MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2008

Appell Civili Numru. 5/2007

Gaetano Borg (ID 711149 (M)).

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Gaetano Borg datat 18 ta' Ottubru 2007 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tal-5 ta' Ottubru 2007, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Gaetano Borg kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** (dok "GB 1") iddecieda li 'jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp';

2. Illi r-rikorrent ihossu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-appellant huwa proprjetarju ta’ garaxx li jgib l-isem Gejtu Garage gewwa Triq il-Kappara, Marsascala. Huwa wkoll proprjetarju tal-bini adjacenti ghall-istess garaxx. Xoghol ir-rikorrent huwa relatat mal-hazna ta’ hut. Permezz ta’ applikazzjoni li ggib in-numru PA 3817/02 ir-rikorrenti applika mal-Awtorita` appellata sabiex jinhareg permess fuq dan il-garaxx kif isegwi:

‘Change of use of part of garage to cold store’.

Kif gia` inghad aktar ‘il fuq din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Bord tal-Appell nhar il-15 ta’ Ottubru 2007.

4. Illi l-ewwel aggavju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti li l-Bord tal-Appell iddecieda li jonqos, bi ksur palezi tal-**artikolu 15 (12)** kif ukoll tal-**artikolu 33 sub-artikoli (1) u (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta**, milli japplika l-principji li jemanaw mill-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta’ Malta (South Malta Local Plan) kif approvat f’ Lulju tas-sena 2006 ghall-applikazzjoni li u fuqu kien qed jaghti d-decizjoni. U dan meta dan il-Pjan jipprovdi l-aktar sors legali recenti approvat mil-Legislatur, liema Pjan huwa specifikament intiz *ai termini* tal-artikoli hawn fuq citati sabiex jigi applikat kemm mill-Awtorita` kif ukoll mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi *ai fini* tal-**artikolu 15 sub-artikolu (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta** f’ dan l-istadju ssir referenza ghad-decizjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti fl-ismjiet ‘**Mario Zammit vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** liema decizjoni taghmilha cara li pjanijiet u *policies* approvati *ai termini* tal-**artikolu 5 (1) tal-Att dwar l-Izvilupp tal-Ippjanar** ghandhom l-istat ta’ ligi u tkompli tenuncja kif isegwi;

‘Fil-fatt hawn qed issir referenza wkoll ghal dak li jipprovdi l-**artikolu 33 tal-Kap 356** li jaghmilha obbligatorja ghall-

Awtorita` nnifisha li tapplika l-Pjan ta’ Zvilupp, il-*policies* ta’ ppjanar, u l-Iskemi dwar Provediment Temporanji u wkoll l-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar stess fid-decizjonijiet tieghu huwa tenut skont l-**artikolu 15 (12) tal-Kap 356** li “jizgura li josserva d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1) u (2)** meta jirrevedi d-decizjoni tal-Awtorita`;

Dan il-principju gie kkonfermat diversi drabi mill-Onorabbli Qorti tal-Appell f’ decizjonijiet ohra, fosthom **Mario Gauci vs Kummissjoni tal-Izvilupp** deciza fis-27 ta’ Frar 2003, **Matthew Sammut vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza nhar l-24 ta’ Marzu 2003, **Charles Polidano vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza nhar is-26 ta’ Mejju 2004 u **Joe Fino vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza nhar it-28 ta’ Mejju 2003.

Illi *in vista* ta’ dak suespost ma ghandux ikun hemm l-ebda dubju li dan l-aggravju mressaq mill-appellant jikkostitwixxi f’punt ta’ ligi deciz mill-Bord u b’ hekk din l-Onorabbli Qorti ghandha l-gurisdizzjoni li tissindaka l-istess decizjoni u konsegwentement, thassar, tirrevoka jew tannulla l-istess decizjoni;

Illi b’referenza ghad-decizjoni appellata, harsa lejn id-*decide* li tinsab fl-ahhar faccata tad-decizjoni, pagna 5, taghmilha evidenti li l-Bord tal-Appell naqas li japplika dak li huwa mpost lilu *ai termini* tal-**arikolu 15 sub-artikolu (13) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta** u dan *stante* li ddecieda l-mertu tal-appell abbazi biss tal-Pjan ta’ Struttura daqs li kieku l-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta’ Malta ma kienx jezisti. Dan kollu *nonostante* li dan tal-ahhar huwa ferm aktar settaljat mill-Pjan ta’ Struttura u jispecifika b’mod aktar car liema huma l-*policies* applikabbli ghaz-zoni kif appruvati jew imposti fl-istess Pjan.

