MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 4/2008

J. Formosa Gauci f' isem Trident Development Limited.

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 17 ta' Marzu 2008 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 3680/05, is-socjeta` Trident Development Limited applikat *"to sanction existing distribution depot and structures with alterations" (retail by distribution only)* fis-sit Distribution Depot, Triq il-Gharghur, Iklin.

Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ghar-ragunijiet indikati a fol. 2 tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, mil-liema decizjoni qieghed isir l-appell odjern, u kopja ta’ liema qieghda tigi hawn annessa.

Illi l-applikant interpona appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u talab li l-permess mitlub minnu ghandu jinhareg.

Illi l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, tablet li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ghandha tigi konfermata, u li l-appell ghandu jigi michud, u tat ir-ragunijiet taghha ghal dan.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Frar 2008 (PAB 290/06 ISB) l-istess Bord iddecieda billi laqa’ l-appell interpost mill-appellant u ordna li l-istess appellant jinhariglu l-permess mitlub minnu.

Illi l-esponent ihoss ruhu aggravat minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qieghed jinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi bir-rispett kollu, fl-umili opinjoni tal-esponenti l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-provvedimenti tal-Pjani Lokali, tat-*Temporary Provisions Schemes* u tal-Pjan ta' Struttura ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni. Fil-fatt bid-decizjoni tieghu l-Bord kien qieghed jagixxi *ultra vires stante* li l-Att dwar l-Izvilupp tal-Ippjanar (il-Ligi) li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma' u jiddetermina appelli minn decizjonijiet tal-Awtorita`, fl-**artikolu 15(12)** jaghmilha cara illi:

*"...the Board **shall** ensure that it complies with the provisions of subarticles (1) and (2) of article 33 in reviewing decisions of the Authority".*

Illi l-**artikolu 33(1)** jistipula illi:

"*In its determination upon an application the Authority* (u b'applikazzjoni tal-**artikolu 15 (12)** hawn fuq citat, anki il-Bord), ***shall***:

(a) apply the following –

i. development plans.......
ii. planning policies"

Illi *development plans, a tenur* tal-**artikolu 2** tal-Ligi, jinkludu *structure plan, subject plans, local plans action plans and development briefs*.

Illi *a tenur* tal- provvedimenti tal-**artikolu 22 (3)** tal-Ligi, it-*Temporary Provision Schemes* approvati taht il-*Building Permits (Temporary Provisions) Act,* huma kkonsidrati bhala *structure plan*.

Ghaldaqstant, l-applikazzjoni kongunta ta' dawn id-dispozizzjonijiet timponi obbligu fuq il-Bord - fil-fatt fiz-zewg dispozizzjonijiet tintuza l-kelma "***shall***" - illi japplika l- provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* kit ukoll tal-Pjani Lokali ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju.

Illi fit-fatt, l-Awtorita` appellanta applikat il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* fir-rifjut taghha ghall-applikazzjoni, u dan kif jirrizulta ampjament mir-ragunijiet moghtija mill-istess Awtorita` fid-decizjoni taghha ghar-rifjut tal-applikazzjoni.

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp limitatament minhabba valutazzjoni maghmula mill-istess Bord u liema valutazzjonijiet bl-ebda mod ma ikkunsidraw ir-ragunijiet imressqa mill-Awtorita` appellanta

quddiem l-istess Bord tal-Appelli. U dan minkejja li l-istess zvilupp imur kontra kull *policy* applikabbli ghas-sit *de quo*.

Li kieku il-Bord applika l-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura ghal dik iz-zona, liema provvedimenti l-Bord kien konxju li kellu japplika, u li kieku l-Bord analizza u kkunsidra r-ragunijiet u s-sottomissjonijiet moghtija mill-Awtorita` appellanta quddiemu, kien ikun car illi l-izvilupp propost qatt ma seta jigi approvat. U dan peress li l-ebda zvilupp ta' dan it-tip ma kien permessibbli, kif ukoll il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura li ma jippermettux tip ta' zvilupp bhal dak in kwistjoni f'zona bhal dik mertu tal-vertenza odjerna.

Illi dawn il-punti diga` gew ikkunsidrati u decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-appelli fl-ismijiet:

• **Alexander Agius vs. DCC** (Rikors numru 2/03 RCP) deciz fit-13 ta' Ottubru 2003; u
• **Vane den Bossche vs. DCC et** (Rikors numru 44/02 RCP) deciz fis-26 ta' Frar 2004.

