li din kienet decizjoni fuq sit iehor u ntalab jistenna sakemm terga' tinqralu d-decizjoni! Wara xi nofs siegha, rega' issejjah isem l-appellanti u nqratlu decizjoni ohra fejn l-appell tieghu gie michud.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel apprezzament hazin tad-dritt, f'dak li hu nterpretazzjoni tal-*Policy and Design Guidance 2005* u partikolarment li skond l-appellanti, is-sit in kwistjoni jinsab gewwa *"Secondary Town Centre"* u konsegwentement il-*policy* tal-*Floor Area Ratio* hi applikabbli mill-mappa esebita kif moghtija mill-ufficcji tal-Parlament Malti.

Illi verbalment l-Awtorita` kienet ammettiet li seta' kien hemm zball fil-mappa esebita izda l-Bord naqas li jikkummenta fuq "lacuna" daqshekk kbira bhal fil-kaz odjern li l-appellant seta' gie zgwidat mill-mappa esebita.

Illi l-kriterji msemmija fid-decizjoni tal-Bord u cioe` *"disinn, massing, l-uzu ta' l-ispazju li ghandu jibqa' miftuh ghall-pubbliku u l-persentagg li ghandu jithalla bhala spazju ghall-pubbliku …"* kollha ttiehdu in kunsiderazzjoni mill-appellanti izda l-Bord donnu ried jaghti x' tifhem li dan ma kienx il-kaz. Fil-fatt l-applikazzjoni ta' l-appellanti tissodisfa dawn il-kriterji kollha.

Illi t-tielet aggravju jirrigwarda s-sottomissjoni illi l-applikazzjoni tal-appellant tikkumplimenta l-i*skyline* li fuq

naha hemm lukanda fil-Balluta u fuq in-naha l-ohra hemm l-appartamenti ta’ Portomaso u li allura l-Bord ma kienx korrett fid-decizjoni tieghu meta ma ppronunzjax ruhu fuq li l-*area* in kwistjoni hi gja` *commited*. *Pari paribus*, il-*policies* ta’ l-Awtorita` ghandhom ikollhom effett simili u ugwali kemm fil-kuntest tal-kaz kif ukoll fic-cirkostanzi u dan *in linea* ma’ decizjonijiet ohra ta’ l-istess Bord. Jekk ma jsirx hekk, l-agir tal-Bord ikun wiehed irregolari, diskriminatorja u jmur kontra kull process gudizzjarju jew kwazi gudizzjarju. Il-Bord ma semmiex il-kazijiet imsemmija tal-lukanda fil-Balluta, il-lukanda Cavalieri u l-appartament f’ Portomaso. F’ dan is-sens ukoll ir-referenza ghal PA2771/93 (l-uniku kaz imsemmi fid-decizjoni tal-Bord) gie mwarrab mill-Bord mill-kunsiderazzjoni necessarja li kellu jinghata fl-isfond tas-suespost. L-appellanti jaghmel referenza ghall-argumentazzjoni fis-sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti moghtija fis-26 ta’ Mejju 2004 fl-ismijiet “**Ignatius Attard vs Il-Kummissarju ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp**” (Appell Civili nru.24/02RCP). F’ dan il-kuntest ukoll l-argumentazzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti fil-kaz “**Andrew Mangion vs Kummissarju ghall-kontroll ta’ l-Izvilupp**“ (45/02RCP) hu applikabbli ghall-appell odjern fejn il-Bord kellu, minhabba cirkostanzi specjali u fattwali, jilqa’ l-applikazzjoni anki jekk strettament din tmur lil hinn mill-*maximum height limitation* ghal-lokal. F’dan is-sens l-appellanti argumentaw quddiem il-Bord illi s-sit hu *committed* u li l-applikazzjoni mhux se jkollha effett vizwali negattiv *stante* li z-zewg sulari se jkunu irtirati ‘l gewwa. Il-Bord ma dahalx fil-kwistjoni jekk l-izvilupp fil-vicinanzi huwiex attwali. (*vide* **Alex Montanaro noe vs Il-Kummissajoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp** (A.C. 9 ta’ Frar 2001 Citaz. Nru 215/98)).

