MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 2/2007

Leisure & Theme Park Limited

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Leisure & Theme Park Limited (C-8161) datat 21 ta' Mejju 2007 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' appell numru 343/05 quddiem il-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar ipprezentat ghan-nom tal-appellanti mill-A.I.C. Anthony Fenech Vella fit-8 ta' Novembru 2005, l-appellanti esponiet is-segwenti:-

"Fit-13 ta' Ottubru 2005, kont ipprezentajt Notifika biex nerigi Tented Structure skont il-klassi 20 tal-Avviz Legali rispettiv, wara li rrealizzajna li stajna nuzaw din il-procedura u konna ghalhekk irtirajna applikazzjoni PA 5802/05 li kien jitratta l-istess tip ta' talba. Anzi, fid-DNO, ahna konna naqqasna l-kobor tat-tinda u llimitajna l-uzu taghha ghal-6 xhur, minhabba li l-iskop taghha kien ta' wiehed temporanju u mhux permanenti.

Ir-ragunijiet ta' dan ir-rifjut huma li d-Direttorat qed jikkontendi li:-

1. L-istruttura ma tikkonformax mal-kundizzjonijiet necessarji tad- DNO.

2. L-izvilupp ma hix konformi ma BEN 1.

3. Kien hemm diskrepanzi bejn il-pjanti annessi ma’ dawk approvati ma PA 3459/03.

U li huma riedu li talba bhal din tigi evalwata f’mod 'holisitic' u mhux 'piecemeal'.

Ahna nsostnu, min-naha l-ohra

1. Konformita` mal-kundizzjonijiet ta' DNO

Asserzjoni bhal din ma tistax issir b 'mod generiku izda trid tkun specifiku, tant ghaliex meta jiena personalment kont iccekjajt biex nara jekk kienx hemm din it-tip ta' problema, kont gejt mgharraf li ma kienx hemm. Minghajr tali nformazzjoni hu mpossibili li wiehed jaghti risposta korretta.

2. Konformita` ma’ BEN1

Kif jista’ qatt ikun li tinghata raguni bhal din meta l-art innifisha inghatat b'kuntratt mill-Gvern Malti lill-Kumpanija bil-kundizzjoni specifika li isir "Leisure & Theme Park", anzi ghalhekk hu obbligu tal-applikant li juza din l-art ghal dan l-iskop. It-tinda li giet proposta hemm bzonna biex ikunu jistghu jigu pprovduti tali facilitajiet waqt ix-xhur tax-

xitwa peress li dawk li hemm huma kollha orjentati ghall-uzu fl-apert. Kien li l-MEPA uriet thassib fuq xi disturb minn problemi assocjati ma hsejjes jew uzu partikolari setghet jew irrestringiet l-uzu jew tablet ghal garanziji rigwardanti. Izda li tikkundanna minghajr ma anqas taf x'uzu jew indenjat titlob informazzjoni ulterjuri fuqu, hu totalment zbaljat u mhux serju.

3. Diskrepanzi fil-Pjanti

Ghal darb' ohra din hi akkuza mhux ikkwalifikata u ma tistax tigi accettata bhala valida.

Fl-ahhar, l-ideja ta' valutazzjoni 'holistic' hu zbaljat u juri kemm anzi l-ufficjali tal-MEPA ma ghandhomx idea xi tfisser 'Theme Park'. Fid-dinja ta' 'entertainment', dawn it-tip ta' parks jistghu jghixu biss jekk ikunu kapaci jiggeneraw tibdil u jeccitaw l-immaginazzjoni b' tibdil kontinwu f'dak li joffru. Ma tistax taghmel pjan u tippretendi li dan idum aktar minn sena; l-importanti hu li jinzamm l-uzu li ghalih giet mghotija l-art b'kontrol fuq dawk li jistghu jkunu impatti negattivi bhal hsejjes u vizwali. Pero` dan nerga' ntenni jiddependi kompletament mill-uzu partikolari.

Ezempju car hi t-talba li konna ghamilna ghal 'go-kart track' (PA 2205/98), li ma saritx minhabba d-dewmien tal-ipprocessar dovut l-aktar ghall-inkwiet fuq hsejjes, u n-novita` taghha spiccat sakemm hareg il-permess. L-istess ghall-islides li kellna; ga din is-sena cekkinnihom u biddilna wahda minnhom ghal tip 'superbowl'; pero` irrizulta li hemm tipi godda li nkorporajna fl-applikazzjoni taghna PA 7022/04 u li, diga` nel frattemp jidher li fis-suq tfaccaw 'dry slides' li jistghu jintuzaw matul is-sena kollha. Ghalhekk, ahna ghandna quddiemna xenarju li jinbidel, tista' tghid, minn gurnata ghal ohra.

