MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 6/2009

Grace Borg (I.D. 0760251M.

vs.

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' Grace Borg datat 26 ta' Marzu 2009 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi b'sentenza mghotija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-6 ta' Marzu 2009 fil-kaz fl-ismijiet premessi, l-istess Bord kien cahad l-appell tal-appellanti kontra l-hrug ta' permess numru 3139/06 intavolat nhar is-16 ta' Mejju 2006 sabiex isir zvilupp konsistenti ta' tliet sulari fuq binja gia ezistenti fuq il-lok numru 2, Triq San Piju IV, Sliema.

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata minn din id-decizjoni u minnha qed tinterponi dan l-umli appell.

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

Illi ghandu jinghad illi l-Bord tal-appell kien erronju meta rregetta l-appell tal-esponenti minhabba li l-Bord ikkonkluda li l-applikazzjoni tmur kontra l-*height limitation* stabbilit mill-pjan lokali. Dan qed jinghad peress illi l-Awtorita' appellata kienet gia kkompromettiet l-pjan lokali meta kkoncediet permess simili ghall-applikazzjoni in dizamina ghall-zewg fondi li kienu jinsabu fil-prossimita` tas-sit *de quo* fl-*interim period* ta' bejn l-Istructure Plan u l-Pjan Lokali.

Illi ghandu jinghad illi qabel ma hareg l-pjan lokali, applikazzjoni simili kienet tigi regolata skont l-i*structure plan*.

Illi f'dan l-istadju jidher utli li l-appellanti taghmel referenza ghal *Structure Plan Policies SET 8*, liema artikolu jghid is-segwenti: -

"The Planning Authority is aware that since the Temporary Provisions were put forward in 1988, some development has taken place in the affected areas and that further applications for permission to develop, will be submitted during the interim period between the commencement date of the structure plan (1992) and the adoption of the relevant local plan (Awwissu 2006), *which will contain both revised layout and specific development control guidelines".*

Illi pero' mhux argument li jinghad li wiehed ma jistax jaghmel referenza ghall-permessi mghotija lill-fondi li jinsabu fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni peress li dawn il-permessi nhargu fil-perjodu fuq indikat meta ma kienx ghadu gie implimentat il-*Local Plan*.

Illi f'dan ir-rigward l-appellanti taghmel ampja referenza ghal dak li jghid il-*Policy* BEN 4 li jghid: -

"Permission will not normally be given unless the Planning Authority is satisfied that <u>such permission would be unlikely to compromise the objectives of the review forming part of the Local Plan preparation".</u>

Illi, *se mai u in pessima ipotesi*, mill-*Local Plan Preparation*, l-Awtorita` appellata setghet facilment tirrealizza li l-permessi li nghataw fil-vicinanzi b'gholi ferm aktar minn dak li issa qed jistabbilixxi l-pjan lokali, ma setghux jikkompromettu l-iskop ta' dak li kien qed jigi ppjanat.

Illi in effetti, ghalhekk, ghandu jigi emfasizzat li l-Awtorita` appellata issa kkompromettiet ghal kollox l-*Local Plan* waqt t-thejjija tieghu.

Illi dan il-permess fuq imsemmi fil-fatt mhux rifless fit-tfassil tal-pjan lokali approvat peress li l-*height limitation* tal-fond tal-appellanti kif approval mill-pjan lokali hu hafna inqas minn dak li in effetti gie approvat mill-Awtorita' appellata waqt t-thejjija tal-istess pjan.

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza pjena ghall-provi u sottomissjoniet kollha gia dedotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u tirriserva dawk il-provi kollha lilha permessi bil-ligi, titlob bir-rispett lil din l- Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' l-appell tar-rikorrenti, tirrevoka l-precitata decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar tas-6 ta' Marzu 2009, u dan billi <u>prevja li tiddikjara</u> li l-Awtorita' appellata ma rrispettatx il-materja li in effetti kienet ikkompromettiet l-pjan lokali waqt t-thejjija tal-istess, u dan kif kienet obbligata li taghmel skont l-istess pjan ta' struttura u konsegwentement tirrimanda l-atti lura lill-istess Bord tal-Appell sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza, tiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta' April 2009 a fol 4 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Grace Borg vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 2 ta’ Gunju 2009 a fol. 7 tal-process fejn esponiet bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mis-socjeta' appellanti huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15(2) tal-Att dwar 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-Izvilupp** (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-Ippjanar**" (Qorti tal-Appell - decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Zaren Camilleri vs Awtorita' tal-Ippjanar** (decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 - Qorti tal-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. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-aggravju tal-appellanti huwa li indipendentement minn dak li jghid il-Pjan Lokali, il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kellu jiddeciedi fuq dak li gie deciz fil-kaz ta' applikazzjonijiet fil-vicinanzi tas-sit mertu tal-vertenza odjerna.

