MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 17/2006

Norman u Margaret konjugi Rossignaud.

vs

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ Norman Rossignaud et datat 9 ta’ Novembru 2006 a fol. 2 tal-process fejn esponew:-

Illi l-Awtorita` intimata kienet harget permess *outline* bhala konsegwenza tal-applikazzjonijiet prezentati mill-esponenti PAB 162/03 u PA 4934/00 fil-konfront ta’ zvilupp propost fl-ambjenti 16/17/18 Creche Street, Sliema.

Illi effettivament dan il-permess inhareg b'kondizzjoni ta' sular inqas minn dak mitlub u bhala konsegwenza l-esponenti pprezentaw appell quddiem il-Bord tal-Appell fl-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi fil-25 ta' Ottubru 2006 l-imsemmi Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda, u dan billi cahad l-appell maghmul minnhom sottomess sabiex il-permess *outline* fuq imsemmi jigi rivedut sabiex jinkludi sular iktar ma' dawk koncessi.

Illi l-esponenti hassew ruhhom aggravati mill-imsemmija decizjoni u qed jinterponu umli appell mill-istess.

Illi l-aggravji li gew sottomessi quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kienu s-segwenti u jsibu wkoll applikazzjoni ghall-iskop ta' dan l-appell.

Illi l-aggravju tal-esponenti jikkonsisti fl-umli sottomissjoni li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u konsegwenti applikazzjoni hazina tal-ligi applikabbli ghall-kaz kif ukoll injora ghal kollox principali legali ohra li jiggustifikaw dan l-appell.

Illi r-rifjut li dwaru qed isir l-appell hu dwar il-limitazzjoni tal-gholi li legalment ghadu skont it-*Temporary Planning Schemes* tal-1988 (TPS) jigifieri sitt (6) sulari u kull proposta ohra jew tibdil li saret mill-Awtorita` ghal dawn il-limitazzjonijiet mhix legalment *in vigore* ghax qatt ma kienet approvata mill-Kamra tar-Rapprezentanti skont il-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghal dak li sottomess hawn fuq, is-sit in kwistjoni hu indikat bhala '*white area'* fin-North Harbours Local Plan (ara mappa SJ 3 ippubblikata mill-Awtorita` f' April 2000) u li ghalkemm dan il-Pjan Lokali ghadu mhux approvat ma kien hemm ebda kummenti negattivi dwar il-proposta dwar it-triq fejn qieghed is-sit meta sar il-process ta' konsultazzjoni pubblika. Illi skont ic-citatata mappa, il-*policy* dwar it-twaqqigh ta' bini f'UCAs, f' paragrafu 4 ta' Part A (li tapplika fil-kaz tas-sit tal-appellant) tghid: *'The proposed street elevation will be*

judges in relation to any existing buildings and the surrounding environment' - process li l-Awtorita` injorat ghal kollox.

Illi is-sit imiss ma blokk appartamentti li hu gholi seba' sulari (sitta u *garage semi-basement* bil-fakulta` li tinbena *penthouse*) u li dan il-fatt kien injorat mill-Awtorita`. Dan meta l-istess Awtorita` harget il-permess PA 592/02 (*outline*) u PA 3513/02 (*full*) ghal sit fi Triq Howard Sliema, a bazi tal-gholi tal-bini li jmiss mas-sit.

Illi fil-vicinanzi tas-sit, hemm numru kbir ta' bini gholi simili ghal dak li talab l-appellant u ghaldaqstant l-Awtorita` mhix korretta meta tghid illi l-gholi predominanti fil-vicinanzi hu ta' erba' sulari – asserzjoni bbazata fuq il-premssa zbaljata li l-kliem fil-vicinanzi' (*in the vicinity*) jirreferu limititament ghal tul ta' blokk wiehed ta' naha wahda tat-triq li fiha jinsab is-sit. Dan, meta fil-hrug tal-permess tas-sit 13 Triq Howard, iccittat hawn fuq, id-DCC mar *oltre* tul ta' blokk wiehed meta rrefera ghall-binja li tinsab fl-istess triq kantuniera ma' Triq Don Rua. Illi, *inoltre*, kif juru r-ritratti gia` sottomessi mill-apellant lill-Awtorita`, hemm diversi binjiet oghla minn 2/3 sulari fl-istess triq tas-sit tal-appellant, fosthom bini b'4 sulari li ghandu gholi ta' 56 filati quddiem is-sit tal-apellant u iehor fl-istess tat-triq tas-sit.