It-talba taghna ghal uzu temporanju ta' parti minn sit li hu gia committed ma jista' qatt jikkomprometti kemm l-uzu prezenti u lanqas dak futur tieghu u, appuntu, hu ghalhekk ikkontemplat li jista' jaqa' taht il-procedura ta' DNO.

F'dan il-kuntest, id-decizjoni tal-MEPA ma hijiex hlief vessatorja fil-konfront tal-applikant u qed biss iservi ta' tkixkil ta' investment qawwi f'settur vitali tal-ekonomija tal-pajjiz, r-responsabbilta` li ghandha ggorr l-istess MEPA u ghalhekk, nitolbuk li tannulla d-decizjoni taghha u, jekk jinstab li t-talba hi konformi, tinhareg ir-risposta rikjesta mill-Ligi."

Illi l-Awtorita' appellata kkontestat dan l-appell kif jirrizulta mill-atti processwali relattivi;

Illi l-fatti li taw lok ghal dawk il-proceduri huma s-segwenti;

1. L-appellanti fil-proposta taghha kienet talbet *"to erect temporary tented structure from 1st November to 30th April 2006 for uses ancillary to theme park during winter period, at Splash and Fun Leisure and Theme Park, Bahar ic-Caghaq, l/o Naxxar." ;*

2. Mis-sit partikolari f'Bahar ic-Caghaq, l-appellanti tiggestixxi l-istabbiliment maghruf bhala Splash and Fun Lesiure and Theme Park, u ghal dan il-ghan, ghandha l-permessi kollha necessarji kif rikjest mill-Ligi sabiex tezercita attivitajiet ta' *'entertainment'* in generali;

3. *Oltre* dan, kif hu ben risaput mill-Awtorita` appellata, l-istess sit f'Bahar ic-Caghaq kien gie moghti in enfitewsi lill-appellanti in segwitu ghal risoluzzjoni Parlamentari relattiva, u l-appellanti hija propjament obbligata kontrattwalment favur il-Gvern biex tipprovdi attivitajiet ta' *entertainment* minn dan is-sit, liema sit ghalhekk gie (bhala *matter of principle*) specifikatament destinat ghal tali skopijiet mill-Gvern stess;

4. Jirrizulta wkoll illi fil-*Local Plan* ghall-inhawi partikolari, issa ufficjalment konfermat, tali destinazzjoni tas-sit hija rikonoxxuta u konfermata b'mod awtorevoli u inekwivoku;

5. Kull darba li l-appellanti talbet biex tkun tista' terigi tinda temporanja, l-Awtorita` appellata kienet tinsisti illi - minkejja n-natura temporanja msemmija; id-destinazzjoni partikolari tas-sit ghal skopijiet ta' *entertainment*; il-fatt li l-

appellanti hija munita bil-permessi kollha necessarji u li fl-aspetti taghha tali erezzjoni ta' tinda tinkwadra ruhha perfettament fil-procedura ta' D.N.O. - kellha ssir *full development application* kull darba. Dan meta, kif inhu risaput, il-process ta' tali applikazzjoni jibqa' ghaddej ferm aktar minn kull perjodu temporanju li ghalih tkun proposta li ssir din it-tinda.

6. L-appellanti baqghet tinsisti mal-Awtorita` appellata dwar l-applikabbilta` ta' D.N.O., anke minhabba l-fatt illi l-istess Awtorita` appellata ma' terzi persuni, mhux biss f'kazijiet simili imma anke f'kazijiet fejn is-sit ma kienx wiehed destinat ghal skopijiet ta' *entertainment* anzi kien sahansitra f'zona skedata, xorta wahda accettat il-procedura ta' D.N.O. - haga li ghal skopijiet noti biss lill-Awtorita` appellata, ma ghamlitx mal-appellanti.

7. Jigi notat illi, kien hemm zewg appelli separati maghmula mill-appellanti fuq zewg D.N.O.'s separati – cioe` dak odjern PAB 343/05 u iehor (PAB 158/06). Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-mori ta' dawn il-proceduri (i.e. ta' PAB 343/05) laqgha talba tal-Awtorita` appellata, u sema' iz-zweg appelli f'daqqa;

Illi permezz ta' Decizjoni minnu moghtija fl-4 ta' Mejju 2007, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, wara li qies, bhala *ratio decidendi*, :-

"(a) illi is-sit ta' tented structure tinsab f'parti tal-kumpless ta' Leisure and Theme Park, Bahar ic-Caghaq;