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Appell jispecifika li r-ragunijiet ta’ rifjut tieghu huma biss relatati mal-impatt tal-izvilupp fuq l-uzu residenzjali u dan *ai termini* biss tal-Pjan ta’ Struttura. Fil-fatt il-Bord jibbaza l-argumenti tieghu biss

fuq il-*Policy* tal-Pjan ta' Struttura IND 12 (ara t-tieni paragrafu ta' pagna 5) u z-*zoning* kif specifikat fil-Pjan ta' Struttura (ara r-raba' paragrafu ta' pagna 5 tad-decizjoni) u mkien ma jsemmi dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghaz-zona in kwistjoni.

Illi jigi umilment sottomess li dan in-nuqqas da parti tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ippregudika serjament id-drittijiet tal-appellant *stante* li *ai termini* tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta, b'referenza aktar specifika ghall-Mepa MS 1 (Marsascala – North "GB 2") tal-istess Pjan, l-izvilupp propost jaqa' f'zona ndikata bhala Residential Area u li ghaliha hemm applikabbli l-*Policies* SMHO 02 u SMSE 04. Huwa evidenti li dawn il-*policies* mhumiex l-istess *policies* ikkwotati mill-Bord tal-Appell u li abbazi taghhom gie rifjutat il-permess;

Illi jigi *inoltre* sottomess illi kieku l-Bord tal-Appell mexa ma' dak li timponi fuqu l-ligi u applika l-Pjan Lokali u l-*policies* applikabbli, l-applikazzjoni kellha *ai termini* tal-istess *policies* tigi milqugha u mhux michuda u dan *stante* li l-*policy* SMHO 02 tippermetti t-tip ta' zvilupp propost mill-applikant f'zoni residenzjali filwaqt li l-Pjan ta' Struttura kien aktar restrittiv.

Qed tigi annessa kopja ta' din il-*policy* ghall-informazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti mmarkata dokument "GB 3". Sahansitra jigi sottomess li l-*policy* ikkwotata mill-Bord tal-Appell u cioe IND 12 tal-Pjan ta' Struttura u dik verament applikabbli ghal din l-applikazzjoni u cioe l-SMHO 02, jikkontradixxu lil xulxin u b' hekk kellha tipprevali l-SMHO 02 li hija aktar recenti bil-konsegwenza li l-applikazzjoni kellha tigi milqugha. Ghalhekk jirrizulta li l-uniku raguni ghalfejn ma harigx il-permess mitlub kienet illi l-Bord naqas li josserva l-principji legali li huwa marbut bihom *ai termini* tal-**artikolu 15 (12) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta**.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, it-tieni aggravju tal-appellant huwa wkoll car u manifest *stante* li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, meta ddecieda li jirrifjuta l-applikazzjoni minhabba l-impatt taghha fuq l-uzu

residenzjali (it-tieni paragrafu pagna 5), ometta ghal kollox li jirreferi ghall-provi mressqa quddiem u li permezz taghhom l-appellant ressaq prova sufficjenti lill-Bord illi l-girien tas-sit in kwistjoni, u sahansitra dawk li jigu fuq il-garaxx fejn kien qed jigi propost l-izvilupp, kienu nfurmaw l-Awtorita` bil-miktub, illi ma kellhom l-ebda opposizzjoni ghall-izvilupp in kwistjoni. *In oltre* l-Bord naqas ukoll li jirreferi ghal provi li kienu jindikaw li l-bini adjacenti ghal garaxx in kwistjoni kien sahansitra proprjeta` tal-istess appellant. Dawn l-ommissjonijiet gravi da parti tal-Bord ippregudikaw bis-shih id-drittijiet tal-appellant fl-iskrutinju tal-appell tieghu quddiem il-Bord li wasal sabiex wettaq ingustizzja manifest fil-konfront tal-appellant *stante* li wasal ghall-konkluzjoni zbaljata li jichad l-applikazzjoni bl-ghan li b'xi mod jipprotegi r-residenti meta fir-realta` dawn esprimew ruhhom favur l-istess applikazzjoni.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia` prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skont il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tilqa' l-aggravji tal-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-simijiet **Gaetano Borg kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** datata 5 ta' Ottubru 2007 u tordna l-hrug tal-permess bin-numru 3817/02 jew jekk ikun il-kaz tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex dan jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellata.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 6 sa fol. 14 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 11 ta' Novembru 2007 a fol. 15 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Gaetano Borg vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 13 ta' Frar 2008 a fol. 18 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi apparti li dan l-appell huwa wiehed frivolu mhuwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Izvilupp tal-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 tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)'.

