MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 4/2009

Christine Steege.

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Christine Steege (ID 0155553M) datat 23 ta' Marzu 2009 a fol. 2 tal-process fejn esponiet:-

Illi b'decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 6 ta' Marzu 2009 u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok "CS 1", gie michud l-appell interpost quddiem il-Bord wara illi l-applikazzjoni tal-esponenti li ggib in-numru PA 1647/07 kienet giet rifjutata mill-

Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fl-1 ta' Ottubru 2007;

Illi l-applikazzjoni tal-esponenti hija sabiex tigi sanzjonata l-bidla ta' *washrooms* ghal *penthouse*, li jinsabu fuq blokk appartamenti numru 146 Triq Guze Howard, Sliema.

Illi l-esponenti thoss ruhha aggravat b'tali decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u bil-prezenti, qed tinterponi umli appell;

Illi l-aggravvji tal-esponenti huma cari u manifesti u jikkonsistu li l-Bord tal-Appell tal-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u konsegwenti applikazzjoni hazina tal-ligi applikabbli ghall-kaz kif ukoll naqas milli jaghti kaz u ma ttrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu. *Inoltre* l-Bord injora ghal kollox principji legali ohra li jiggustifikaw dan l-appell.

Illi l-applikazzjoni tal-esponenti kienet giet rifjutata rnill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ghar-ragunijiet segwenti:

1. The proposed development is unacceptable since it does not comply with policy 10.6 of Development Control Policy & Design Guidance 2005 which states that a penthouse should be setback at least 4.25m from the facade;

2. The proposed development is unacceptable since it does not comply with policy 10.6 of the Development Control Policy & Design Guidance 2005 which only allows the construction of a penthouse provided the height limitation of the area is respected;

Gholi Permissibli

Illi fir-rapport tal-Awtorita` pprezentat minn Mario Scicluna fid-9 ta' Settembru 2007, ghal dak illi jirrigwarda l-gholi tal-bini, dan jghid hekk:

"5.2.1 The submitted drawings show that the building as built consists of ground floor garages with five residential floors above and a penthouse at roof level. However, since the garages were roofed more than two metres above street level, then these are considered as a full floor and not as a semi-basement. This results in a building having a height to six floors and a penthouse above. The approved North Harbours Local Plan has designated a height limitation for this part ofGuze Howard Street of five floors with semi-basement and hence, the building as existing already exceeds the permissible height limitation. This renders this request for sanctioning of the penthouse unacceptable since it runs counter to Policy 10.6 of PDG 2005 since the building as built is not within the official height limitation of the area."

Illi kif korrettement gie sottomess mill-imsemmi Mario Scicluna, skont in-North Harbours Local Plan, il-*height limitation* ghall-post in kwistjoni hija ta' hames sulari u *penthouse*, u ghalhekk il-kwistjoni hija relatata mal-interpretazzjoni dwar il-*garage*, u cjoe jekk il-*garage* kif mibni ghandux jitqies bhala sular, jew jekk kuntrarjament ghandux jitqies bhala *semibasement*, u ghalhekk f'tali kaz l-gholi tal-bini (inkluz il-livell' tal-*penthouse*) jkun *entro* l-limitu illi tippreskrivi in-North Harbours Local Plan.

Illi fl-ewwel lok ghandu jigi precizat illi l-blokk bini in kwistjoni huwa replika perfetta tal-blokk illi jmiss mieghu, u li nbena skont il-permess mahrug mill-Awtorita` PA 3441/93, u z-zewg blokokk jaqblu perfettament f'dak illi hu l-gholi, hlief ghal xi differenzi zghar hafna rizultat tal-qlib illi hemm fit-triq. Sahansitra l-*garages* taz-zewg blokokk illi jinsabu fil-livell tal-*basement* huma accessibbli mill-istess entratura.

Illi l-pjan terren ma jistax jintuza ghal ebda skop iehor hlief ghall-garaxxijiet, kif ukoll l-kwistjoni tal-gholi tal-istess garaxxijiet kien gie diskuss mac-Chairman, il-Perit Paul Borg, u dan anki minhabba problema strutturali konnessi mat-travi li kien hemm bzonn biex jingarr fuq. Illi *inoltre*, skont il-*Policy & Design Guidance 2007,* l-gholi ta' 2.2

metri hu accettabli ghax il-garaxxijiet huma kwazi kollha fondi anqas minn 6 metri.

Illi l-blokk adjacenti ghal dak mertu ta' dawn il-proceduri huwa tal-istess gholi. Sahansitra z-zewg blokokk huma replika ta' xulxin. Fil-permess PA3441/93 il-*garages* gew ikkunsidrati bhala *semi-basement*, u ghalhekk l-applikazzjoni relattiva (inkluz dak ghall-kostruzzjoni tal-*penthouse*) giet approvata, filwaqt illi fil-kaz in ezami, l-istess *garages* (li ghandhom entratura komuni) qed jigu kkunsidrati bhala sular.