Illi fil-kaz “**Joseph Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp**” deciz fit-28 ta’ Marzu 2001, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Izvilupp kien argumenta hekk:-

“…ghalhekk stante l-predominanza ta’ blokki ta’ appartamenti kemm fit-triq ta’ wara, liema blokki jeccedu l-height limitation, dan il-Bord huwa tal-fehma li l-izvilupp

propost, f' kaz li jintlaqa' m' huwiex sejjer ibiddel il-qaghda ta' din iz-zona minn dak li fiha tinsab illum …"

Illi dan l-istess argument kellu jigi applikat mill-istess Bord fil-kaz ta' l-appellanti u mhux ma jsemmi xejn fuq dawn is-sottomissjonijiet imressaq quddiem il-Bord. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien ukoll laqa' l-Appell fl-ismijiet "**Vanni Ganado f' isem Gasan Properties Limited vs DCD**" u accettat gholi li jaqbez il-*height limitation* taz-zona ghax skond l-istess Bord:

"… skond il-Pjan ta' Struttura kellu jsir l-ahjar uzu ta' l-art u peress li fl-istess triq kien jezisti bini gholi hames sulari, il-Bord ikkontenda illi l-izvilupp propost ma kienx ser ikollu mpatt negattiv fuq il-bini cirkostanti u l-karattru tal-lokal…"

Illi l-Bord fid-decizjoni tieghu kkwota wkoll il-*policy* PLP10 li pero` *inter alia* ssemmi illi:

"circumstances where review of building height may be considered subject to exceptions at para 4.

Where the cumulative result of the granting of a number of PAPB permits has been to signify an effective change in policy, with reference to a specific area and it can be demonstrated that:

i) this has been achieved without adverse effect on the particular character and amenity if the area;

ii) increase in storey heights of other properties would nit prejudice the particular character and amenity of the area…"

Illi l-Iskema dwar Provedimenti Temporanji huma wkoll soggetti ghall-*policy* tal-ippjanar u l-Bord seta' jiddipartixxi minn tali restrizzjonijiet dwar l-gholi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt li jaghmel riferenza ghad-dokumenti, sottomissjonijiet u xhieda li ngiebu quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u jirriserva li jgib dawk id-dokumenti u xhieda u jaghmel sottomissjonijiet quddiem

din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, jitlob umilment sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2006 fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttill vs Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** bhala irrita u nulla u konsegwentement tibghat l-atti lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar halli jigi deciz skond il-ligi u fin-nuqqas, thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tas-27 ta' Settembru 2006 u tilqa' u takkorda l-Appell li kien intavolat l-istess esponent fis-17 ta' Ottubru 2003 u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat in-nota ta' Dr. Graham Busuttil datata 26 ta' Ottubru 2006 a fol. 7 tal-process li permezz taghha irrileva illi fir-rigward tat-tieni aggravju d-dokumenti relevanti ghad-determinazzjoni ta' "*Secondary Town Centre"* hi l-mappa "SJ 2" tad-*Draft North Harbours Local Plan* filwaqt li ghal "*floor area ratio*" hu d-"DC 2005 *Policy and Design Guidelines*".

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2006 a fol. 8 tal-process, fejn b'referenza ghall-ingunzjoni biex jesebixxi process, u esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Graham Busuttil vs Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta ta' l-Awtorita` appellata datata 12 ta' Marzu 2007 a fol. 11A tal-process fejn esponiet:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi apparti li dan l-appell mhuwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-artikolu 15(2) ta' l-att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar li jghid hekk:-

'*Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kummissjoni Inferjuri)'.*

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996) fejn gie spjegat illi:

'Din il-Qorti tista' tirrivedi biss *kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m' hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ... biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata'.*

F'dan il-kuntest issir ukoll referenza ghal numru ta' decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta' fatt u punt ta' dritt u senjatament:-

i) Frans Cuschieri vs DCC (10/02 RCP)
ii) Santino Gauci vs DCC (32/01 RCP)
iii) Salvu Sciberras vs PA (26/01 RCP)

lkoll decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Marzu 2003.

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-appellant qed jammetti hu stess illi l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar interpreta hazin il-*Policy and Design Guidance*. Illi din mhix certament punt ta' dritt u ghalhekk ghandha titqies bhala nulla.

3. Illi l-appellant qieghed jibbaza l-appell tieghu fuq il-kwistjoni ta' *commitment* u qed jghid illi l-Bord ma ppronunzjax ruhu fuq din il-materja. Illi dan mhux korrett ghaliex il-Bord ta' l-Appell ikkunsidra fit-tul u ddecieda propjament fuq dak il-punt u cioe` jekk il-PLP 10 ghandhiex tapplika jew le.