Illi l-Awtorita` injorat ghal kollox il-permess mahrug minnha fil-vicinanzi tas-sit – u f'toroq f'Tas-Sliema tal-istess kategorija (fit-TPS, fil-UCA u fil-Pjan Lokali) tat-triq li fiha jinsab is-sit tal-appellant – ghal bini b'gholi kif rikjest mill-apellant, fosthom dawk li jidhru fl-annessa tabella PA 4168/92 (PAB 511/95) li ddecieda li kellu jinhareg permess a bazi ta' dak approvat f'PA 2135/98.

Illi d-diskrezzjoni li suppost li applikat l-Awtorita` meta ddecidiet dwar l-gholi li ghandha tippermetti fl-applikazzjoni tal-appellant kienet spjegata fil-kawza tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru 220/00 **Michael Gatt vs l-Awtorita` tal-Ippjanar**) u li l-Awtorita` f'dan il-kaz naqset li tapplika d-diskrezzjoni taghha bil-mod indikat mill-Qorti tal-Appell f' dik il-kawza.

Illi s-sular li dawru sar dan l-appell u li l-appellant qed isostni li kellu jkun inkluz fit-talba tieghu ghal *Outline Development permit* ma jirizultax illi kien se jkun inkompatibbli mal-karatteristici tal-inhawi *stante* li l-appellant kien ippropona illi dan l-istess sular ikun irtirat mill-faccata.

Illi, fuq kollox, dan is-sular irtirat kien jidher fil-pjanti li kienu deskritti mis-sottoskritt bhala kompromess u li dwarhom ittiehet il-vot fid-DCC favur il-hrug ta' *Outline Development permit* – kif jirrizulta mill-minuta tal-laqgha tad-DCC tas-7 ta' April 2003 – u meta kien intalab il-vot fuq dawn il-pjanti, il-vot kien 6 - 0 favur l-approvazzjoni tal-permess bla ebda rizerva.

Illi minkejja dan kollu fuq espost il-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar applikat konsiderazzjonijiet legali zbaljati meta rreferiet ghal – *policies erronei* meta qieset il-kuncett sottomess mill-esponenti li huma gawdew minn permess li allura kien "*deemed approved*".

Illi *in oltre* l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar esegwixxa konsiderazzjonijiet ta' *Policies* li ma kienux applikabbli fil-konfront tal-applikazzjoni u sussegwenti permess tal-esponenti, filwaqt li ma applikax ghall-kaz it-*Temporary Planning Schemes* li kienu jirregolaw fi zmien "*de quo*".

Illi *in oltre* dan, il-Bord imsemmi rega' naqas milli jaghmel dawk il-konsiderazzjonijiet li huwa legalment tenut li jaghmel sabiex jistabbilixxi "*commitment*" li huwa sottomess li kien hemm fil-kaz tal-esponenti.

Illi fil-kosiderazzjoni tad-decizjoni lanqas biss ma hemm accenn dwar il-fatt li fil-laqgha tad-DCC, kif intqal, tas-7 ta' April 2003, l-applikazzjoni giet unanimament approvata minghajr tibdil, biex imbaghad meta inhareg il-permess tnehha sular.

Illi huwa sottomess li din kellha tkun konsiderazzjoni legali essenzjali ghall-konsiderazzjoni gusta u skont il-ligi tal-kaz esponenti.