(b) li tali struttura hija ta' daqs notevoli u l-uzu ta' din l-istess tinda jista' jkollu mpatt notevoli ta' kemm mil-lot vizwali u anke mil-livell ta' hsejjes iggenerati meta t-tinda tkun qed tintuza f'attivitajiet ta' leisure and entertainment;

(c) li l-iskop ta' DNO hi li tiffacilita` l-ipprocessar ta' applikazzjonijiet li huma ta' natura minuri kemm f'dik li hija skala ta' zvilupp u li l-impatt fuq l-inhawi jkun minimu;

(d) iz-zewg DNOs kieku gew approvati kienu jestendu l-perijodu ta' uzu ta' tented structure ghall-perijodu ta' aktar

minn sitt xhur u dan imur oltre l-provisjonijiet ta' DNO. Dan il-fatt iwassal il-Bord biex jirrimarka li l-appellant pprova jestedni l-uzu ta' DNOs sabiex jevita full development application, liema process huwa suggett ghal konsultazzjoni pubblika u skrutinju reqq tal-proposta;

(e) li huwa tal-fehma li tali proposta ta' tented structure biex tintuza ghall-attivitajiet relatati ma' Leisure and Theme Park ma tikkostitwixxix zvilupp nominali li jista' jigi approvat b' DNO. Il-proposta tal-appellant ghandha tkun suggetta ghal process ta' konsultazzjoni pubblika permezz ta' full development application u li l-Awtorita' tal-Ippjanar ghandha d-dover li tiehu in akkont l-impatt li tali zvilupp jista' jkollu fuq iz-zona residenzjali fl-inhawi,"

ghaddha biex cahad iz-zewg appelli, PAB 343/05 u iehor (PAB 158/06);

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata minn din d-Decizjoni u qieghda ghalhekk tinterponi minnha l-umili Appell taghha fuq punti ta' Ligi quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi l-aggravju hu car u manifest u jikkonsisti fil-fatt illi l-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u konsegwenti applikazzjoni hazina tal-Ligi applikabbli ghal kaz kif ukoll injora wkoll principji legali ohra li kienu applikabbli ghall-kaz li jiggustifkaw l-Appell odjern;

1. Fid-decizjoni moghtija a bazi ta' paragrafi ndikati (b) u (c) *supra*, minkejja l-argumenti trattati fil-mori u minkejja s-sottomissjonijiet tal-appellanti tal-14 ta' Lulju 2006, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ippronunzja ruhu b'mod li huwa lesiv ghall-ahhar tal-principji ta' *committed area* u tal-massima *cerimus paribus*, it-tnejn li huma b'applikazzjoni assodata u kostantement indikata f'kazijiet simili.

Fin-nota msemmija tal-14 ta' Lulju 2006, l-appellanti ndikat ben tmien (8) kazijiet ta' accettazzjoni ta' DNOs da parti ta' l-Awtorita` appellata, li whud minnhom ghandu jirrizulta li l-anqas biss kienu jirrispettaw il-principju ta'

committed area (tant li wahda minnhom kienet addirittura f'nofs ic- Cittadella, Ghawdex — zona skedata, storika, protetta u klassifikata sahansitra bhala *World Heritage Site!*). Fil-kaz odjern il-principju ta' *committed area* ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-sit fejn l-appellanti trid it-tinda *de quo*, huwa ghal kollox oggettivament ippruvat u definit. Is-sit f'Bahar ic-Caghaq huwa espressament destinat mill-Gvern ghall-iskopijiet ta' *lesiure and entertainment* u ghalhekk il-fattur tal-*committment* huwa, *oltre* kollox, obbligu vinkolanti fuq l-istess appellanti. *Oltre* dan, kif migjuba ghall-attenzjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, l-appellanti hija wkoll munita bil-permessi kollha necessarja, sia taht il-*Police Licensing Regulations Act* u tat-*Trade Licenses Act* ghal kull attivita` li hija tisvolgi.

F'dan il-kaz, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b'dawn iz-zewg sentenzi qosra u lakonici (riportati f'paragrafi (b) u (c) supra, jidher illi bir-rispett, ha dik *«...it-triq il-qasira biex jasal malajr...»* li rreferiet ghaliha din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza minnha moghtija fl-ismijiet **Michael Gatt vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Dec. 19 ta' Novembru 2001 - App. 220/2000). Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar skarta kompletament tali kunsiderazzjonijiet u principji, u dan jikkostitwixxi mankanza legali ta' certu serjeta` u ta' import partikolari fic-cirkostanzi tal-kaz.