3. Illi bir-rispett kollu, il-Bord fil-fatt iddecieda illi wara li qies il-permessi l-ohra li inhargu fil-vicin, mhux biss qal li dawn ma kienux jikkostitwixxu precedent li fuqhom il-Bord kellu jiddipartixxi mill-*'policy'* approvata fil-Pjan Lokali, izjed u izjed meta tali permessi hargu qabel ma kien dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, kif ukoll il-fatt illi s-siti l-ohra, minhabba c-cirkostanzi taghhom, kienu regolati b’*‘policies'* differenti.

4. Illi jinghad ukoll illi l-**artikolu 33 tal-Att dwar l-Ippjanar**, u senjatament il-paragrafu (1) tal-istess jipprovdi illi l-gholi massimu impost fil-Pjan Lokali ghandu jkun osservat, hlief meta tali gholi jkun mibdul b' *'policy' ad hoc*. U ghaldaqstant wiehed irid jikkunsidra dan kollu fil-qafas ta' dak provdut fl-istess **artikolu 33**, u li certament illi l-kumplament tal-istess **artikolu 33** ma jistghux jigu meqjusa bhala eccezzjoni ghar-regola netta u cara stabbilita illi l-gholi ma jistax jinbidel hlief jekk hemm *'policy' ad hoc* fuq l-gholi impost.

5. Illi legalment, il-Bord tal-Appelli ikkonsidra jekk kienx hemm xi fatti li setghu iwasslu lill-istess Bord sabiex jidipartixxi mill-*'height limitation'* impost mill-Pjan Lokali. Illi bir-rispett, is-sottomissjoni tal-appellant fir-rikors tal-appell tieghu ggib fix-xejn il-Pjan Lokali, *stante* illi jekk l-gholi impost mill-istess Pjan jista' jinbidel daqshekk facilment, allura l-Pjan Lokali u l-effikacja tieghu, tigi reza kompletament bla bazi.

6. Illi d-decizjonijiet fl-ismijiet Consiglio D'Amato, Michael Gatt, Santino Gauci u Andrew Mangion iIkoll ikkonfermaw illi l-Bord tal-Appelli, dejjem jekk jitqajjem il-punt quddiemu, ghandu jikkunsidra u jiddeciedi fuq il-punt tal-*'committment'* u mhux sempliciment jinjorah. Fil-fatt, fil-kaz odjern, dak huwa li ghamel l-Bord tal-Appelli fid-decizjoni tieghu.

7. Illi jigi wkoll rilevat illi kuntrarju ghal dak allegat mill-appellant, il-kwistjoni ta' jekk il-permessi l-ohra fir-realta` ikkomprometteewx jew le l-Pjan Lokali, hija kwistjoni li ittiehdet in konsiderazzjoni fit-tfassil tal-Pjan Lokali. Fl-argument tieghu, l-appellant donnu jghid illi jekk fl-akwati diga' hemm zvilupp ta' per ezempju 8 sulari, il-Pjan Lokali bilfors irid ikollu gholi ta' 8 sulari. Illi dan l-argument u fattwalment u legalment fallaci u zbaljat, *stante* illi l-Pjan Lokali jista', fost l-ohrajn, jiehu dawk il-mizuri sabiex zvilupp f'zona partikolari jitrazzan. Kull argument differenti minn dan, certament iwassal illi dak li jkun hemm fil-vicinanzi bilfors ser jinfirex fuq il-madwar, meta fil-fatt it-

tfassil tal-Ippjanar tal-Izvilupp isir b'mod differenti minn dan.