Illi l-istess gara ghal dak illi jirrigwarda bini illi gie kostruwit fuq sit li jinsab ezatt faccata tal-blokk in kwistjoni li huwa tal-istess gholi tal-blokk in kwistjoni, fejn l-apllikazzjoni giet approvata PA 2604/96 ghal hames sulari u *penthouse*.

Illi fuq wara tal-blokk in kwistjoni sahansitra hemm blokk bini li huwa ferm gholi minn dak in ezami u cjoe seba’ sulari PA3895/95 kif emendat b'PA 2094/00, u dan minkejja illi hemm gheluq shih u mhux btiehi, kif jidher mill-*elevation drawing* hawn annessa u mmarkata bhala Dok. “CS 2”.

Illi ghar-rigward ta' din il-kwistjoni Mario Scicluna fir-rapport tieghu jghid:

"5.2.2 As regards to appellants argument that there are other buildings within the vicinity which seem to have higher building heights than that under appeal, the Authority notes that MAP SJ3 of the North Harbors Local designates different building heights to different areas within the Sliema boundaries and hence, buildings located in different areas are assessed in a different manner (re height limitations and other considerations). Furthermore, the topography of this area creates an uneven skyline even if buildings do contain the same building heights. This is more evident when the back of a building overshadows another building which abuts another street."

Illi l-esponenti bir-rispett jissottometti illi l-argument tal-Awtorita` ma japplikax ghall-kaz in ezami u dan ghaliex hawn xi trattat ta' bini li qed jmissu ma' xulxin, u cjoe mhux ta' bini li jinsabu go "*different areas*". Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju, l-argument tal-Awtorita` *semmai* seta' b'xi mod ireggi biss ghal dak illi jirrigwarda l-bini illi jinsab fuq wara tal-blokk in kwistjoni, u cjoe dak il-bini "*...which abuts on another street*" u mhux ghall-bini l-iehor illi jinsab fl-istess triq bhal dak in ezami, u cjoe dawk koperti mill-permessi PA3441/93 u PA2604/96. Kif tista' l-Awtorita` tiggustifika l-hrug ta' permessi ta' zewg blokokk appartamenti illi inbnew fuq siti fl-istess triq u cjoe Guze` Howard f'Tas-Sliema u li l-gholi approvat huwa identiku ghal dak tal-blokk in ezami?

Illi l-kwistjoni tal-gholi, ma gie b'ebda mod ikkonsidrat mill-Bord tal-Appell Dwar l-Ipjanar. Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord, jidher illi ghalkemm l-aggravju rigwardanti l-gholi jissemma mill-Bord, l-istess aggravju b'ebda mod ma gie kkunsidrat u trattat mill-Bord u lanqas ma tissemma fil-parti disposittiva tad-decizjoni. L-esponenti jaghmel riferenza ghas-sentenzi moghtija fil-kawzi fl-ismijiet **Michael Gatt vs L-Awtoritav ta' l-Ippjanar** (A.C. 19 ta' Novembru 2001), **Alex Montanaro *nomine* vs Il-Kummissjom ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (A.C. 9 ta' Frar 2001) u **Norman u Margaret konjugi Rossignaud vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (A.C. 26 ta' Frar 2009) fejn gie deciz illi kemm-il darba l-Bord ma jaghtix kaz u ma jittrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti migjuba 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*.

Illi galadarba l-Bord lanqas biss ittratta l-kwistjoni tal-gholi, wisq anqas ma dahlet fil-punt sollevat mill-esponenti illi l-fatt illi gia ladarba hemm bini bil-permess tal-istess gholi ta' dak in ezami, kien ikun gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat.

Illi fuq dan il-punt l-esponenti jaghmel riferenza ghal diversi sentenzi illi nghataw minn din l-Onorabbli Qorti,

Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp (A.C. 24 ta' Mejju 2004), **Michael Gatt vs L-Awtoritav tal-Ippjanar** (A.C. 19 ta' Novembru 2001), **Emanuel Vella et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (A.I.C. 10 ta' Dicembru 2008). Fis-sentenza li nghatat fil-kawza **Alex Montanaro *nomine* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (AC 9 ta' Frar 2001) din l-Onorabbli Qorti qalet:

"Meta fl-investigazzjoni tal-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp, issir allegazzjoni li fl-inhawi diga` jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita` u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti d-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjoni ta' drittijiet fundamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet tal-ippjanar, u cjoe biex jaraw jekk, tenut kont tal-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."