Ghandu jirrizulta bir-rispett illi l-principji ta' *committed area* u ta' *cerimus paribus* kienu, b'mod car u lampanti, ferm applikabbli ghall-kaz *de quo*, tressqu u gew trattati quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Issir hawnhekk referenza, bhala ragjunament ugwalment applikabbli f'dan il-kaz, ghal elucidazzjoni fuq dan il-punt maghmula minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza minnha moghtija fl-ismijiet **Marie Louise Farrugia vs. Kummissjoni ghal Kontroll dwar l-Izvilupp** (Dec. 24 ta' Frar 2003 - App. 36/2001), f'liema sentenza, wara li gie trattat fid-dettall u fl-aspetti kollha tieghu l-principju ta' restrizzjoni ta' appelli biss fuq punt ta' dritt minn decizjonijiet simili, jintqal sinifikattivament (u b'sens qawwi ta' gustizzja u tal-principji naturali taghha) is-segwenti:-

"Illi pero' hawnhekk wiehed irid necessarjament jaghmel referenza ghal dak li nghad fis-sentenza kkwotata mir-rikorrenti fl-ismijiet ***"Michael Gatt vs Awtorita' tal-Ippjanar"*** *(A. C. 19 ta' Novembru 2001 - App Nru 220/00) li in verita' hija l-bazi li fuqha qed tistrieh l-appellanta fl-aggravvji taghha dwar l-appell odjern u dan stante li l-punt ta' dan l-appell kollu m' huwiex jekk il-principji ta' committed area u konsegwenti applikazzjoni tal-massima cerimus paribus humiex gustifikati fl-applikabilita' taghhom ghall-kaz in kwistjoni, izda biss li dawn il-principji u punti ladarba tressqu quddiem l-istess Bord, u fil-fatt kienu jifformaw il-parti principali tal-Appell quddiemu, kellhom jigu kkonsidrati u trattati fl-istess decizjoni, u mhux skartati kompletament qishom ma jezistux, u dan fl-opinjoni tal-Qorti huwa iktar gravi meta tikkonsidra li l-istess Bord, accetta u kien konxju tal-fatt li kien hemm diversi decizjonijiet tal-istess Awtorita' li ssanzjonaw u ppermettew bini iktar gholi mill-height limitation imposta fit-Temporary Schemes, u ovvjament janimaw l-istess principji fuq esposti, li l-istess applikanta kienet insistiet fuqhom fl-appell medisimu quddiem l-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar."*

-omissis-

*"Illi ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta fl-ewwel lok li n-nuqqas tal-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jittratta dawn il-lamentali tal-istess applikanta nkluzi fl-istess aggravji l-kuncetti ta' committed area u cerimus paribus, u dan fid-decizjoni stess tal-istess Bord, jammonta ghall-punt ta' dritt, li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti, skont id-disposizzjonijiet tal-****artikolu 15 (1) tal-Kap 356*** *u dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatezza o meno tal-principji ta' committed area u cerimus paribus imressqa 'l quddiem mill-appellanti quddiem l-istess Bord, pero' certament li ghandu jkun hemm decizjoni dwarhom li tispetta fl-ewwel lok lill-istess Bord medesimu, li huwa t-tribunal vestit mill-ligi bil-kompetenza esklussiva li jiddeciedi dwar il-punti kollha mressqa quddiemu, kemm dwar fatt u kemm dwar dritt, u suggett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta' dritt deciz mill-istess Bord. "*

2. Illi dan jinghad ukoll ghal kollox minghajr pregudizzju ghal fatt illi l-interpretazzjoni legali moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (f'paragrafi (c) u (e) supra, ta' x'ghandu jikkostitwixxi zvilupp jew attivita' li tinkwadra ruhha taht DNO, hija bir-rispett zbaljata u zvijanti.

Dak li jista' jew ma jistax jigi propost bhala DNO, huwa dettaljatament elenkat taht l-**Avviz Legali 126 tal-2001**. L-interpretazzjoni legali moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar hija, bir-rispett, zbaljata u ma tinkwadrax ruhha f' dak li tghid il-Ligi.

3. Il-parti tar-*ratio decidendi* riportata f'paragrafi (d) supra, hija bl-akbar rispett, ezercizzju ta' abbuz mill-process legali li bih il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar huwa nkarigat. Meta laqgha t-talba tal-Awtorita` appellata sabiex iz-zewg appelli nterposti mill-appellanti (cioe` dak odjern 343/05 u l-iehor 158/06) jinstemghu flimkien, dan certament kien - bhal f' kull kaz li l-Onorabbli Qrati taghna fl-ordinament guridiku nostrali jaghmlu l-istess — fuq kunsiderazzjonijiet ta' ekonomija ta' gudizzju u pratticita' procedurali.