4. Infatti l-Bord ra z-zewg permessi fejn gie permess zvilupp gholi aktar mill-*maximum height limitation*, izda qal illi dan ma kienx ghal fatt ta' bdil f'dan l-gholi massimu izda fuq principji ta' ppjanar ben differenti mill-*maximum height limitation.* Ghaldaqstant il-PLP 10 ma kinetx applikata f' dawk il-permessi kkwotati.

5. Illi ghalhekk dan l-appell ghandu jigi dikjarat null *stante* li mhix kwistjoni li l-Bord naqas li jippronunza ruhu fuq il-*commitment*, izda li hu ddecieda li l-*policy PLP 10* (fuq il-*commitment*) m'ghandhiex tapplika ghar-ragunijiet moghtija fl-istess decizjoni. Ghalhekk din hija kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' *policies* u mhux ta' determinazzjoni fuq punt ta' dritt.

6. Illi ghalhekk id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar hija gusta u timmerita konferma.

In vista tal-permess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata 27 ta' Settembru 2006 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Graham Busuttil, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2006, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tat-22 ta' Marzu 2007; tad-9 ta' Mejju 2007; u tal-24 ta' Ottubru 2007 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Richard Sladden ghall-appellant prezenti. Xehdu bil-gurament Dr. Tanya Sciberras Camilleri, il-Perit Samuel Formosa u Charles Schembri. Dr. Richard Sladden fi zmien hmistax-il gurnata (15) minn dan il-verbal ghandu jipprezenta permezz ta' nota l-*Policy and Design Guidance 2005*. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2008.

Rat iz-zewg noti ta' Graham Busuttil prezentati fir-Registru fis-6 ta' Novembru 2007 a fol. 41 u 42 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha prezentata.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi jinghad li dan l-appell jittratta dwar applikazzjoni li giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp sabiex jinbnew zewg sulari rtirati fil-kumpess ta' Park Towers, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema u dan fuq bini li gja kellu permess ta' zvilupp validu ta' tmien sulari u penthouse, gholi li kien gja jeccedi l-massimu ta' gholi permess fl-Iskema Temporanja ta' Zvilupp ta' dik l-*area*.

Illi l-applikant appella ghaliex sostna l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi accettata peress li ghandha tapplika ghaliha il-*policy* maghrufa bhala *"floor area ratio"* u dan skond l-*Policy and Design Guidance 2005* u li s-sit in kwistjoni jinsab gewwa *Secondary Town Centre* u wkoll ghaliex sostna li l-appartamenti kif proposti jikkumplimentaw l-*iskyline* li fuq in-naha hemm lukanda fil-Balluta u fuq in-naha l-ohra hemm l-appartamenti ta' Portomaso.

Illi fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 ta' Settembru 2006 l-appell gie rifjutat peress li skond l-istess Bord il-*policy* ta' *"floor area ratio"* ma kenitx tapplika ghall-kaz in ezami anke peress li nghad li l-permess PA3417/96, li jikkonsisti f'bini ta' ghaxar sulari vicin dak mertu tal-procedura odjerna, inhareg fuq konsiderazzjonijiet differenti minn dik ta' *floor area ratio* izda biss ghaliex tali bini kien gie *"engulfed"* mill-izvilupp ta' Park Towers; inghad ukoll li l-appellant ma ndirizzax dak rikjest mill-istess *policy* u li din il-*policy* ma tapplikax ghall-kaz in ezami peress li s-sit in kwistjoni ma huwiex *zoned* bhala *Primary Town Centre* jew *Secondary Town Centre* fil-pjan lokali, u ghalhekk gie applikat l-**artikolu 33 tal-Kap 356** u nghad li abbazi tal-*policies* vigenti ma hemm ebda bazi ghalfejn din l-applikazzjoni kellha tintlaqa'.