Illi *inoltre* rigwardanti il-*commitment* rizultanti mill-bini appogg tal-izvilupp propost tal-esponenti, il-Bord b'sorpriza ddikjara fid-decizjoni, u f'ebda hin qabel din, li "sfortunatament id-Direttorat ma rnexxilux jintracca l-*file* li jirreferi ghas-sit ma' genb dak in ezami li huwa l-*file* bin-numru PA2695/91".

Iktar tard il-Bord esprima li kien hemm bzonn li jkun hemm dan il-*file* sabiex jasel ghal "*commitment*", ghaliex ried ukoll jara jekk dan il-bini kienx munit bil-permess.

Illi gialadarba l-Bord tal-Appell kien qed jaghti dan il-piz kollu ghall-htiega ta' produzzjoni tal-*file* mitluf sabiex jwiezen l-argument dwar "*commitment*", ezercizzju legalment doveruz, bir-rispett, kellu jinvolvi ricerka iktar profondo, anke permezz tal-partijiet jew xhieda ohra, sabiex jigi rikostruwit il-*file*.

Illi *in effetti* l-esponenti ghamlu r-ricerka taghhom fir-rigward tal-premess mahrug ghall-bini appogg maghhom, u dan permezz tal-assistenza tal-Perit Joseph Sapienza li kien il-perit inkarigat minn dak l-izvilupp li pprovda kopja tal-permess mahrug li ssanzjona l-bini kif fil-fatt jinsab illum.

Illi fic-cirkostanzi, dan id-dokument qed jigi anness u mmarkat bhala Dok "JP 1".

Illi b' danakollu l-esigenza tal-*file* sabiex jigi stabbilit jekk il-bini kienx sancit b'permess, ma intalbitx u ma gietx applikata mill-Bord tal-Appell, fid-decizjoni li inghatat fit-8 ta' Novembru 2006 fil-kaz "**Dr. Gerard Spiteri Maempel pro et noe vs L-Awtorita` ta' Malta dwar L-Ambjent u l-Ippjanar et**".

Illi dak il-kaz, li huwa proprju dak li ingieb in sostenn tal-kaz esponenti, kien jirrigwarda il-fond 13 Howard Street, Sliema, kantuniera ma' Dingli Street.

Hawn hekk permess "*full*" mahrug bin-numru ta' sular bhal dak kif mitlub fl-applikazzjoni esponenti, gie kkonfermat

minkejja appell ta’ terzi interessati, u dan a bazi ta’ *commitment* tal-bini appogg.

Illi hemm il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bhala ruhu biss fuq apprezzament arkitettoniku, aestetiku u jekk jiddisturbax l-aspett tal-ambjent fil-vicinanza. Ebda bzonn ma qatt intalab f’dak il-kaz dwar permessi ghall-bini ta’ ma genb il-bini “*de quo*”.

Illi apparti li fid-decizjoni appellata gew applikati konsiderazzjonijiet li jifformaw bazi legali differenti minn dak fuq citat, lanqas biss issemma fl-istess serva biex influwixxa fuq il-kaz odjern. Anzi jirrizulta proprju mill-elenku ta’ *files* ezaminati mill-Bord tal-Appell, li espressament dan il-kaz tant simili ma giex kkunsidrat.

Illi l-esponenti huwa komfortati fis-sottomissjonijiet taghhom rigwardanti l-aggravji taghhom mis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri anke fuq citata Appell Nru 220/00 **Michael Gatt vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** deciza fid-19 ta’ Novembru 2001.

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li jaghmlu piena referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u jirriservaw li jipproducu dawk il-provi dokumentari jew xhieda lilhom permessi skont il-ligi, umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka d-decizjoni appellata u tirrimetti lura l-kaz ghall-konsiderazzjoni ulterjuri fuq l-iskorta tal-ligi u tad-direttivi emmessi minnha.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita` appellata.

Rat id-dokument esebit a fol. 8 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 23 ta’ Novembru 2006 a fol. 10 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Norman u Margaret Rossignaud vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta’ l-appell tal-MEPA datata 30 ta’ Mejju 2007 a fol. 16 tal-process fejn esponiet 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-Qori tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)”.