Certament illi tali fattur ma ghandu jew qatt setgha fih innifsu jintuza bhala kwistjoni ta' meritu u bhala gustifikazzjoni ghac-cahda *o meno* tat-talbiet tal-appellanti. F'kull kaz, iz-zewg kazijiet - ghad illi trattasi largament tal-istess provi u l-istess sottomissjonijiet - jibqghu zewg kazijiet separati. Minnflok, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar qabad u qieshom flimkien biex, b'ezercizzju (bl-akbar rispett) ta' elasticita' ta' ragjunament legalment inspjegabbli, in effetti qies iz-zewg applikazzjonijiet bhala applikazzjoni wahda li, mehuda kumulattivament, ovvjament teccedi l-perijodu temporanju ta' massimu ta' sit xhur kontemplat ghad-DNOs.

Dan hu bir-rispett zball legali car u manifest li spicca biex sahansitra sab ruhu bhala element propost in gustifikazzjoni tac-cahda tal-appell tal-appellanti u spicca ghalhekk biex intuza bhala mezz punittiv u lesiv tad-

drittijiet tal-appellanti. Dan, bl-akbar rispett ma messu qatt sar u l-appellanti, meta ma qajmet ebda oggezzjoni li z-zewg appelli jinstemghu f'daqqa, kienet qed tagixxi certament in *buona fede* u minghajr ma l-anqas biss ghaddielha l-hsieb illi l-principju tal-ekonomija tal-gudizzju seta' jigi hekk manipolat u erronjament applikat fl-effetti tieghu.

Ghal kull *buon fini* pero`, u a skans ta' kull ekwivoku li jista' jinghata lok ghalih bil-kumment ghal kollox infondat u erroneju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (*stante* li certament tali intenzjoni l-anqas minimament ma kienet il-kaz) (riportat f'paragrafu (d) supra) l-appellanti sejra tillimita ruhha ghal appell biss mid-decizjoni dwar il-kaz numru 343/05.

Illi jigi ghalhekk sottomess bir-rispett illi dawn in-nuqqasijiet fis-sentenza appellata ghandhom iwasslu ghal konvinciment ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-Appell numru 343/05 (*fermo restando* illi mhux qed isir appell mid-decizjoni dwar l-Appell 158/06 biss u unikament minhabba r-ragjunijiet esposti fil-paragrafu ultimu ta' qabel dan) u b'hekk tigi assigurata l-gustizzja shiha tal-process guridiku.

Ghaldaqstant, l-appellanti, filwaqt li qed tipprezenta kontestwalment kopja tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (DOK. "LTP 01") u filwaqt li taghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u tirrizerva li tressaq xhieda u tesibixxi dokumenti opportuni, titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' dan l-Appell billi tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-4 ta' Mejju 2007 fl-ismijiet **"Patrick Vella on behalf of Leisure and Theme Park vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar",** Appell Numru (343/05 ISB), ghal dak li jirrigwarda l-istess imsemmi appell numru 343/05 ISB u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni fir-rigward tal-applikazzjoni (DNO 722/05) maghmula mill-appellanti, sabiex b'hekk l-applikazzjoni tigi deciza skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` appellata.

Rat id-dokument esebit a fol. 9 tal-process;

Rat ir-risposta tal-appell ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 5 ta’ Novembru 2007 a fol. 16 tal-process fejn tesponi bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mis-socjeta` appellanti huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwr l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap.356)** 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'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-lzvilupp** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Anthony Borg vs L-Awtorita' tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - Decizjoni tal-24 ta' April 1996); **Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-lppjanar"** (Qorti tal-Appell - Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Zaren Camilleri vs Awtorita` tal-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 - Qorti ta' l-Appell); **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Appell numru 13/01 RCP deciz fit-28 ta’ Ottubru 2002); **Tonio Azzopardi vs Awtorita' tal-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002);

2. IIIi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti huwa daqstant null *stante* illi kwistjonijiet ta' *cerimus paribus* u ta' *'committment'* ma japplikawx ghall-kaz in ezami *stante* li l-izvilupp propost huwa wiehed *sui generis* kwazi ghal Malta *stante* li t-tined li gew proposti f’Malta u f’Ghawdex ma kienux jifformaw parti minn zvilupp akbar minn dak tal-appell odjern. *Inoltre* fl-inhawi ta' Bahar ic-Caghaq ma tezisti l-ebda tinda ohra la bil-permess u l-anqas minghajr u ghalhekk il-principju ta' *'commitment'* ma jistax jigi applikat f’dan il-kaz.