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-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 kwistjoni ta' apprezzament ta' provi ... biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja 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)

2. Illi dan qed jinghad ghaliex il-Bord tal-Appell meta kkwota l-*Istructure Plan* kien korrett 'il ghaliex l-*Istructure Plan* ma tigix abolita meta tohrog Local Plan. Sahansitra meta waqt il-*Local Plan* ikun hemm bzonn xi emendi fl-*Istructure Plan*, dan irid isir mill-Parlament u mhux biss mill-Ministru. Ghaldaqstant il-*Local Plan* ma jistax imur kontra l-Istructure Plan.

3. Illi dan jidher bic-car meta tara il-*Policy* applikabbli tal-Istructure Plan ghal dan il-kaz u cioe` IND 12 li tipprojbixxi negozji bhal *cold stores* f'zoni li huma Residential Priority Areas (RPA) u fil-fatt il-Local Plan jghid l-istess haga. L-Istructure Plan tfassal il-principju applikabbli u l-local Plan jamplika fuqu. Fil-fatt jekk wiehed jara l-*policy* tal-Local Plan li giet ipprezentata mal-appell odjern, wiehed jara li hemm l-istess principju identiku.

4. Illi fil-pagna 28 tal-estratt ipprezentat mal-appell jghid hekk:

"this policy seeks to safeguard the residential amenity within the localities in the plan area, whilst offering an opportunity for specific developments which would enhance and complement the residential use without creating adverse impacts. The range of activities at ground floor level tends to be a mix of uses and includes shops and offices, mostly of a local scale and serving local needs. The policy specifically excludes land-uses that are deemed to be incompatible with Residential Areas due to their nature and scale of activity, such as bad neighbour industrial uses...."

5. Illi ghalhekk il-Bord kellu jara jekk dan l-izvilupp huwiex ta' entita` kbira jew zghira kif fil-fatt ghamel u kkonkluda li l-entita` kienet kbira wisq ghal dik it-tip ta' zona li *sia* l-Istructure Plan kif ukoll il-Local Plan wara jikkonfermaw u jippruvaw jissalvagwardjaw dawn it-tip ta' zoni minn zviluppi kbar.

6. Illi ghaldaqstant, l-aggravju tal-appellant ma jsibx bazi legali u huwa nfondat billi mhux qed isir fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord *stante* li l-fatt li l-Bord tal-Appell ma kkwotax il-Local Plan ma huwiex *ultra vires* il-poteri tieghu.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 5 ta' Ottubru 2007 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 Gaetano Borg, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-5 ta' Ottubru 2007, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbali tas-seduti datati 14 ta' Mejju 2008 u tal-21 ta' Mejju 2008 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellanti u Dr. Claire Starace Zammit ghall-awtorita` appellata. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti tal-appell. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-10 ta' Dicembru 2008

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan huwa kaz fejn l-appellanti kien issottometta applikazzjoni li ggib in-numru PA 3817/02 sabiex jinhareg permess fuq il-garaxx proprjeta' tieghu li jgib l-isem Gejtu Garage gewwa Triq il-Kappara, Marsascala ghall-*"change of use of part of garage to cold store",* u dan relatat max-xoghol tieghu ta' hazna tal-hut u meta huwa wkoll il-proprjetarju tal-bini adjacenti ghall-istess garaxx.

Illi jirrizulta li din l-applikazzjoni giet rifjutata ghaliex il-*cold store* propost ma kienx zvilupp accettabbli f'*area* residenzjali u jkollu effett negattiv fuq l-istess *area* minhabba hsejjes u hinijiet ta' operazzjoni u rwejjah u ghalhekk dan jikkostitwixxi *"bad neighbour development"* u jmur kontra l-Pjan ta' Struttura *Policy* BEN 1 li jara li jipprotegi z-zona ghall-izvilupp li kienet intenzjonat ghalih, u wkoll ghaliex l-istess zvilupp kellu jigi allokat f'Industrial Area skond l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp konformament mal-Pjan ta' Struttura fejn skond *Policy* IND 12 jinghad li *"warehousing (including cold storage) is promoted with industrial estates".*