Dan kien konfermat diversi drabi b’sentenzi 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’ tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt decizjoni mill-Bord. Dan ifisser li m’ hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta’ fatt, fuq kwistjonijiet 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 ghall-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)**

Ilkoll decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta’ Marzu 2003.

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-aggravju tal-appellanti huwa punt li diga kienet stabilietu din l-Onorabbli Qorti li ma jikkostitwux punti ta’ ligi decizi mill-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar kif fil-fatt qed jghid l-appellant.

3. Illi l-aggravji tal-appellant huma senjatament tnejn; l-ewwel huwa fuq id-*“deemed approval”* tal-permess u cjoe’ li l-Awtorita’ tkun qabzet it-tnax il-gimgha milli tipprocessa xi applikazzjoni, l-applikant jista’ jqajjem din it-talba quddiem l-Awtorita’. Illi l-Bord fuq dan il-punt ta’ r-ragunijiet tieghu kif setghet giet akkolta din l-eccezzjoni u cjoe’ galadarba l-izvilupp propost kienx skont il-policies approvati. Jekk ma kienx skont il-policies, allura ma setax ikun hemm *“deemed approval”.*

4. Illi ulterjorment, ghandhu jinghad illi biex wiehed jinvoka id-*“deemed approval”* dan ma jistax isir b’mod passiv izda b’mod dirett u b’talba esplicita lill-Awtorita’ esponenti li tali talba ma sehhietx.

5. Illi fuq jekk l-izvilupp propost kienx imur kontra l-*policies* jew le, il-Bord applika u interpreta diversi policies fosthom il-policy taz-zoni f’UCA u cjoe’ stabilixxa li dawn it-tipi ta’ zoni m’hemmx *“height limitation”* stabilita’ *a priori,* izda kien il-Bord li kellu jezercita d-diskrezzjoni tieghu vis-a-vis il-bini l-iehor.

6. Il-Bord mar fuq is-sit, ezamina il-permessi, anke’ rifereti mill-appellanti li skont huma jindikaw *“committment”* fuq iz-zona, u rrizultalu illi fil-fatt ma hemmx dan il-committment ghaliex dawk il-permessi ghandhom sembjanzi differenti mill-izvilupp inkwistjoni.

7. Illi fuq il-kwistjoni tal-process li ma nstabx, bir-rispett kollu, din hija raguni futili sabiex l-appellanti jostnu l-appell taghhom fuq xi punt ta’ ligi. Jidher car mid-decizjoni li l-Bord kien konxju minn dan in-nuqqas, izda qal illi qal li l-gholi ta’ dan l-izvilupp seta’ jikkonstatah meta mar fl-access u ghalhekk l-ebda wahda mill-aggravji tal-appell ma jisghtu jitqiesu msejsa fuq l-**artikolu 15 tal-Att I tal-1992** u ghaldaqstant dan l-appell ghandu jigi dikjarat null.

In vista tal-premess, l-Awtorita’ esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti patikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 25 ta’ Ottubru 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-appellanti Norman Rossignaud u Margaret Rossignaud, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-25 ta' Ottubru 2007, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbali tas-seduti tat-30 ta'Mejju 2007, tas-6 ta'Novembru 2007, tal-14 ta' Frar 2008, tal-21 ta' Mejju 2008 u tat-22 ta' Ottubru 2008 fejn fl-ahhar seduta appell gie differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Frar 2009.

Rat in-nota ta' l-appellanti datata 22 ta' Ottubru 2008.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellanti kienu applikaw ghall-permess ta' zvilupp ghall sit 16/17/18, Triq il-Creche Sliema *"demolish existing house and erecet semi-basement garage and overlying flats",* liema permess hareg bil-kondizzjoni b'dan li f'kondizzjoni numru 2 inghad li *"overall height of replacement building is not to exceed 5 floors with an overlying penthouse and designed as such that they appear as four (4) floors and existing string course lines retained in their present position"*.