Fil-kawza **Dr. Graham Busuttil vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (A.I.C. 28 ta' Frar 2008), fejn il-punt kollu kien id-determinazzjoni tal-applikazzjoni fid-dawl li bini agjacenti kellu bil-permess tal-Awtorita` gholi bhal dak sottomess mill-appellanti u ghalhekk l-ezami li kellu jsir kien *"tenut kont tal-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."*

Fil-kawza **Norman u Margaret konjugi Rossignaud vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (A.C. 26 ta' Frar 2009) din l-Onorabbli Qorti kienet qalet:

"Illi b'hekk f'dan il-kaz huwa ben fondat l-aggravju tal-appellanti ghaliex bin-nuqqas ta' ezami tal-permess ghall-bini adjacenti l-istess Bord ma ddecidiex jekk dan il-fatt li kien hemm bini bil-permess tal-istess gholi ta' dak sottomess mill-appellanti fl-applikazzjoni tieghu ghandux effett fuq id-determinazzjoni tal-istess applikazzjoni u allura lanqas iddecieda dwar l-effett li tali konstatazzjoni taghti meta kkonsidrata fid-dawl tal-applikazzjoni pendenti quddiem il-Bord. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu

trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inegwaljanza, u mill-aspett soggettiv tal-applikant l-ingustizzja. "Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti", konkluzjoni tal-Bord stess li giet ikkonfermata proprju fil-kaz u fl-appell fis-sentenza f'ismijiet ***"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (PS) - 18 ta' Mejju 2005); issir riferenza ghas-sentenza "****Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp****" (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) fejn gie trattat kaz dwar bini adjacent munit b'permess li kien determinati 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."*

<u>SETBACK</u>

Illi fir-rapport ipprezentat minn Mario Scicluna fid-9 ta' Settembru 2007, ghal dak illi jirrigwarda l-kwisrjoni tas-*setback*, dan jghid hekk:

"5.2.3 Another important issue in this request for sanctioning is the front setback of the penthouse. The submitted drawings show that the actual setback varies 1.9m to 2.7m from the front facade. This is in clear breach to Policy 10.6 A(c) which stipulates that the setback of the penthouses should not be less than 4.25m from the front facade of the building."

Illi ghal dak illi jirrigwarda l-kwistjoni tas-*setback*, jigi sottomess illi l-*penthouse* in kwistjoni hija perfettament allinejata ma' dik tal-bini ta' hdejha u mas-*setback* taghha ta' 3 metri, (fil-fatt tappogga mal-*penthouse* tal-bini adjacenti) u taqbel mal-permess illi gie approvat (PA2604/96) in konnessjoni ma' sit faccata tal-blokk in ezami, kif ukoll ma' dak mahrug in konnessjoni mal-bini adjacenti (PA3441/93).

Illi ghal dak illi jirrigwarda kejl, l-esponenti umilment jissottometti illi huwa ma jaqbilx mal-kejl illi jsemmi Scicluna fir-rapport tieghu, u cjoe 2.7 metri. Illi l-kejl tas-*setback* huwa ta' 3 metri, u ghalhekk jidher illi l-kejl ta' 2.7 metri ttiehed mal-wicc ta' gewwa tal-hajt ta' barra u mhux mill-linja tat-triq.

Illi anke fil-kaz tas-*setback* l-esponenti tissottometti bir-rispett illi kellhom jigu ezaminati l-permessi tal-bini illi hemm fil-vicinanzi tal-blokk appartamenti in kwistjoni, u a skanz ta' repetizzjoru taghmel riferenza ghall-gurisprudenza fuq ikkwotata, ezercizzju illi ma sarx ghax li kieku dan sehh, il-Bord kien jirrizultalu illi kemm ghal dak illi jirrigwarda l-bini agjacenti ghal dak in kwistjoni (PA3441/93) kif ukoll ghal dak faccata (PA2604/96) il-permess inghata b'*setback* ta' 3 metri.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti, filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi gja prodotti u jirrizerva li jgib provi ohra skont il-ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tas-6 ta' Marzu 2009 fl-ismijiet premessi in kwantu cahdet l-appell u kkonfermat ir-rifjut relattiv u tordna illi l-process relattiv jigi rimess lill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar sabiex wara li jinstemghu l-provi kollha necessarji u jigi trattat il-mertu tal-appell jiddeciedi l-kaz skont il-ligi.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 11 sa 17 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta' April 2009 a fol 18 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Christine Steege 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 21 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Preliminarjament l-appell interpost mill-appellanti huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' Zvilupp (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'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-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** (Apepll numru 13/01 RCP deciz fit-28/10/2002); **Tonio Azzopardi vs Awtorita` tal-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002);

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-aggravji kollha tal-appellanti huma fuq interpretazzjoni zbaljata ta' dak li ddecieda l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar. L-appellanti tghid, fir-rikors tal-appell taghha, illi l-Bord tal-Appelli ghamel interpretazzjoni zbaljata tal-ligi applikabbli u minn din l-asserzjoni biss wiehed jista' jikkonkludi li dan l-appell mhux qed isir minn punt ta' ligi u ghalhekk huwa null.