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-6 ta' Marzu 2009 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mlll-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti presjeduta tat-3 ta' Gunju 2009 fejn meta ssejjah l-appell id-difensuri tal-partijiet u l-appellanti prezenti. Dr. Stafrace obbliga ruhu jesebixxi il-*files* citati mill-appellanti 79/1994 u 5364/2000 u dan fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan il-verbal b'kopja lid-difensuri tal-kontro-parti. Id-difensuri trattaw il-kaz, b'dan illi l-appellanti kellha l-fakulta` taghmel nota ta' osservazzjonijiet fi zmien erbghin (40) gurnata, u l-kontro-parti kellha erbghin gurnata (40) gurnata biex tirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Ottubru 2009.

Rat id-digriet datat 28 ta' Ottubru 2009 fejn gie ordnat l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti *stante* li l-istess nota giet prezentata tardivament.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija applikazzjoni sabiex ikun hemm zieda ta' tlett sulari fuq il-bini ezistenti fil-fond Numru 2, Triq San Piju, Sliema, li gia huwa gholi hames sulari, sabiex b'hekk tali bini jigi jikkonsisti fi tmien sulari, liema applikazzjoni kienet giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fid-29 ta' Awissu 2006 u minn dan ir-rifjut sar appell fit-3

ta’ Ottubru 2006 quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar L-Ippjanar fuq il-bazi li fil-vicinanzi kienu inghataw zewg permessi simili ghall-istess gholi kif illum propost f’din l-applikazzjoni, (wiehed fl-istess triq stess (faccata tal-bini mertu tal-applikazzjoni odjerna – 72, St. Pius Street, Sliema - 79/94 – 5364/00) u l-iehor fil-fond 5 & 6, St. Mary Street, c/w Nos. 46 -49 Triq Manwel Dimech Street, Sliema – 3081/03 – 3484/04) u l-appellant argumentat li allura la darba hemm dawn il-permessi mahruga mill-Awtorita’ ghall-gholi ta’ tmien sulari, ghal dawk li hija ndikat bhala girien taghha, mela allura ghandu jinhareg ukoll permess favur taghha u dan anke peress li l-bini kif minnha bhala zvilupp *“should respect its context, including the character, appearance, scale, massing, height and density of the area in which it is situated”* (*policies 1.1 and 1.2 of Policy & Design Guidance 2005* li attwalment gew citati fir-rifjut tad-DCC), b’dan li allura l-istess Awtorita timxi konformi mad-decizjonijiet taghha stess u mal-*policy* indikata bil-hrug tal-istess permessi.

Illi b’decizjoni datata 6 ta’ Marzu 2009 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell quddiemu tal-appellanti odjerna peress li sostna li l-permessi li saru riferenza ghalihom ma jikkostitwux precedent f’dan il-kaz u dan ghaliex inhargu qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali li jespecifika l-ghotijiet permessibbli b’mod definittiv. Fil-fatt l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) kompla jimmotiva s-sentenza tieghu *inter alia* f’dan is-sens:-

“Minghajr ma jidhol fil-kunsiderazzjonijiet li setghu wasslu ghall-hrug ta’ dawn il-permessi u jekk dawn kienux gustifikati, il-Bord jinnota li ma’ jistghux jitqabblu direttament ma’ dan il-kas; wiehed ghandu gholi permessibbli ta’ tmien sulari skond il-pjan lokali u l-iehor ghax jinsab fiz-zona ta’ konservazzjoni urbana fejn qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali kien hemm provedimenti separati dwar l-gholi”.

Illi l-istess Bord sostna li l-appellanti qajmet il-punt jekk tali limitazzjoni ta’ gholi hux ragonevoli fil-kuntest tal-madwar tas-sit, u fuq dan gie deciz li *“din it-tip ta’ konsiderazzjoni mhux kompitu ta’ dan il-Bord izda ssir waqt it-tfassil tal-*

Pjan Lokali li jinvolvi process ta' konsultazzjoni u possibilita' ta' appell ghal min ma jaqbilx mal-provedimenti tieghu".

"Il-Bord ghalhekk jidhirlu li ma hemm ebda gustifikazzjoni valida ghaliex il-height limitation ma ghandhux jigi rispettat. Barra minn hekk kieku kellhu jsir dan l-izvilupp kif propost ihalli effett vizwali fuq it-triq ta' wara fejn il-bini huwa baxx. Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp".