Illi sar appell quddiem il-Bord datat 26 ta' Gunju 2003 fejn l-appellanti sostnew li fl-ewwel lok tali applikazzjoni kellha tigi processata sal-5 ta' Dicembru 2000 u l-fatt li saret estensjoni mill-Awtorita' ghall-istess data kien *"ultra vires",* b'dan ghalhekk li l-applikazzjoni kif sottomessa kellha tigi kkunsidrata bhala approvata; u fit-tieni lok saret oggezzjoni dwar it-tieni kondizzjoni fuq indikata ghaliex inghad li l-gholi permess ghal dik l-*area* kien ta' *6 floors;* li din il-kundizzjoni injorat li l-bini adjacenti, kif ukoll bini iehor fl-istess triq li ghandu gholi differenti minn dak impost arbitrarjament; meta inhadet id-decizjoni l-pjanta sottomessa kienet ta' *6 floors plus an overlying penthouse"* u ghalhekk ma kellu jsir ebda tibdil fl-istess pjanta kif sottomessa. Illi huwa pertinenti li jinghad li l-

istess appellanti ghamel riferenza ghall-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp tal-1988 li jindikaw li l-gholi massimu permessibbli ghall-istess lokalita' kien ta' sitt (6) sulari. Inghad ukoll li fil-fatt il-bini adjacenti ghall-istess f'13, Triq Howard, Sliema, ghandu gholi ta' seba' sulari u kien monit bil-permess PA 592/02 u PA3513/02, u dan apparti li fl-istess inhawi ssemmew diversi kazi ta' bini tal-gholi u b'hekk inghad li l-Awtorita' ma' ezercitatx id-diskrezzjoni taghha kif indikat fil-kaz "Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" (A.C. 220/00) u inghad ukoll li allura l-istess sular irtirat kien kompatibbli mal-karattestici ta' l-inhawi, tant li meta l-kaz kien quddiem id-DCC jidher li kien hemm vot unanimu favur il-pjanta kif sottomessa.

Illi dwar l-ewwel aggravju l-Bord sostna li l-appellant kien qed jibbaza fuq l-artikolu 36 li kien introdott bl-Att Numru XXIII tal-1997, u li gie abrogat bl-emendi tal-2001 bl-Att XXI tal-2001 tal-25 ta' Settembru 2001 u allura dik id-disposizzjoni citata mil-appellanti ma' kinitx tapplika.

Illi dwar dan sar appell odjern fejn l-appellanti qed isostnu kemm id-DCC u il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma osservawx il-ligi ghaliex la darba fil-laqgha tas-7 ta' April 2003 sar vot favur l-istess applikazzjoni mela allura dan seta' biss iwassal ghall-hrug tal-permess u dan ghaliex ghal dan il-kaz japplikaw il-principji ta' *"deemed approval"* stabbiliti fl-**artikolu 36 tal-istess Kap 356 introdott bl-Att XXIII tal-1997.**

Illi f'dan il-kaz din il-Qorti thoss li l-appellant huwa kompletament zbaljat legalment u dan peress li jirrizulta li anke taht l-istess artikolu l-Awtorita' kienet estendiet tali perjodu bil-mod kif provdut fis-subartikolu 2 tal-istess, tant li l-process baqa' ghaddej u l-appellanti akkwixxa ruhu ghall-istess, u jidher li l-istess estensjoni saret skont il-ligi; l-istess applikazzjoni baqghet tigi ghalhekk processata bil-partecipazzjoni tal-appellanti stess u giet finalment determinata bil-permess mahrug fit-30 ta' Mejju 2003, data meta allura l-istess disposizzjonijiet lanqas kienu ghadhom japplikaw ghaliex gew effettwati bl-emendi tal-**Att XXI tal-2001** li biddlu l-istess **artikolu 36** *inter alia* bi provedimenti li sabiex jigi applikat il-principju ta' *"deemed*