3. Illi t-tliet ragunijiet ghaliex dan l-izvilupp kien rifjutat mill-Awtorita' kienu:

a) Li t-tinda ma tikkonformax mal-kundizzjonijiet tad-DNO;

b) L-izvilupp ma kienx jikkonforma ma' BEN 1;

c) Kienu jezistu xi diskrepanzi fil-pjanti annessi ma' dawk approvati.

4. Illi t-tinda kif kienet proposta kienet mikxufa u ghalhekk ma kenitx tikkwalifika ghall-hrug tad-DNO. *Inoltre* ghandu jinghad ukoll illi precedentement, is-socjeta' appellanti kienet diga' qed tuza din it-tinda b'mod illegali u abbuziv sabiex torganizza kuncerti u *'parties'* li bil-hoss taghhom kienu qeghdin idejqu lil hafna nies tal-inhawi u anke ta' villaggi ohra ghaldaqstant ghalhekk BEN 1 ma gietx sodisfatta.

5. Illi l-applikant ghamel referenza ghal diversi tined ohra li ghaddew bid-DNO. Li ma semmiex pero' hu li dawn it-tined li semma’ l-applikant kienu kollha tined li kkwalifikaw taht ir-regoli tad-DNO ghax kienu ancillari mal-uzu tas-sit. Din hija necessarjament interpretazzjoni tal-*policy* tad-DNO u ghal darb'ohra l-appell tas-socjeta' appellanti huwa daqstant null ghaliex ma jittrattax punt ta' ligi.

6. Illi fi kwalunkwe kaz, id-DNO kif proposta mill-appellanti kienet skadiet ghaliex kien diga' ghadda t-terminu taghha.

7. Illi *di piu'* wiehed ghandu jara ukoll kemm kien hemm applikazzjonijiet ghad-DNO fuq l-istess zvilupp u fuq l-istess sit ghall-istess sena kalendarja. Illi fil-kaz in kwistjoni kien hemm effettivament zewg applikazzjonijiet ghal-DNO ghall-istess zvilupp li dawn jeccedu komplessivament il-perjodu ta' sitt xhur. Illi l-intenzjoni tal-applikant kienet illi joqghod juza din il-procedura ghaliex hija procedura semplici sabiex hu jkun jista' jevita tali burokraziji u proceduri aktar stretti li ggib maghha *'full*

development application'. Illi zvilupp ta' dan is-sit kien effettivament jinnecessita' hafna studji teknici li zgur l-applikant ried jevita.

8. Illi ghaldaqstant, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien korrett meta interpreta din il-*Policy* tad-DNO b'dan il-mod u ghalhekk ma tistax tigi s-socjeta' appellanti tghid li dan l-appell huwa bbazat fuq punt ta' ligi ghaliex l-ebda punt ta' ligi ma gie deciz mill-Bord, u l-Bord dahal f'kull aspett li kellu jidhol fil-valutazzjonijiet tieghu.

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-4 ta' Mejju 2007 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mis-socjeta' appellanti u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 4 ta' Marzu 2008 a fol. 22 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Leisure & Theme Park Ltd. vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti fejn fis-seduta tal-4 ta' Frar 2009 meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta' Mejju 2009 u tat-28 ta' Mejju 2009 fejn gie differit ghas-sentenza ghall-1 ta' Gunju 2009.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa kaz fejn l-appellanti uza l-procedura stabbilita **fl-Avviz Legali 126 ta' 2001** sabiex "*to erect*

temporary tented structure from 1st November to 30th April 2006 for uses ancillary to theme park during winter period, at Splash and Fun Leisure and Theme Park, Bahar ic-Caghaq, l/o Naxxar.";

Illi din saret skond Klassi 20 tal-Avviz Legali msemmi u giet rifjutata mid-Direttorat ghaliex inghad li tali struttura ma tikkonfermax mal-kundizzjonijiet tad-DNO; li l-izvilupp ma kienx konformi ma' BEN 1; u li kien hemm diskrepanzi ma' pjanta approvata ma' PA 3459/03.

Illi sar appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fejn inghad li ma giex spjegat ghaliex gie ndikat li tali applikazzjoni ma kenitx konformi mad-DNO; li l-Policy BEN 1 ma tapplikax ghal dan il-kaz ghaliex ma nghatat ebda spjegazzjoni dwar l-uzu tal-istess tinda; li dwar diskrepanza fil-pjanti nghad li ma kien hemm xejn minn dan peress li l-post huwa gja kommess sabiex jintuza ghall-iskopijiet ta' *Theme Park* u la darba qed issir talba ghall-uzu ta' tined b'mod temporanju huwa naturali li l-istess uzu jinbidel. Jinghad li in sosten ta' dan kollu l-istess applikant fl-14 ta' Lulju 2006 indika lista ta' diversi kazijiet fejn l-istess procedura ta' DNO giet uzata ghall-diversi tined u allura l-istess appellanti odjern ppretenda li l-istess Awtorita' ghandha tidhol ghall-ezami ta' l-istess, u jekk issib li l-kazi huma bhal dak ta' l-applikant, l-applikant ghandu jigi trattat bl-istess mod.