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li kienet l-Awtorita' stess li harget ghall-istess inhawi permessi ghall-gholi ta' bini ta' tmien sulari, u fil-fatt issemmew zewg kazi, wiehed minnhom addirittura fl-istess triq tal-izvilupp propost mertu ta' dan l-appell, u fid-dawl ta' dawn il-permessi gja mahruga, fuq zewg fondi separati, permessi li hargu wkoll fl-perjodu bejn l-ezistenza ta' Skemi Temporanji ta' Zvilupp u l-hrug tal-Pjan lokali, mela allura l-applikazzjoni ta' l-appellanti ghandha tigi trattata bl-istess mod u b'ezitu simili ghall-istess, u tkun b'hekk konformi mal-izvilupp li hija stess awtorizzat f'dik l-area, u dan peress li b'hekk stabbilit precedent ta' zvilupp, u dan jibqa' jissussisti minkejja dak li jipprovdi l-Pjan Lokali.

Illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet li dan ma huwiex punt ta' dritt li jaqa' taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356;** dwar il-mertu ssottomettiet li l-Bord iddecieda korrettament ghaliex wara li qies il-permessi l-ohra li inhargu fil-vicin, sostna li dawn inhargu qabel ma' dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, u ghaliex is-siti l-ohra huma regolati minn *policies* differenti. Apparti dan gie sostnut li l-**artikolu 33** jimponi li l-gholi impost fi pjan lokali ghandu jigi osservat sakemm ma jkunx hemm tibdil minn tali gholi b'*policy ad hoc*. Inghad li d-decizjonijiet hemm citati ta' din il-Qorti dwar il-punt ta' *commitment* gew rispettati u fil-fatt hekk ghamel il-Bord, u li allura l-Pjan Lokali ghandu jigi dejjem rispettat.

Illi dwar il-punt jekk dan l-appell huwiex permessibbli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** din il-Qorti thoss li effettivament dak li qed jigi sottomess mill-

appellanti odjerni huwa li l-istess Bord ma kkunsidrax is-sottomissjonijiet taghha quddiemu u dan fis-sens li hija argumentat li bil-permessi li l-Awtorita’ stess harget, almenu f’zewg kazi (ghalkemm skond in-nota tal-applikanta quddiem il-Bord darara 3 ta’ Settembru 2007 hemm ukoll PA 5148/01), u wahda minnhom addirittura f’bini fl-istess triq faccata tal-izvilupp propost, dik l-*area* giet hekk *committed* ghal tali tip ta’ zvilupp, u allura ghandha effett fuq id-determinazzjoni tal-appell taghha.

Illi minflok il-Bord ddecieda li dan ma kellux l-ebda relevanza sabiex jigi determinat l-appell quddiemu tant li ddecieda li l-ezistenza tal-istess permessi citati u kif dawn hargu ma kienux jidhlu fid-decizjoni li kien ser jiehu u li fil-fatt dwar l-applikazzjoni quddiemu, ghaliex dak li kien importanti ghal decizjoni dwar l-istess applikazzjoni odjerna kien biss li llum il-massimu ta’ gholi ta’ bini fejn qed jigi propost tali zvilipp imur kontra l-Pjan Lokali ezistenti. Minflok l-istess appellanti sostniet ukoll li galardarba gie kkunsidrat li hemm tali tip ta’ permessi, li hargu legalment, mela allura hija ghandha tigi tratta bl-istess mod u fil-fatt din kienet dejjem il-bazi tal-appell taghha.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan effettivament huwa punt ta’ dritt u dan kif gie stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **“Michael Gatt vs l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (A.C. – 19 ta’ Novembru 2001) fejn inghad li:-

“Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b’motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b’zewg kelmiet. Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din il-Qorti, mghobbi b’numru kbir ta’ kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero’, il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li larament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabilita’ tal-gudizzju ma jistax jiehu short cut fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista’ jkun li

tintilef il-kredibilita', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

"Dana qieghed jinghad ghaliex il-kwistjoni li kellu quddiemu l-Bord ma kienetx xi kwistjoni semplici li setghet tigi rizolta semplicement billi wiehed ihares lejn il-maximum height limitation imposta fit-Temporary Provisions Scheme u sempliciment jieqaf hemm. Infatti l-kwistjoni involuta kienet tikkomprendi kemm punti diversi ta' fatt, kif ukoll punti ta' dritt li gustament kellhom jigu ndirizzati mill-Bord."