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq tlett aggravvji li huma (1) li s-sentenza hija proceduralment nulla peress li meta nqrat is-sentenza tal-appell intqal li l-appell tieghu kien milqugh, izda mbaghad inghad li d-decizjoni li nghatat kienet fuq sit iehor u kien biss wara li nqrat din id-decizjoni mertu ta' dan l-appell; (2) saret interpretazzjoni hazina tal-*Policy and Design Giudance 2005* dwar l-applikabbilta' tal-

Floor Ratio Policy u dan peress li is-sit in kwistjoni jinsab gewwa “*Secondary Town Centre*” u wkoll peress li fl-applikazzjonijiet gew indirizzati l-kriterji kollha tal-istess *policy* (para. 3 tar-rikors tal-appell); u (3) li l-Bord ma ghamel l-ebda prounzjament dwar is-sottomissjoni li l-applikazzjoni kienet tikkumplimenta l-i*skyline* kemm fuq in-naha tal-Balluta u kemm fuq in-naha ta’ Portomaso b’dan li l-istess Bord ma dahalx fil-punt jekk kienx hemm *commitement* ghal dik iz-zona. L-istess appellant jissottometti li b’hekk ukoll il-principju ta’ *pari paribus* gie michud ghaliex il-*policies* gew applikati b’mod differenti ghall-diversi persuni u b’hekk dan kien diskriminatorju fil-konfront tal-appellanti u dan meta f’dawn ic-cirkostanzi l-istess Bord jista’ jiddapartixxi mil-limiti mposti minn *maximum height limitation* fl-iskemi Temporanji ta’ l-Izvilupp, anke bl-applikazzjoni ta’ *Policy PLP 10.*

Illi dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li dan huwa kompletament bla ebda bazi legali u dan peress li jirrizulta minghajr dubju kwalunkwe li dwar l-applikazzjoni in kwistjoni kien hemm decizjoni wahda biss u din kienet dik li sar appell minnha mill-istess appellanti u dan jirrizulta mill-atti kollha tal-istess Awtorita’ esebiti wkoll f’dan l-istadju ta’ appell u wkoll mix-xhieda moghtija mill-membri u s-segretarju ta’ l-istess Bord li kollha juru li kien hemm decizjoni wahda fuq din l-applikazzjoni. Ghalhekk l-appell fuq din il-bazi qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju jidher li l-appellant qed jibbaza l-argument tieghu fuq l-applikazzjoni tal-*policy* maghrufa bhala *“floor area ratio”* peress li qed isostni li din il-*policy* tapplika ghall-kaz in ezami peress li s-sit jifforma parti minn dak imsejjah bhala *“Secondary Town Centre”* u wkoll ghaliex kontrarjament ghal dak ritenut mill-Bord, l-istess appellanti fl-appell taghhom kienu ndirizzaw ir-rekwiziti kollha tal-istess *policy* u b’hekk ma ndirizzawx biss il-punt ta’ l-gholi ta’ l-istess bini iktar mill-*maximum height limitation* imposta skond l-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp.

Illi din il-Qorti thoss li dan l-aggravju ma jittrattax dwar punt ta’ dritt deciz mill-Bord abbazi ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u dan peress li tali lamentela hija fuq kollox

ibbazata fuq il-kwistjoni jekk tali sit li dwaru saret l-applikazzjoni llum taht ezami jifformax parti miz-zona ndikata bhala “*Secondary Town Centre*” u dan fih innifsu huwa punt ta’ fatt u ghalhekk mhux kompetenza ta’ din il-Qorti kif kostitwieta (**“Godwin Mifsud vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** – 27 ta’ April 2005). Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi wkoll respint.

Illi dwar it-tielet aggravju l-appellanti qed jissottometti li l-Bord naqas li jidhol fil-punt jekk l-*area* in kwistjoni fejn hemm dan l-izvilupp hijiex *committed*, u dan immur kontra l-principju *pari paribus* tant li l-appellant jghid li l-istess Bord kull ma ghamel kien biss li ezamina l-applikazzjoni Numru 2771/93, li kienet titratta dwar bini vicin dak ta’ l-appellanti, u wara li sostna li tali permess ghal sulari iktar gholja minn dawk permessi skond il-*maximum height limitation* mill-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp, hareg biss fuq konsiderazzjoni partikolari li l-istess bini kien gie *engulfed* bil-bini mertu tal-kawza odjerna, ma ezamina xejn izjed u lanqas applika l-*Policy* PLP 10 u sostna minflok li ladarba hemm limitazzjoni ghall-gholi tal-bini skond l-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp, ghandu japplika l-**artikolu 33 tal-Kap 356** u allura l-izvilupp ma giex milqugh.

Illi din il-Qorti thoss li effettivament dak li l-appellant qed jilmenta minnu huwa li l-Bord naqas li jittratta s-sottomissjonijiet tieghu fis-sens li f’dik l-*area* kien hemm *commitment* fis-sens li kien permess bini iktar gholi minn dak li ghalih jipprovdu l-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp, liema sottomissjoni kienet necessarjament tesigi li jsir ezami jekk f’dik iz-zona kienx hemm verament *commitment* dwar l-gholi tal-bini permess minkejja l-gholi massimu li jipprovdu l-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp.