Illi jirrizulta li b'decizjoni tal-4 ta' Mejju 2007 l-appell tal-applikant gie rifjutat ghar-ragunijet indikati fir-raba' u l-hames pagna tal-istess decizjoni, li ghalihom saret riferenza pjena fl-appell odjern f'pagna 4 tar-rikors tieghu fuq riportat.

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq l-aggravju li l-Bord ma applikax il-principju ta' *cerimus paribus* u ta' **commitment** ghall-kaz in ezami u dan peress li minkejja li l-appellant kien irrefera ghall-diversi permessi li nhargu ghal numru ta' tined f'Malta b'nota datata 14 ta' Lulju 2006 dawn ma gewx trattati mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan meta l-istess appellant allega li l-kaz tieghu huwa bhal dak

li gie addottat bl-istess permessi mahruga bl-imsemmija procedura ta' DNO.

Illi din il-Qorti thoss li dan l-aggravvju (bhal l-aggravji l-ohra), jikkostitwixxi punt ta' dritt peress li s-sinifikat ta' dan l-ilment hawn illum imqajjem hija l-allegazzjoni li l-istess Bord ma ezaminax, u wisq inqas tratta l-aggravju tal-istess socjeta' appellanti quddiemu u dan wkoll fil-kuntest ta' ezami ta' l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant dwar l-ewwel raguni ta' rifjut mid-Direttorat (*"l-istruttura ma tikkonformax mal-kundizzjonijiet necessarji tad-DNO").*

Illi din il-Qorti thoss li wara li ezaminat l-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li dan l-aggravju huwa wkoll gustifikat fil-mertu u dan peress li mkien fis-sentenza tal-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, ma gie ndirizzat l-istess aggravju tal-appellant fuq dan il-punt. Fil-fatt l-argument tal-appellant kien li l-procedura li kien qed juza ghall-izvilupp minnu propost kienet tikkwalifika sabiex issir taht DNO skond *Skeda 20 ta' l-Avviz Legali 126 tal-2001*, tant li dan ma kien xejn differenti minn dawk li thallew isiru taht l-istess procedura fil-kazi ndikati minnu.

Illi sabiex jigi deciz dan naturalment il-Bord kellu jezamina dak li gie sottomess lilu mill-appellanti, izda dan ma jidhirx li sar, u fil-fatt ma hemm xejn li jindika mod iehor fl-istess decizjoni. Kull ma hemm kien biss li l-Awtorita' appellata fuq dan il-punt issottomettiet li r-riferenza mill-appellanti ghal diversi tined ohra bid-DNO ma kenitx ser tghin il-kaz tieghu peress li skond l-istess Awtorita' tali tined kienu jaqghu taht id-DNO ghaliex *"huma ancillary ma' l-uzu tas-sit".* Tenut kont ta' dan kien jispetta lill-Bord li jezamina min mill-partijiet kien korrett fuq l-istess, izda dan il-Bord ma jidhirx li ghamlu u certament dak kontenut fit-tieni u t-tielet paragrafu ta' pagna 5 tal-istess decizjoni (indikati bhala (b) u (c) fir-rikors tal-appell odjern) bl-ebda mod ma jista' jinghad li jindirizza l-aggravvju tal-appellant. B'hekk dan l-aggravju fuq ben gustifikat fuq il-kuncett ta' *cerimus paribus* kif spjegat fis-sentenzi citati wkoll estensivament mill-appellanti odjern inkluzi dawk fl-ismijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**

(26 ta' Mejju 2004); **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (2 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (24/02/03); **"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (19 ta' Novembru 2001) u **"Alex Montanaro *noe* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (9 ta' Frar 2001) fuq dan il-punt l-appell qed jigi milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju u cjoe' li saret interpretazzjoni hazina tal-ligi dwar x'ghandu jkun zvilupp u attivita' li tista' ssir taht DNO u dan peress li fl-istess Avviz Legali l-argumenti ndikati bhala (c) sa (e) (it-tielet sal-hames paragrafu ta' pagna 5 tad-decizjoni tal-Bord) ma jirrizultawx mil-ligi u senjatament minn dak indikat bhala **Klassi 20 tal-Avviz Legali 126 tal-2001**, din il-Qorti thoss li taqbel mas-sottomissjonijiet tal-istess socjeta' appellanti fuq dan il-punt, u dan peress li dak kontenut fis-sentenza ma jirrizultax mill-istess Ligi u certament mhux minn paragrafi **(1) u (2) tal-Klassi 20** intiza ghall-Strutturi tat-Tined a bazi tal-**Avviz Legali 126 ta' l-2001.**