Illi hawn ukoll issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. deciza fid-9 ta' Frar, 2001 – Citaz. Nru. 215/98) fejn intqal illi :-

"Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni 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, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp <u>attwali</u> fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."

Illi f'dan il-kuntest wiehed jirreferri ghal dak li inghad fis-sentenza **"Michel Dingli vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Ottubru 2000) fejn qalet:-

"Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi jekk persuna agravata b'decizjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll ta' zvilupp tappella quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, u dik il-persuna tallega li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet imxiet b'mod diskriminatorju, irrazzjonali u b'mod arbitrarju fil-konfront taghha, il-Bord mhux biss jista' jikkonsidra dawk l-allegazzjonijiet u jisma l-provi dwarhom, talli ghandhu d-dritt jaghmel dan".

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **“Marie Louise Farrugia nomine vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ L-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 30 ta’ Novembru 2006) inghad li n-nuqqas biss li l-Bord jittratta s-sottomissjonijiet tal-appellanti dan fih innifsu huwa punt ta’ dritt deciz mill-Bord li jikkwalifika ghall-appell quddiem din il-Qorti u fil-fatt dan il-kaz jixbah hafna l-kaz deciz minn din il-Qorti fl-ismijiet **“Max Zerafa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 12 ta’ Jannar 2004), u ghalih qed issir riferenza ghaliex dak li jinghad hemmhekk japplika ghall-kaz in ezami u senjatament li meta jigi allegat li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma kkunsidrax is-sottomossjonijiet ta’ xi parti, u f’dan il-kaz l-ezami tad-diversi permessi indikati mill-appellant u dan sabiex f’dan il-kaz isir ezami jekk kienx hemm *commitment* ghall-massimu ta’ gholi permess, dan huwa ksur tal-principju *cerimus paribus* u anke *audi alteram partem*, u fih innifsu huwa punt ta’ dritt li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Qed issir riferenza wkoll ghad-decizjoni ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Consiglio D’Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – (VDG) (JDC) (JAF) - 24 ta’ Mejju 2004) u **“Carol Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – (VDG) (JDC) (JAF) - 1 ta’ Ottubru 2004) u anke **“Siliano Sammut vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – (VDG) (JDC) (JAF) - 3 ta’ Dicembru 2004) li kollha kemm huma wasslu ghall-istess konkluzjoni.

Illi dan ifisser 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 applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li effettivament anke f’dan il-kaz il-Bord ma mexiex ma’ dak

li gie deciz fl-imsemmija sentenzi u liema principju gie kkonfermat fis-sentenzi **'Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** u l-**"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u dan peress li wiehed mill-aggravji li gie kkunsidrat bhala punt ta' dritt fiz-zewg kazi kien proprju li l-Bord ma trattax u lanqas ezamina s-sottomissjonijiet tal-applikanti quddiemu dwar *commitment* ghall-massimu ta' gholi u l-principju ta' *cerimus paribus* – liema konsiderazzjonijiet ghandhom jidhru fid-decizjoni sabiex din tkun tassew wahda motivita.

Illi fil-fatt jekk wiehed ihares lejn id-decizjoni appellata tal-Bord fil-kaz in ezami jirrizulta li kull ma ghamel l-istess Bord huwa biss li qal li ghalkemm kien hemm vera bini fil-vicinanzi kopert bil-permess, liema bini kien sar allura legalment, ladarba dak il-bini gie awtorizzat li jsir mill-Awtorita' qabel ma' sar il-Pjan Lokali, mela allura kull ma kellu jaghmel il-Bord, u fil-fatt hekk ghamel, kien biss li jara jekk l-istess applikazzjoni hijiex konformi mal-Pjan Lokali, u jekk ma hijiex tichadha.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti din ma kenitx il-kwistjoni li l-Bord kellu quddiemu, u dan jidher car mit-termini stess tal-istess appell pprezentat quddiemu, fejn dak li kellu jigi kkunsidrat mill-istess Bord kien proprju l-punt li la darba effettivament kien hemm bini fl-istess inhawi bil-permessi ghall-gholi simili ta' dak propost mill-appellanti, mela allura dak l-izvilupp gja ezistenti jikkostitwixxi *commitment* ta' dik l-*area* ghal tali tip ta' zvilupp, u allura kemm il-darba dan huwa l-kaz, l-istess Awtorita' kellha timxi fuq l-istess binarju mal-appellanti, u dan anke abbazi tal-principju li la darba hemm *commitment* ghall-istess gholi fl-imsemmija *area* dan jaffettwa d-decizjoni dwar kif ghandha tigi trattata l-applikazzjoni simili tal-appellanti u l-*policies* li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami, liema insenjamenti huma llum gurisprudenzjalment stabbiliti bhala principji u hawn issir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"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). Dan ifisser effettivament li l-appell maghmul mill-appellanti jikkostiwixxi punt ta' dritt li ghalih hemm lok ta' appell quddiem il-Qorti skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356.**