Illi dan peress li jekk hemm *commitment* dwar l-gholi, mela allura dan kellu jigi applikat ghall-kaz in kwistjoni sottomess mill-appellanti – jghid ukoll li tali determinazzjoni hija wkoll krucjali ghall-applikazzjoni tal-*Policy* PLP 10, u dan peress li l-istess *policy* tippermetti li jigi awtorizzat bini ghola minn dak indikat mill-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp u ghalkemm l-istess *policy* PLP 10

giet imsemmija mill-Bord, ma sar ebda ezami dwarha tant li b’hekk il-ligi giet applikata hazin ghaliex tali Skemi Temporanji ta’ Zvilupp huma suggetti ghall-istess *policy*.

Illi din il-Qorti thoss li tali punt huwa fil-fatt wiehed ta’ dritt li huwa suggett ghall-appell quddiem din il-Qorti u dan peress li dak li l-appellanti bazikament qed jghid huwa li s-sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord ma gewx effettivament trattati mill-istess Bord u f’dan il-kaz tali nuqqas kien jikkonsisti mill-fatt li ghalkemm gie sottomess mill-appellanti li kien hemm *commitment* ghall-bini iktar gholi minn dak indikat mill-Iskemi ta’ l-Izvilupp Temporanji ghal dik l-*area,* dan l-ezami effettivament ma sarx mill-istess Bord u l-element ta’ committment gie ghal kollox skartat mill-istess Bord u b’hekk kien hemm ukoll ksur tal-principju *cerimus paribus* – fis-sens li l-Bord ghandu jitratta l-punti kollha sollevati quddiemu u jaghti spjegazzjoni dwar l-istess.

Illi dan huwa punt ta’ dritt ma hemm l-ebda dubju tant li din il-Qorti qed taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp” –** A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Frar 2003) fejn inghad li la darba l-principji u punti dwar *commitment* u *cerimus paribus* tressqu quddiem l-istess Bord, u fil-fatt kienu jifformaw il-parti principali ta’ l-Appell quddiemu, kellhom jigu kkonsidrati u trattati fl-istess decizjoni, u mhux skartati kompletament qishom ma jezistux. B’hekk l-eccezzjoni tal-Awtorita’ appellata fis-sens li dan l-appell mhux permessibbli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** qed tigi michuda.

Illi meta din il-Qorti tapplika l-istess ghall-kaz in ezami thoss li dan l-aggravju huwa wiehed ben fondat ukoll peress li jidher li ghalkemm saret sottomissjoni quddiem l-istess Bord mill-appellanti li hemm bini kemm fuq in-naha tal-Balluta u kemm fuq in-naha ta’ Portomaso li jeccedi l-*maximum height limitation* u ghalhekk l-applikazzjoni ta’ l-appellant kellha tigi deciza abbazi ta’ l-istess *commitment,* il-Bord fl-ebda stadju ma ezamina din il-kwistjoni ta’ *commitment* u fil-fatt illimita ruhu ghall-ezami li l-permess mahrug f’binja vicin dik mertu tal-kawza odjerna u qal li

din inharget biss ghar-raguni partikolari li l-bini ta' Park Towers kien effettivament iddomina (*engulfed*) l-istess binja u xejn izjed.

Illi dan fl-opinjoni ta' din il-Qorti huwa manifestament zbjaljat anke legalment u dan peress li l-istess Bord kellu meta ghandu quddiemu allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp bhal dak li qed jintalab permess ghalih, jara li kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni u dan unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp <u>attwali</u> fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat.

Illi dan jidher li l-istess Bord manifestament ma ghamlux ghaliex dan l-ezami ma jsirx biss billi wiehed konjizzjoni ta' binja li hija vicin minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ta' bini iehor f'dik l-*area* li jista' jissugerrixxi li kien hemm *commitment* f'dik l-*area* ghal gholi iktar minn dak indikat mill-iskemi temporanji ta' zvilupp u b'hekk jidher car li f'dan il-kaz il-Bord naqas milli jindirizza verament is-sottomissjonijiet li saru quddiemu u b'hekk kien hemm wkoll ksur tal-principju *cerimus paribus* fis-sens li l-partijiet quddiem l-istess Bord ghandhom jigu trattati bl-istess mod u dak sottomess minnhom ghandu jigi trattat mill-istess Bord ukoll fid-decizjoni minnu moghtija tant li ssir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.I.C. – 27 ta' Ottubru 2003 u s-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (Q.A. – 19 ta' Novembru 2001 – App. Nru 220/00) fejn gie specifikat illi:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa….."