Issir referenza ghad-decizjoni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet **Graham Busuttil vs. Awtorita`** (Rikors numru 14/06 RCP deciza 28 ta' Frar 2008) f'liema decizjoni din l-Onorabbli Qorti kienet cara meta hassret decizjoni tal-Bord tal-Appelli *stante* li l-istess decizjoni kienet nieqsa kompletament minn kull valutazzjoni tas-sottomissjonijiet maghmula minn parti quddiem l-istess Bord tal-Appelli.

Illi huwa car illi f'dan il-kaz il-Bord tal-Appelli, f'paragrafu wiehed, minghajr ma qies ir-ragunijiet imressqa mill-istess Awtorita` ghazel illi jilqa' l-appell interpost sempliciment peress illi *"l-operat ta' dan l-impjant jigifieri Distribution Depot ma jistax jizvolgi f'zona residenzjali"*. Dan in-nuqqas johrog izjed lampanti meta tqis illi l-Awtorita` appellanta, fir-risposta taghha kienet irrilevat illi jezistu *policies* partikolari li jirregolaw "*open storage*" u ghaldaqstant il-kunsiderazzjoni li tali attivita` ma tistax issir f'zona residenzjali hija kompletament bla bazi *stante* illi f'Malta ma jezistux biss zoni residenzjali u zona barra miz-

zona tal-Izvilupp, izda jezistu wkoll siti ohra, regolati b'*policies ad hoc* li setghu japplikaw ghall-attivita` mertu tal-vertenza odjerna.

Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setghat moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord *stante* li l-Bord ma applikax il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat- *Temporary Provision Schemes* skont kif titlob l-istess ligi.

Issir ukoll referenza ghad-decizjonijiet:

• **Anthony Ciappara vs. Awtorita`** (rikors numru 11/04 RCP) deciz 28/6/2006;
• **Matthew Vella vs. Awtorita`** (rikors numru 1/05 RCP) deciz 30/3/2006.

III *in vista* ta' dan johrog car illi l-Bord ma ta spjegazzjoni, anzi injora kompletament, ir-ragunijiet tar-rifjut imressqa mill-Awtorita` bhala risposta ghall-istess appell kif ukoll dawk moghtija mill-Kummissjoni bhala ragunijiet ghar-rifjut. Il-Bord, bhal ma diga` gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti f'diversi decizjonijiet, ghandu l-obbligu illi jindirizza s-sottomissjonijiet imressqa sew mill-appellant, u daqstant iehor mill-appelati, u n-nuqqas li jaghmel dan necessarjament iwassal ghan-nullita` tal-istess decizjoni.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Frar 2008 fl- ismijiet premessi, u tikkonferma r-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 7 sa 15 tal-process;

Rat ir-risposta tal-appell ta' Joseph Formosa Gauci datata 7 ta' April 2008 a fol. 17 tal-process fejn espona bir-rispett:-

<u>1. L-ewwel aggravju</u> interpost mill-Awtorita` Appellanti huwa in sintezi li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, fid-decizjoni appellata, iddipartixxa mill-provedimenti tal-Pjani Lokali, *Temporary Provisions Schemes* u Pjan ta' Struttura ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni u konsegwentement, dejjem skont l-Awtorita` appellanti, d-decizjoni appellata hija *ultra vires*.

Ir-Rikors tal-Appell *de quo* madanakollu ma jindikax liema huma l-*policies* specifici fil-Pjani Lokali, *Temporary Provisions Schemes* u Pjan ta' Struttura, li l-Bord appellat allegatament naqas milli japplika. Insibu biss asserzjoni generika fis-sens li l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp applikat il-*policies* korretti filwaqt li l-Bord tal-Appell naqas milli jaghmel hekk. Ir-rikors tal-appell ma jmurx *oltre* tali asserzjoni generika.

Hemm raguni il-ghala l-Awtorita` Appellanti zammet ferm ‘il boghod milli tidhol f’dan it-tip ta' argumentazzjoni: li kieku l-Awtorita` Appellanti dahlet fid-dettal ta' din il-kwistjoni, kien johrog bic-car illi effettivament il-qofol ta' din il-kwistjoni jirrigwarda punti ta' fatt u li kwindi jezorbitaw mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

It-tentattiv tal-Awtorita` appellanti li zzomm id-diskussjoni fuq livell aktar generiku u li tirrikorri ghall-argument tal-*ultra vires* izda ma jservix biex jirrimedja ghal dan il-problema.