approval" kellha ssir talba *ad hoc* mill-applikant stess skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 36 (5)** (introdott bl-**artikolu 35 tal-Att XXI tal-2001**). Tali talba fi kwalunkwe kaz lanqas saret mill-appellanti u ghalhekk certament li dan l-aggravju ma' huwiex wiehed fondat legalment u ghalhekk qed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju huwa fis-sens li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni li s-sottomissjonijiet tal-appellanti fuq il-kwistjoni ta' l-gholi massimu permess fl-istess *area* u dan kemm minhabba li tali gholi kien permessibbli skont l-Iskemi Provizzorji ta' Zvilupp u wkoll peress li kien hemm *commitment* ghall-istess gholi ta' bini li dwaru saret l-applikazzjoni ta' l-appellanti u b'hekk qed jigi allegat li l-Bord applika *policies* zbaljati ghall-kaz in ezami.

Illi dan ifisser li qed jigi allegat li l-Bord u l-Awtorita' applikaw *policies* hziena ghall-kaz in ezami, u dan jammonta ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord. Barra minn dan il-punt li l-istess Bord naqas li jaghti effett ghall-allegati Skemi Temporanji ta' Zvilupp u tal-*commitment* ghall-istess gholi li allegatament hemm fl-inhawi huma wkoll punt ta' dritt ghaliex jaffettwa l-*policies* li ghandhom jigu applikati ghall-kaz fejn dan l-istat ta' fatt, illum gurisprudenzjalment stabbilit bhala principju, jigi stabbilit u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004); **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Frar 2003) u **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008).

Illi fuq dan il-punt jinghad ukoll li kemm il-darba l-istess Bord ma jaghtix kaz u ma jittrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu dan jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex b'hekk il-Bord ma jkunx osserva l-principju ta' *cerimus paribus.* Dan il-principju huwa llum wiehed stabbilit bid-decizjonijiet **"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 19 ta'

Novembru 2001) u **“Alex Montanaro *nomine* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** (A.C. 9 ta’ Frar 2001).

Illi dwar il-mertu jinghad li l-appell tal-appellanti quddiem il-Bord kien ibbazat fuq l-allegazzjoni li l-gholi massimu ta’ bini permessibbli f’dik l-*area* kien ta’ sitt (6) sulari u dan kemm minhabba dak provdut fl-Iskemi Provizorji ta’ Zvilupp u kemm minhabba *commitment* tal-inhawi u vicinanzi ghall-istess gholi, fejn fuq dan l-ahhar punt jidher li l-istess appellanti ghamlu riferenza mhux biss ghall-diversi permessi fi triqat vicin, izda wkoll ghall-permess partikolari ta’ bini adjacenti ghal dak tal-appellanti odjern fejn intalab l-izvilupp propost.

Illi minn qari akkurat tas-sentenza tal-istess Bord ma jidhirx li ezamina l-istess applikazzjoni fid-dawl tal-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp attwalment vigenti – tant li lanqas biss jissemmew fl-istess decizjoni – kull ma hemm riferenza ghall-*“policies approvati fiz-zmien meta ittiehdet id-decizjoni, li l-gholi massimu tat-triq ma kienx wiehed stability a priori”.* Inghad ukoll li dan kien dettat mill-*gholi pedominanti f’dik it-triq partikolari* – izda jirrizulta li minn dan il-kuncett l-istess Bord mar fuq il-principju ta’ *commitment,* li certament mhux l-istess haga. F’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li l-istess Bord kellu fuq kollox u qabel xejn jezamina l-kaz fid-dawl tal-gholi massimu permessibbli skont l-Iskema Temporanja ta’ Zvilupp u fuq il-*policies* applikabbli ghall-kaz in ezami – haga li ma jidhirx li saret.

Illi fit-tieni lok jidher li l-Bord ezamina xi permessi li inghataw f’dawk l-inhawi li kienu ta’ sitt sulari, nkluz wiehed fi Creche Street kantuniera ma’ Tower Road (PA7833/96) u sostna li ma hemmx *commitment* u dan anke meta ra l-bini adjacenti ghall-istess zvilupp llum propost, li instab li huwa ta’ l-gholi kif indikat mill-appellant, izda bla ma ezamina il-*file* relattiv tal-istess ghaliex tali *file* ma’ nstabx.