Illi fit-tieni lok jinghad ukoll li llum hija *ormai* stabbilta l-gurisprudenza li kemm-il darba jirrizulta li hemm *commitment* f'dak li huwa gholi massimu permess mill-ligi hemm lok ghal deroga mit-*Temporary Provisions*

Schemes u bl-applikazzjoni tal-principju *cerimus paribus* dan ifisser li l-Awtorita' tal-Ippjanar hija tenuta li timxi bl-istess kejl ma' kulhadd fl-istess cirkostanzi. F'dan il-kaz dan assolutament ma sarx u dan peress li lanqas biss gie ezaminat jekk dak allegat mill-appellanti kienx fil-fatt jissussisti u allura fuq din il-bazi biss l-appell propost qed jigi milqugh **("Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll dwar l-Izvilupp"** – A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005) .

Illi jinghad ukoll li jidher car mill-istess appell li saret riferenza ghall *policy* maghrufa bhala *PLP 10* li giet citata mill-appellanti fl-appell tieghu liema *policy* tiehu konjizzjoni ta' dak li huwa l-kuncett ta' *commitment* dwar gholi ta' bini u tipprovdi specifikatament sabiex jigi permess bini gholi minn dak indikat mill-iskemi temporanji kemm-il darba tali ghoti ta' permessi jindika li kien hemm bdil effettiv ta' l-istess *policy* dwar l-gholi ghall-*area* partikolari, u din il-Qorti thoss li apparti li din il-*policy* hija fiha nfisha differenti mill-kuncett ta' *commitment ut sic* **("Marie Louise Farrugia nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006), jidher ukoll li f'dan il-kaz l-Bord naqas li japplika l-istess *policy* fl-ambitu wkoll ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 tal-Kap 356,** u dan peress li sabiex tigi applikata din il-*policy* huwa necessarju li jsir ezami ta' numru ta' permessi li jkunu nghataw f'dik il-lokalita' u mhux kif sar fid-decizjoni appellata, jsir ezami biss ta' binja wahda **("Max Zerafa vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 2004).

Illi fil-fatt jidher li ghalkemm l-istess Bord fis-sentenza tieghu sostna li ra u kkonsidra l-*Policy PLP 10* dan effettivament ma ghamlu fl-ebda stadju ta' l-istess decizjoni u dan huwa iktar serju meta wiehed jikkonsidra li l-bini stess li kien qed jitratta kien gja qabez il-massimu ta' gholi provdut f'dik il-lokalita' ta' seba' sulari u dan b'permess validu mahrug mill-Awtorita' stess, kien hemm bini vicin tieghu li ssemma' specifikatament mill-istess Bord, u l-appellant ghamel riferenza ghall-bini li hemm kemm fin-naha tal-Balluta u kemm fin-naha ta' Portomaso, u dan kemm verbalment u kemm ukoll permezz ta' ritratti

appositi tal-istess *area* in kwistjoni, u dan kollu jidher li gie njorat mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi ghalhekk fid-dawl ta’ dan kollu jidher ukoll li minkejja li l-istess decizjoni tghid li kienet qed tapplika l-**artikolu 33 tal-Kap 356,** dan fil-verita’ kien legalment zbaljat ghaliex l-applikazzjoni ta’ tali artikolu jimponi li jigu applikati l-*policies* fosthom dik indikata mill-appellanti li kellha x’taqsam specifikatament mal-gholi massimu tal-bini li jista’ jigi permess f’tali sit u sabiex isir dan kellu jsir ezami sew tal-permessi li nhargu fl-istess zona jew inhawi – haga li ma saret bl-ebda mod mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u dan in-nuqqas jammonta ghall-applikazzjoni hazina tal-ligi. Fuq din il-bazi l-appell ta’ l-appellanti qed jigi milqugh.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-Awtorita’ appellata kontenuta fir-risposta taghha ghal dan l-appell datata 12 ta’ Marzu 2007 in kwantu l-istess hija nkompatibbli ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Dr. Graham Busuttil** fir-rikors tal-appell tieghu datat 25 ta’ Ottubru 2006 u dan fis-sens hawn deciz u b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** tas-27 ta’ Settembru 2006 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta’ din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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