Ikun utili illi nidhlu fl-ispecifiku ta' din il-kwistjoni sabiex dan il-punt jigi dimostrat.

Il-kwistjoni centrali quddiem il-Bord appellat kienet tittratta dwar l-effett ta' numru ta' permessi mahruga mill-istess Awtorita` appellanti fiz-zona in kwistjoni; specifikament jekk tali permessi kienux joholqu *commitment* sufficjenti sabiex jaghtu lok ghas-sanzjonar tal-izvilupp *de quo*.

Il-vertenza odjerna ma tirrigwardax semplicement l-applikazzjoni *o meno* ta' xi *policy* miktuba iswed fuq l-abjad kif qed tipprova ssostni l-Awtorita` appellanti. Hawnhekk, qed inharsu lejn valutazzjoni ta' stat ta' fatt

konsistenti fil-hrug ta' numru ta' permessi mill-Aworita` Appellanti stess u d-determinazzjoni tal-punt jekk tali stat ta' fatt kienx johloq *commitment* taz-zona in kwistjoni ghal certu tip ta' zvilupp b'mod li kien jippermetti devjazzjoni mill-*policies* approvati. Il-Bord appellat, fuq l-iskorta ta' numru ta' permessi validi citati mill-esponenti, wasal ghall-konkluzjoni li tali *commitment* kien jissussisti u laqa' l-applikazzjoni tal-esponenti. Tali determinazzjoni hija wahda prettament ta' fatt u li allura tezorbita mill-kompetenza limitata ta' din l-Onorabbli Qorti.

Il-fatt illi l-Awtorita` Appellanti tipprova tinjora l-principju tal-*commitment* u minflok tiffoka fuq il-*policies* approvati f' tentattiv li taghti bixra ta' punt legali lill-ewwel aggravju taghha ma jbiddel xejn minn dan.

Fl-istess waqt, m'ghandux ikun dubitat li l-principju tal-*commitment* huwa llum il-gurnata principju pacifikament akkolt f'materja tal-ippjanar tal-izvilupp. Fi kliem l-Onorabbli Qorti tal-Appell **f' "Consiglio D 'Amato vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp".** (170/99 deciza fl-24 ta' Mejju 2004).

"Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita` tal-Ippjanar kif ukoll il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-setgha, <u>minghajr ma jbiddlu t-Temporary Provision Schemes</u> li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fatti speci proprji tieghu. Inoltre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta' commitment, kemm l-Awtorita` u kif ukoll il-Bord ghandhom is-setgha gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes."

Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti f'**Joseph Muscat vs. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (App. Inf. 9/04 PS dec. 18/5/2005) fejn inghad illi:-

"(i) Anke jekk is-sit fejn hu propost li jsir bini hu proprjament O. D. Z., ir-regolamenti ta' l-ippjanar

jippermettu li f'kazijiet specifici jkun jista' jinhareg permess tal-izvilupp f'zoni bhal dawn;

(ii) *Di regola*, il-Bord jadotta u japplika l-iskemi u l-*policies* stabbiliti pero` jezistu kazijiet fejn ic-cirkostanzi partikolari taghhom jesigu, meta hekk jokkorri, li l-Bord jiddipartixxi mid-dettami mposti fihom;

(iii) Hekk il-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar il-"*commitment*" tal-*area* biex jistabbilixxi jekk din hijiex verament fondata;

(iv) Il-Bord kellu jara wkoll jekk iz-zona kinetx bizzejjed "*committed*" b'bini biex it-talba ghall-hrug tal-permess tkun tista' tigi milqugha skont il-*policies* fis-sehh;"

Minn dak kollu premess, ghandu jirrizulta li l-allegazzjoni kontenuta fl-ewwel aggravju tal-Awtorita` Appellanti, fis-sens li l-Bord appellat iddipartixxa mill-provvedimenti tal-Pjani Lokali, *Temporary Provisions Schemes* u Pjan ta' Struttura, ma tammontax, *di per se*, ghal xi forma ta' pregudizzjali li ghandha twassal ghar-revoka tad-decizjoni appellata. Certament, anqas ma jista' jinghad illi d-decizjoni appellata hija *ultra vires* ladarba huwa llum paciflku l-punt illi l-Bord jista' jiddipartixxi mill-*policies* applikabbli fejn jigi riskontrat *commitment*.

Ghalhekk, ghandu jkun evidenti illi dan l-ewwel aggravju tal-Awtorita` Appellanti ghandu jigi michud.