Illi jirrizulta li sar appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fejn inghad li dwar hsejjes sar tibdil sabiex

inaqqas l-istess, u jirrizulta li l-Awtorita' xorta wahda opponiet ghaliex sostniet li ghall-istess ragunijiet fuq indikati rigwardanti li l-istess zvilupp ma huwiex permissibbli f'zona residenzjali, fil-waqt li jkun hemm tnaqqis ta' *"on-site parking provision"* peress li l-istess *cold store* kien ser jiehu l-*area* kollha tal-garaxx u b'hekk ikun hemm ksur tal-*Structure Plan Policy* TRA 4. Fil-fatt din l-applikazzjoni kienet gja rifjutata b'decizjoni fl-ismijiet "Geatano Borg vs DCC" (23 ta' Novembru 2001 - PABB159/99 – PA 6929/98) fejn inghad li l-permess gie michud mhux minhabba problema ta' hsejjes izda minhabba *zoning*, b'dan ghalhekk li ghalkemm jirrizulta li l-izvilupp propost huwa ferm inqas, xorta jibqa' l-fatt li tali *cold store* ma ghandux jigi kkunsidrat f'*area* residenzjali u fil-fatt dan ikun aktar adattat ghal zona ta' zvilupp ghall-hazna ta' oggetti, b'dan li sar riferiment ghall-istess *Structure Plan IND 12* fejn jinghad li "*cold storage should be located within warehousing areas on industrial estates"* u b'hekk jekk jithalla dan l-izvilupp ihalli impatt negattiv fuq l-area relattiva li hija wahda residenzjali u fil-fatt l-istess *area* hija kkunsidrata bhala zona residenzjali u li thalli tali zvilupp imur kontra l-istess.

Illi fid-decizjoni tieghu l-istess Bord sostna li tali *cold store* hija intenzjonata li ssir f'zona residenzjali, u li ghalkemm kien hemm bdil mill-applikazzjoni ta' qabilha, peress li f'din l-applikazzjoni l-*cold store* hija izghar b'dan li thalla parkegg ghall-karozza fl-istess garage, il-kobor tal-istess *cold room* kien xorta wiehed sostanzjali. L-istess Bord innota li r-raguni ta' rifjut kienet wahda dwar l-impatt li l-istess zvilupp jista' jkollu fuq l-uzu residenzjali, u l-Pjan ta' Struttura jahseb sabiex jipprotegi l-istess zoni tant li skond *Policy IND 12* tispecifika li dawn il-*cold stores* ahjar isiru f'zona industrijali jew ta' *warehousing,* u l-Bord hass li z-zona ma ghandhiex ticcahhad minn protezzjoni aktar qawwija li tigi miz-*zoning* kif specifikat fil-Pjan ta' Struttura, u ghalhekk l-appell gie michud.

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq il-vantazzjoni li ghal dan il-kaz tapplika is-*South Malta Local Plan – SMHO 02* li jipprovdi li jistghu jsiru certu zviluppi f'zoni residenzjali msejjha bhala *Residential Areas* u l-appellanti jsostni li

kienet l-istess *policy* li kellha tapplika ghall-kaz in ezami peress li fl-istess pjan lokali l-izvilupp propost mill-applikant bhala *cold store* huwa permissibbli.

Illi din il-Qorti thoss li dan l-aggravju huwa punt ta' dritt li gie kkunsidrat mill-Bord u dan peress li jittratta dwar allegata applikazzjoni ta' *policies* ghall-kaz *de quo*, fis-sens li l-appellant qed jghid li gew applikati *policies* zbaljati ghall- kaz in ezami, meta fil-fatt kellhom jigu applikati *policies* ohra. Dan ifisser li l-istess appellant qed jallega li giet applikata l-ligi zbaljata ghall-kaz in ezami u dan jammonta ghall-punt ta' dritt taht l-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 365 ("France Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.C. (RCP) 24 ta' Frar 2005); **"Angelo Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar"** A.C. (RCP) 30 ta' Ottubru 2008)

Illi dwar il-mertu din il-Qorti tirrileva li fl-ewwel lok dan il-punt ma jidhirx li tqajjem waqt t-trattazzjoni quddiem il-Bord u dan kif jirrizulta mill-*file* relattiv li l-istess Bord kellu quddiemu u li gie esebit quddiem din il-Qorti. Fit-tieni lok jirrizulta li l-*Policy IND 12* tal-Pjan ta' Struttura hija cara ghal dak li jirrigwarda *"food stockpile including cold storage* li jinghad li ghandhom jigu promissi *"in areas of warehousing"* b'dan li jirrizulta li tali tip ta' zvilupp ghandu jsir f'zona industrijali u ta' *warehousing.*