Illi dwar l-ahhar aggravju fuq il-punt indikat bl-ittra (d) (r-raba' paragrafu ta' pagna 5 tad-decizjoni) din il-Qorti thoss li l-ilment tas-socjeta' appellanti huwa gustifikat peress li dak li ghamel l-istess Bord ma kienx biss li tratta zewgt appelli flimkien u ta decizjoni wahda (haga li wkoll timpingi fuq il-validita' tal-istess decizjoni – **"George Said vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – 10/2206; 11/2006; 12/2006 – 27 ta' Gunju 2006; **"Fortunato Farrugia vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** 31 ta' Ottubru 2007) izda uza z-zewg proceduri ta' DNO sabiex jikkonkludi fil-mertu li t-tinda kienet ser tinzamm ghall-perjodu ta' iktar minn sitt (6) xhur f'sena konsentit fl-istess DNO u l-Avviz Legali.

Illi dan fl-opinjoni ta' din il-Qorti huwa manifest inkorrett, peress li l-proceduri ndikati kienu u baqghu tnejn separati, kull wahda ghaz-zmien indikat fl-istess procedura, u l-fatt li l-Bord wassal sabiex jiddeciedi li z-zewgt appelli kienu ser jinstemghu flimkien ma kellux iwwassal sabiex b'hekk jinghad li z-zmien indikat fiz-zewgt applikazzjonijiet, kien qed jigi mehud qisu sar f'applikazzjoni wahda u f'dan il-

kuntest din il-Qorti taqbel ma' dak kontenut fit-tieni paragrafu tal-parti tal-appell indikata bin-numru 3 tar-rikors ta' l-appell tal-appellanti. Dan ifisser li kien hemm zewgt applikazzjonijiet, kien hemm zewg proceduri distinti minn xulxin, u hekk kellhom jigu trattati u wkoll decizi, u z-zewg termini ndikati f'kull applikazzjoni jew procedura kellhom jibqghu kif inhuma separati u mhux jigu kkonsidrati bhala moghtija f'applikazzjoni wahda. Kull konsiderazzjoni ohra kellha tittiehed biss fil-kuntest ta' dak li jipprovdu r-regolamenti (1) u (2) fil-kaz ta' **Klassi 20 ta' l-Avviz Legali 126 ta' l-2001,** izda dejjem fil-kuntest ta' kull applikazzjoni kif proposta.

Illi fl-ahharnett din il-Qorti tirreferi ghall-punt numru 6 imqajjem anke f'dan l-appell mill-Awtorita' appellata u cjoe' fejn inghad li *"Id-DNO kif propost mill-appellanti kienet skadiet ghaliex kien diga' ghadda t-terminu taghha".* Dan kien gja tqajjem mill-istess Awtorita' kif jirrizulta mill-ahhar paragrafu tar-raba' pagna tad-decizjoni tal-istess Bord (*"Oltre' dan illum l-istess DNO se mai skada stante l-istess kien ghal tented structure mill-1 ta' Novembru 2005 sat-30 ta' April 2006 u ghaldaqstant il-mertu gie ezawrit")* izda ghal darb'ohra fuq dan il-punt il-Bord kif hekk kompost ma' qal xejn dwar l-istess u fil-fatt l-istess punt baqa' mhux deciz mill-Bord. Illi peress li din hija s-sitwazzjoni, u din hija Qorti ta' revizzjoni, din il-Qorti ser tieqaf hawn, b'dan li l-istess punt ghandu jigi eppurat u deciz mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi ghalhekk l-appell tas-socjeta' appellanti qed jigi milqugh biss fil-kuntest ta' dak hawn deciz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta' ta' l-appell ta' l-Awtorita' appellata datata 5 ta' Novembru 2007 in kwantu l-istess hija nkompatibbli ma' dak hawn deciz, **tilqa' r-rikors ta' l-appell tas-socjeta' appellanti datat 21 ta' Mejju 2007** u dan fis-sens biss ta' dak hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell

dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Leisure & Theme Park Limited" vs L-ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tal-4 ta' Mejju 2007 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kompetenti skond il-ligi, 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' l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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