<u>2. Anki t-tieni aggravju</u> promoss mill-Awtorita` appellanti huwa nfondat. Essenzjalment, l-Awtorita` Appellanti, fit-tieni aggravju, tillanja ruhha minn allegat nuqqas da parti tal-Bord appellat li jqis is-sottomissjonijiet minnha maghmula.

Qari anki superficjali tad-decizjoni appelata juri li dan assolutament mhux minnu. Fit-tielet paragrafu tad-decizjoni appellata insibu referenza specifika ghall-fatt li l-Bord "Sema' lill-Avukat Dott. Anthony De Gaetano, lil Lorinda Vella u lil Mario Scicluna ghall-Awtorita`."

Aktar fundamentalment, fil-konsiderazzjonijiet tad-decizjoni appellata nsibu li l-Bord elenka r-ragunijiet a bazi ta' liema il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kienet cahdet l-applikazzjoni *de quo* u kkwota l-istess ragunijiet *in extenso* (*vide* decizjoni appellata pp. 2 u 3).

Essenzjalment dawn ir-ragunijiet (kif jirrizulta mid-decizjoni appellata stess) kienu li:

1. Il-proposta ghall-izvilupp, skont il-Kummissjoni, ma kinetx tikkonforma mal-*Policy Guidance Area for Open Storage* (2005) in kwantu l-art relattiva ma kinetx sitwata f' zona industrijali jew zona intiza ghal *open storage areas;*

2. Il-proposta, skont il-Kummissjoni, ma kinetx konformi mal-*Policy SET11* li ma tippermettix zvilupp urban "*outside existing and committed built-up areas*" u l-izvilupp ma kienx jikkwalifika bhala *non-urban* development li seta' jigi permess taht il-Paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura.

3. Il-proposta, dejjem skont il-Kummissjoni, tikser il-*policy IND 6* tal-Pjan ta' Struttura li tiddisponi testwalment hekk: *"The Planning Authority will give favourable consideration to the development of the service industry sites already identified under the Temporary Provisions schemes, and will designate further such sites in the relevant Local Plans at locations where no such designations have been made."*

L-Awtorita` Appellanti pprezentat ukoll xi sottomissjonijiet fil-kors tal-appell quddiem il-Bord izda dawn ma jzidu xejn ta' sustanza ma' dawn it-tliet punti li kienu jifformaw il-bazi tar-rifjut originali.

Zgur li ma jistax jinghad illi l-Bord appellat injora dawn is-sottomissjonijiet meta dawn gew anki citati *verbatim* fost il-konsiderazzjonijiet tad-decizjoni appellata. Ghalhekk, dan l-aggravju tal-Awtorita` Appellanti huwa kjarament infondat.

L-Awtorita` Appellanti tibqa' tinsisti fuq dak li jiddisponu l-*policies* minnha citati u tikkritika lill-Bord ghax ma applikax

l-istess *policies*. Kif diga` sottomess, il-principju tal-*commitment* madanakollu jippermetti devjazzjoni mill-istess *policies*.

Insibu li l-kuncett tal-*commitment* huwa espressament imsemmi fil-*Policy SET 11* citata mill-Awtorita` Appellanti stess:

*"No form of urban development will be permitted outside existing and **committed** built-up areas, and primary development areas as designated in the Structure Plan even where roads and public utilities are available. Permitted forms of non urban development outside such areas are restricted to the categories referred to in Paragraph 7.6"* (sottolinear mizjud)

Jekk zona titqies li hija *committed built-up area*, allura zvilupp huwa permess mill-istess *Policy SET 11*.

Fil-parti konkluziva tad-decizjoni appellata, il-Bord qies li (i) il-*commitment* taz-zona in kwistjoni, (ii) li l-izvilupp propost ma jistax isir f'zona residenzjali u (iii) jirrikjedi spazju ta' certu skala li ma tkunx ta' inkonvenjent ghar-residenti, laqa' l-applikazzjoni.

Meta l-Bord qies li kien inholoq *commitment* taz-zona in kwistjoni b'permessi validi (li wara kollox gew emessi mill-Awtorita` appellanti stess), kien qieghed effettivament jinterpreta u japplika l-*policy SET 11* citata mill-Awtorita`. Il-*commitment* kien jirrendi inapplikabbli l-konsiderazzjonijiet maghmula a bazi tal-*Policy Guidance Area for Open Storage (2005) u l-Policy IND 6*.