Illi min-naha l-ohra l-Pjan Lokali citat mill-istess appellanti mkien ma jirreferi ghal tali tip ta' zvilupp ta' *cold storage* u din il-Qorti thoss li tali tip ta' zvilupp kif propost mill-istess appellant lanqas huwa permissibbli taht il-*Policy SMHO 02* u anke ghaliex ma' jidhirx li dan jaqa' taht xi wahda mill-attivitajiet specifikatament indikati f'paragrafi (i) sa (ix) tal-istess *policy* u dan qed jinghad anke jekk issir referenza ghal dak li jipprovdi l-paragrafu (ix) li jirreferi ghall-*business u light industry* u bhala ezempju *"ta' acceptable uses considered by MEPA"* jirreferi ghal dak ta' *"tailor, cobbler, lace making and computer and electronic repair",* li fil-fatt ma' ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kaz in ezami, u allura din il-Qorti thoss li tali *policy* ma kenitx applikabbli ghall-kaz in ezami.

Illi din il-Qorti tinnota wkoll li l-istess appellant lanqas indika kif dan il-kaz jaqa' taht il-*policy* minnu citata, ghaliex ghalkemm jirrizulta li jista' jkun li certu zviluppi thallew li jsiru f'zoni residenzjali, l-istess pjan lokali rrefera ghal certi zviluppi specifici u mkien ma' hemm indikat li *cold storage* huwa wiehed mill-izviluppi li jistghu jigu permessi. Jidher li ghal dak li huwa l-kaz odjern l-istess Pjan Lokali bl-ebda mod ma jmur kontra l-Pjan ta' Struttura anzi jikkumplimentah tant li skond paragrafu 4.4.2 jinghad li:-

"this policy seeks to safeguard the residential amenity within the localities in the plan area, whilst offering an opportunity for specific developments which would enhance and complement the residential use without creating adverse impacts. The range of activities at ground floor level tends to be a mix of uses and includes shops and offices, mostly of a local scale and serving local needs. The policy specifically excludes land-uses that are deemed to be incompatible with Residential Areas due to their nature and scale of activity, such as bad neighbour industrial uses....".

Illi dan kollu jikkonferma li l-istess Bord applika l-*policies* li kellu japplika ghall-kaz in ezami u dawk relevanti ghall-kaz odjern kienet ukoll dik indikata bhala *policy* IND 12 u d-decizjoni hija proprju bbazata fuq hekk u allura hija legalment korretta. Ghalhekk dan l-aggravju tal-appellant qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju tal-istess appellant dan jghid li l-istess decizjoni hija nulla peress li l-istess Bord ma hax in konsiderazzjoni li l-girien tas-sit in kwistjoni ma kinux oggezzjonaw ghall-izvilupp propost, u wkoll li l-bini adjacenti kien jappartjeni lill-istess apellant.

Illi dwat dan l-ilment jinghad li ma jirrizultax li l-appell tal-istess appellant quddiem il-Bord kien jittratta dwar dawn il-punti u dan anke kif jidher mill-dokument datat 28 ta' Ottubru 2004, redatt mill-Perit Chris Cachia ghall-appellant, li permezz tieghu sar l-appell quddiem il-Bord; jidher li lanqas fil-kors tal-appell ma tqajmu dawn il-punti u dan almenu minn dak konstatat mill-verbali u d-dokumenti

tal-istess appellanti quddiem il-Bord fil-*file* relattiv tal-Awtorita' esebit quddiem din il-Qorti.

Illi jinghad ukoll li l-istess konsiderazzjonijiet bl-ebda mod ma' jbiddlu jew jistghu jbiddlu is-sinifikat jew l-interpretazzjoni tal-*policies* li kienu applikabbli ghall-kaz *de quo* u li ssemmew fil-proceduri quddiem l-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – inkluz *policy* BEN 1 u *policy* IND 12 tal-Pjan ta' Struttura - citati fid-decizjoni tal-istess entitajiet ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi ghalhekk l-appell tal-istess appellanti qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta ta' l-appell tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 13 ta' Frar 2007 biss inkwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellant Gaetano Borg bir-rikors ta' l-appell tieghu tat-18 ta' Ottubru 2007** *stante* li huwa nfondat kif fuq deciz u b'hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Gaetano Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 5 ta' Ottubru 2007.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellanti Gaetano Borg.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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