Illi jekk imbaghad wiehed ihares lejn il-mertu tal-appell quddiem il-Bord jidher car li dak li gie sottomess mill-appellanti kien li ladarba kien hemm permessi validament mahruga mill-Awtorita' ghall bini ta' tmien sulari f'dawk l-inhawi, mela allura dan kellu jkun determinanti ghall-konsiderazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti, u dan peress li dan l-izvilupp legali permess mill-Awtorita' kien jammonta ghall-*commitment* fl-istess *area* u li allura minhabba f'hekk kellu jinghata trattament simili lill-istess applikanti.

Illi dan il-punt bl-ebda mod ma gie trattat mill-istess Bord tant li l-istess Bord evita li jikkonsidra jekk kienx hemm *commitment* u l-effett li dan seta' kellu fuq l-applikazzjoni tal-appellanti odjerni; minflok l-istess Bord kull ma ghamel kien biss li qal, li minghajr ma jidhol kif inhargu l-istess permessi u jekk kif inhargu dawn kienux gustifikati, l-istess permessi kienu hargu qabel ma' sar il-Pjan Lokali ta' Zvilupp, u allura la llum hemm il-Pjan Lokali, huwa ghal kollox immaterjali l-izvilupp dwar l-gholi li attwalment hemm fl-istess inhawi. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan it-tip ta' ragunament u motivazzjoni jinjoraw ghal kollox is-sottmissjonijiet u l-aggravji li l-istess appellanti kienet ressqet quddiem il-Bord u dan fis-sens li l-Bord kien mistieden sabiex jiddeciedi li in vista tal-fatt li kien hemm *commitment* fl-*area* ghal tali gholi massimu ta' bini kif propost mill-appellanti, mela allura tali *commitment* kellu u ghandu jkun relevanti ghad-determinazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti.

Illi dan jidher li l-Bord ma ghamlux, u minflok injora dak kollu sottomess mill-appellanti, mexa biss fuq dak li hemm fil-Pjan Lokali, u sostna li huwa ma kellu ebda poter li jbiddel il-Pjan Lokali, meta fil-verita' fl-ebda stadju ma gie

mistieden minn xi parti, u wisq inqas mill-appellanti li jbiddel il-Pjan Lokali; kull ma' gie mistieden li jaghmel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien proprju li jezamina u jitttratta l-kaz fid-dawl tal-permessi mahruga ghall-istess inhawi, permessi li gie allegat li jammontaw ghall-*commitment,* u li konsegwenti mal-istess *commitment* dwar gholi, jivvaluta u jikkonsidra l-applikazzjoni tal-appellanti.

Illi fil-fatt il-kuncett ta' *commitment* huwa llum ben stabbilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fuq citati nkluzi 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); **"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 fl-ahhar decizjoni nghad 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 f’dan is-sens hija wkoll is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza **“Joseph Muscat vs. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (PS) - 9/04 PS - 18 ta’ Mejju 2005) fejn inghad li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar *commitment* tal-*area* biex jistabbilixxi jekk din hijiex verament fondata, u jekk isib li hemm il-karatteristika ta’ *commitment,* din il-gustifikazzjoni kienet tintitolah jiddiparixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hekk stabilit ikun ifisser li huwa permess rilassament tal-*height limitations.* **(“Vivian S. Bianchi nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** – A. C. – 15 ta’ Jannar 2001 u **“Peter Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** – A.C. – 19 ta’ Novembru 2001).