Jista' jkun li l-Awtorita` ghandha opinjoni differenti dwar l-eventwali interpretazzjoni u l-applikazzjoni tal-*policy SET 11*. Dan izda ma jfissirx illi ghaliex il-Bord wasal ghal konkluzjoni differenti minn dik mixtieqa mill-Awtorita` allura l-Bord injora s-sottomissjonijiet tal-Awtorita`.

Minn qari tad-decizjoni appellata ghandu jkun car li l-Bord investa l-kwistjonijiet sollevati mill-partijiet u ssodisfa l-elementi ta' dak li hu solitament mehtieg fir-rigward.

F'dan il-kuntest ssir referenza ghal dak li solitament huwa mistenni fl-ambitu ta' sentenzi fil-kamp civili, koncizament riassunt minn din l-Onorabbli Qorti f'**Anthony Scerri et v. Anthony Cutajar et** (App. Inf. 583/02 PS dec. 16/3/2005):

"(a) Hu dmir ta' kull tribunal li kemm jista' jkun jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha devoluti lilu fil-gudizzju mill-partijiet u, fejn possibbli jew hekk rikjest, jipprovdi b'mod intelligibbli, anke jekk mhux necessarjament b'mod approfondit, l-elementi saljenti ta' fatt u ta' dritt li jkunu gew provati jew trattati mill-kontendenti. Dan ghar-raguni ovvja, u daqstant iehor logika, biex il-partijiet ikollhom almenu s-sodisfazzjon li jkunu jafu ghaliex it-talba, jew l-eccezzjoni, tkun giet milqugha jew michuda;

(b) Hu deziderabbli wkoll illi s-sentenza tkun kompatibbli mar-regoli procedurali u d-disposizzjonijiet tal-ligi, senjatament l-**artikoli 218 u 219 tal-Kapitolu 12**;

(c) Tendenzjalment, u safejn hu guridikament possibbli, is-sentenza ghandha tkun salvata, *anzche* annullata;

(d) In-nullita` ta' sentenza m'ghandhiex tigi attiza jekk is-sentenza tinsab sostanzjalment gusta;"

Minkejja li dan kollu japplika b'inqas rigur fil-kaz ta' decizjonijiet pronunzjati minn organi kwazi gudizzjarji bhall-Bord appellat (dan huwa proprju konfermat fis-sentenza appena citata fejn jinghad illi "a differenza ta' dak mistenni minn tribunali kwazi-gudizzjarji, id-deliberazzjonijiet li jsiru mill-qrati ghandhom, anke jekk mhux b'mod elaborat, jaghtu ndikazzjoni sufficcjenti u ragunata tal-punti principali li jkunu tqajmu") ghandu jkun car illi d-decizjoni appellata tirrispetta il-kriterji appena elenkati. Konsegwentement, ghandu jirrizulta li anki dan it-tieni aggravju interpost mill-Awtorita` appellanti, huwa infondat.

Ghaldaqstant, l-esponenti *nomine* filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi gia` prodotti u dawk producibbli f'dan l-istadju tal-appell, umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti

filwaqt li tichad l-appell prezentat mill-Awtorita` Appellanti, tikkonferma d-decizjoni appellata, bl-ispejjez a karigu ta' l-appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 3 ta' April 2008 a fol. 23 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"J. Formosa Gauci obo Trident Development Ltd. vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma fit-18 ta' Gunju 2008 u tat-20 ta' Novembru 2008 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Massimo Vella ghall-appellant u Dr. Claire Zammit Stafrace u Ivor Robinich ghall-awtorita` intimata. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-26 ta' Marzu 2009 ghas-sentenza.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan huwa kaz fejn l-applikant ghandu applikazzjoni *"to sanction existing distribution depot and structures with alterations (retail by distribution only)".*

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kienet cahdet din l-applikazzjoni peress li sostniet li din tmur kontra (a) dak provdut ghall *"location of open storage as specified in Section 6 of the Policy Guidance Area for Open Storage (2005)* ghaliex l-istess sit ma jinstabx f'zona indikata ghall-*industries/warehouses* jew f'area identifikata ghall-*open storage* fil-Pjan Lokali; (b) hemm konflitt ma' Plan Policy SET 11; (3) jmur kontra policy IND 6.

Illi sar appell mill-applikant lill-Bord tal-Appell a bazi tal-fatt li f'dik l-area kien hemm *commitment* ta' diversi zviluppi simili ghall u iktar intensivi minn dawk tal-applikant u ghall-

dan l-iskop issir riferenza ghall-istess appell datat l-1 ta' Novembru 2006.