Illi din il-Qorti thoss li sabiex jigi ezaminat il-punt jekk hemmx *commitment* fl-istess inhawi, kien vitali li jigi

ezaminat jekk il-bini adjacenti ghal dak ta' l-appellanti kienx munit bil-permess, u dan iktar u iktar meta jirrizulta li l-appell tal-appellanti quddiem l-istess Bord kien fuq kollox fuq dan il-punt, u allura l-istess Bord kien fid-dover li jezamina l-istess permess, u wkoll jghid x'effett kellu l-istess permess fuq l-applikazzjoni tal-appellant, u dan anke fil-kuntest tal-kuncett ta' *commitment* ghall-istess inhawi u s-sit ta' applikazzjoni llum mertu ta' dan l-appell. Din il-Qorti thoss li l-ezami ta' tali permess, hija vitali kemm ghall-punt ta' determinazzjoni ta' *commitment* u kemm ghall-effett li l-istess ghandu jkollha fuq l-ezitu finali fuq l-applikazzjoni tal-appellant - dan meta l-bini tieghu imiss ma' bini bil-permess ta' gholi bhal dak sottomess fl-applikazzjoni tieghu. F'dan il-kaz japplika dak li inghad fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A. C. – 24 ta' Mejju 2004), fejn jidher li dak li kellu jiddetermina l-Bord kien proprju l-effett li ghandu sit adjacenti munit b'permess kommess ghal dak l-istess gholi propost mill-appellant fuq l-applikazzjoni tal-appellant ghall-istess gholi.

Illi b'hekk f'dan il-kaz, bhal fil-kaz **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) bin-nuqqas tal-Bord li jikkonstata jekk il-bini adjacenti kienx wiehed kopert bil-permess, huwa ma' setax jiehu decizjoni jekk minhabba l-gholi ta' tali bini bil-permess ta' l-Awtorita' kienx hemm *commitment* ghall-istess sit u l-effett li l-istess ghandu fuq l-applikazzjoni attwalment in konsiderazzjoni u taht ezami, fuq bini li jmiss mal-istess sit.

Illi dan fuq kollox huwa konsonanti ma' dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001) fejn inghad li:-

"Meta fl-investigazzjoni ta' l-applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir allegazzjoni li fl-inhawi diga jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma

konsidrata ta' din il-Qorti d-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjoni ta' drittijiet fundamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe' biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".

Illi b'hekk f'dan il-kaz huwa ben fondat l-aggravju ta' l-appellanti ghaliex bin-nuqqas ta' ezami tal-permess ghall-bini adjacenti l-istess Bord ma ddecidiex jekk dan il-fatt li kien hemm bini bil-permess tal-istess gholi ta' dak sottomess mill-appellanti fl-applikazzjoni tieghu 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 il-Bord. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inegwaljanza, u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja. *"Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti"*, konkluzjoni tal-Bord stess li giet ikkonfermata proprju fil-kaz u fl-appell fis-sentenza f-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005); issir riferenza ghas-sentenza **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) fejn gie trattat kaz dwar bini adjacenti munit b'permess li kien determinati ghar-rizultat u l-ezitu ta' l-applikazzjoni sottomessa, u dan anke fil-kuntest tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir.

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008 fejn il-punt kollu kien id-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-applikant fid-dawl li bini adjacenti kellu bil-permess tal-Awtorita' gholi bhal dak sottomess mill-appellanti u ghalhekk l-ezami li kellu jsir

kien *"tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".*

Illi ghalhekk ghall dawn ir-ragunijiet l-appell qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datata 30 ta' Mejju 2008 fejn l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Norman Rossignaud u Margaret Rossignaud fir-rikors tal-appell taghhom datat 9 ta' Novembru 2006** u dan fis-sens hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Norman Rossignaud u Margaret Rossignaud vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tal-25 ta' Ottubru 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 skont 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--------------------------------