Illi dawn l-istess principji gew applikati mill-istess Bord kif gie rilevat ukoll fid-decizjoni ta’ din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **“J. Formosa Gauci f’isem Trident Development Limited vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Marzu 2009) fejn f’dan il-kaz giet ikkonfermata minn din il-Qorti decizjoni tal-istess Bord li kien approva zvilupp abbazi tal-fatt li fl-istess inhawi kienu nhargu diversi permessi li kienu jammontaw ghall-*commitment* fl-istess *area* u ghalhekk il-Bord iddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija hekk kommessa tal-permess jista’ jinhareg u din hija allura l-posizzjoni legali korretta.

Illi dan huwa wkoll konsonanti ma’ dak li gie deciz fis-sentenza **“Anna D’Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) - 28 ta’ Gunju 2006) fejn din il-Qorti rriteniet illi: -

“...qabel xejn u fuq kollox l-istess Bord tal-Appell kellu jiddeciedi jekk iz-zona mertu tal-appell quddiem kinetx committed jew le, aktar u aktar meta gew citati binjiet adjacenti bil-permess u wkoll decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Fuq kollox il-kwistjoni ta’ commitment ta’ zona kienet u ghadha relevanti fid-determinazzjoni tal-ligi mill-istess Awtorita` u l-istess Bord u dan meta l-istess tigi sollevata in vista tal-principju ta’

*cerimus paribus u wkoll sabiex il-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir. Mhux biss izda l-kwistjoni jew is-sottomissjoni ta' commitment ghandha meta sollevata tigi attivatament trattata u kkonsidrata mill-istess Bord tal-Appell fid-dawl tas-sottomissjonijiet lilha maghmulha, il-fattispecie tal-kaz u l-istat tal-ligi nkluz l-**artikolu 33 tal-Kap 356** li ghandu jinqara fil-kompletezza tieghu. Fuq kollox jidher car, li kontrarjament ghal dak li ssottomettiet l-Awtorita` appellata bl-iktar mod liev, mhux minnu li l-appellanti qed iressaq "semplici" punt ta' diskriminazzjoni ghaliex il-kuncett ta' commitment ta' zona ghal zvilupp huwa wiehed wisq izjed ampju u n-nuqqas ta' determinazzjoni tieghu huwa llum gurikament meqjus bhala punt ta' dritt u appellabbli quddiem din il-Qorti."*

Illi tal-istess portata huma is-sentenzi fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) u **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) li ghalihom qed issir riferenza fejn inghad li ghandu dejjem jigi stabbilit jekk hemmx *commitment* li jista' jaffettwa l-istess sit u l-effett li l-istess ghandu fuq l-applikazzjoni attwalment in konsiderazzjoni u taht ezami, fuq bini fl-istess *area* u vicin l-istess sit. Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-Awtorita` appellata fir-risposta taghha f'dan l-appell, dan il-Bord ma ghamlux.

Illi b'hekk l-aggravju f'dan il-kaz huwa ben fondat ghaliex il-Bord naqas li jidhol fil-punt ta' *commitment* u sabiex jiddetermina l-effett li l-istess *commitment* ghandu jkollu fuq l-applikazzjoni sottomessa, iktar u iktar meta qed jigi kkunsidrat zvilupp simili. Fil-fatt gie ritentut gudizzjarjment li 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-inugwaljanza, 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-konkluzzjoni differenti"*, konkluzjoni tal-Bord stess li

giet kkonfermata proprju fil-kaz u fl-appell fis-sentenzi fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) li kienu jittrattaw kaz dwar bini adjacenti munit b'permess li kien determinanti ghar-rizultat u l-ezitu tal-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 <u>attwali</u> fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".* Fl-ahharnett issir referenza ghas-sentenza **"Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) fejn l-istess principji gew ritenuti li japplikaw anke fil-kuntest tal-Pjan Lokali.

Illi fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li jirrizulta li l-appell tal-appellanti ghandu jigi milqugh peress li l-applikazzjoni u l-appell tal-appellanti ghandhom jigu kkunsidrati fid-dawl ta' dak li gie hawn deciz li jiehdu in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellanti fid-dawl tal-izviluppi li sehhew legalment fl-istess inhawi kollox skont il-principji hawn enuncjati u l-gurisprudenza fuq l-istess li hija llum ben stabbilita u affermata.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita` appellata datata 2 ta' Gunju 2009 fejn l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Grace Borg fir-rikors tal-appell taghha datat 26 ta' Marzu 2009** u dan fis-sens hawn deciz u

b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Grace Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tas-6 ta' Marzu 2009 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord tal-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--------------------------------