Illi l-Bord fid-decizjoni tieghu sostna li *"hemm diversi commitments ta' zviluppi li gew approvati mill-MEPA. Li l-operat ta' dan l-impjant jigifieri "Distribution Depot" ma jistax jizvolgi f'zona residenzjali. Innota li tali attivita' tirrikjedi spazju ta' certu skala u li tkun sitwata f'zona li ma' tkunx ta' inkonvenjent ghar-residenti".* B'hekk l-istess Bord laqgha l-appell suggett ghall-kundizzjonijiet hemm indikati.

Illi sar appell odjern fejn qed jinghad li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mexa *ultra vires* ghaliex skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u 33 tal-Kap. 356** huwa obbligat li josserva pjani ta' zvilupp u *planning policies,* u f'dan il-kaz il-Bord dan ma ghamlux u dan billi ma kkonsidrax l-*policies* applikabbli ghall-kaz izda qal biss li l-operat ta' dan l-impjant ma jistax issir f'zona residenzjali u approva l-istess permess, b'dan li ma osservax is-sottomissjonijiet tal-istess Awtorita' appellanti odjerna.

Illi jinghad li fl-ewwel lok dan huwa punt ta' dritt soggett ghall-appell quddiem din il-Bord peress li dak li l-awtorita' appellanti qed tikkontendi huwa li l-istess Bord ma applikax il-Ligi ghall-kaz in ezami u wkoll li ma inghatatx konsiderazzjoni ghas-sottomissjoninjiet tal-istess awtorita' u dan fihom innifshom jikkostitwixxu punt ta' dritt deciz mill-Bord u allura appellabbli quddiem il-Qorti skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356.**

Illi dwar il-mertu tal-appell din il-Qorti thoss li minn qari tal-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li effettivament l-istess organu ha in konsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet moghtija miz-zewgt partijiet tant li argumenti huma sahanistra reportati fl-istess decizjoni u b'hekk ma hemmx l-estremi nkidati fis-sentenza fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (28 ta' Frar 2008); f'dan il-kuntest jidher li l-import tal-istess decizjoni tal-Bord hija fis-sens li f'dik l-area in kwistjoni hemm *commitment* pjuttost estensiv, *committement* li fil-fatt kien ammess mill-

awtorita' appellanti fir-rapporti taghha (Lorinda Vella datat 21 ta' Dicembru 2006 fejn jinghad li *"the area is heavily committed with dispersed development"),* tant li l-izvilupp huwa tali li jinkludi diversi permessi mahruga mill-istess MEPA ghall-skopijiet kummercjali, u anke simili (jekk mhux ta' entita' akbar), u li a bazi tal-istess l-istess Bord hass li tali zviluppi bil-permess kkomettew l-area in kwistjoni ghall-zvilupp bhal dak propost mis-socjeta' appellata u dan iktar u iktar meta tali tip ta' zvilupp huwa desiderabbli li ma jsirx f'area residenzjali u dan proprju sabiex ma jkunx hemm inkonvenjenzi ghar-residenti.

Illi mela allura jirrizulta li l-istess Bord applika sew il-Ligi peress li l-kuncett ta' *commitment* huwa llum ben stabilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fosthom dawk ta' **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001); **"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003); u **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 19 ta' Novembru 2001); **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 12 ta'Jannar 2004); **"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 24 ta'Marzu 2003); **"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003); u dawk citati mill-appellat fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn inghad 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-setgha, <u>minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schemes</u> 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-setgha gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes".

Illi din il-Qorti thoss li dan huwa proprju l-kaz odjern fejn jidher car li bhala fatt, (u din hija fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li jistabilixxi u jevalwa), hemm *commitment* fl-istess area ta' diversi zviluppi, koperti bil-permess, ukoll bhal jew simili, u anke ta' entita' ikbar minn dak propost mill-istess appellant, u allura a bazi tal-istess il-Bord hareg l-istess permess ta' zvilupp a bazi ta' *commitment.* B'hekk il-Bord ddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija hekk kommessa tal-permess jista' jinhareg u din hija l-posizzjoni legali korretta.

Illi ghalhekk l-appell tal-Awtorita' appellanti qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjeta' appellata Trident Development Limited datata 7 ta' April 2008 in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mir-rikorrenti l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 17 ta' Marzu 2008,** *stante* li l-istess appell huwa infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet indikati f'din id-decizjoni, b'dan ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"J. Formosa Gauci f'isem Trident Development Limited vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tal-29 ta' Frar 2008 (PAB 290/06/ISB) qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita' appellanti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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