3. Illi bir-rispett kollu, il-Bord fil-fatt iddecieda illi wara li sema' ix-xhieda ta' Mario Scicluna fejn huwa tratta estensivament iz-zewg punti trattati f'dan ir-rikors u cioe' l-*'height limitation'* u s-*'setback'* li t-tnejn ma setghux jigu ssanzjonati. Illi huwa ukoll dahal fil-kwistjoni tal-*'committment'* (li wara kollox ma rrizultax illi waqt it-trattazzjoni tal-appell kien hemm xi allegazzjonijiet precizi fuq dan il-punt) u qal illi fiz-zona tal-izvilupp *de quo* hemm *'height limitations'* differenti u dan minhabba li l-'i*skyline'* tinbidel u tvarja hafna minn triq ghal triq.

4. Illi jinghad ukoll illi l-**artikolu 33 tal-Att dwar l-Ippjanar**, u senjatament il-paragrafu (1) ta' l-istess jipprovdi illi l-gholi massimu mpost 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'* u s-*'setback'* impost mill-Pjan Lokali. Illi bir-rispett, is-sottomissjoni tal-appellanti fir-rikors tal-appell taghha ggib fix-xejn il-Pjan Lokali, *stante* illi jekk l-gholi mpost mill-istess Pjan jista' jinbidel daqshekk facilment, allura l-Pjan Lokali u l-effikacja tieghu, tigi reza kompletament bla bazi.

6. Illi d-decizjonijiet imsemmija mill-appellant, u cioe` Consiglio D'Amato, Michael Gatt, Emmanuel Vella u Alex Montanaro Ikoll 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 il-Bord tal-Appelli fid-decizjoni tieghu tant illi sema' ix-xhud Mario Scicluna.

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 mill-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 mimzuma fit-3 ta' Gunju 2009 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Joseph Schembri u Dr. Camilleri ghall-appellanti. Deher Dr. Ian Stafrace ghall-Awtorita` appellata. Id-difensuri trattaw il-kawza u qablu li

tista' tmur ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Novembru 2009.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell jittratta dwar applikazzjoni li saret fuq is-sit numru 146/3, Triq Guze Howard, Sliema u dan sabiex jigi sanzjonat bdil ta' uzu ta' *washroom* ghal dik ta' *penthouse* liema applikazzjoni giet rifjutata ghaliex gie ritenut li l-istess *penthouse* ma zammitx is-*setback* ghal 4.25 metri mill-faccata skont *policy 10.6 tad-Development Control Policy & Design Guidance 2005,* u wkoll ghaliex tali bdil ta' uzu ghall-*penthouse* ma jistax jigi awtorizzat ghaliex il-bini ezistenti jaqbez l-gholi permessibbli ghal dik l-*area* skont l-istess *policy* fuq citata.

Illi sar appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (il-Bord) fejn dwar l-gholi permissibbi gie sottomess mill-applikanta li l-gholi tal-binja in kwistjoni huwa simili ghal dak ta' bini li hemm faccata tal-istess sit, u dan jinsab kopert bil-permess numru PA2604/96, u kif ukoll li fuq wara ta' l-istess sit hemm bini addirittura iktar gholi minn dak tal-applikanta bil-permess PA3895/95 kif emendat bin-numru PA2094/00; dwar is-*setback* inghad *inter alia* li l-bini tal-*penthouse* in kwistjoni huwa allinejat ma' dik tal-bini ta' hdejhom u mas-*setback* taghha u wkoll taqbel ma' dak li gie approvat mal-permess PA2604/96 li nhareg proprju waqt il-processar tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (il-Bord) ma laqax l-appell sottomess mill-appellanti peress li sostna li l-binja in kwistjoni, (anke peress li l-garaxxijiet taghhom ghandhom gholi ta' iktar minn zewg metri – u allura tali garaxxijiet jitqiesu bhala sular shih) tikkonsisti f'sitt sulari u dan huwa iktar mill-gholi ta' hames sulari u *basement* permessibli fil-Pjan Lokali vigenti; dwar *is-setback* inghad li ma kienx hemm id-distanza rikjesta mir-

regolamenti dwar *penthouses* li gew citati mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu.

Illi f'dan l-appell odjern l-appellanti ssottomettiet li l-bini li dwaru saret l-applikazzjoni odjerna huwa identiku fl-gholi bhal dak ta' hdejh, bini li huwa kopert bil-permess numru PA3441/93, u rrilevat ukoll li l-*garages* fiz-zewg blokok jinsabu fil-livell ta' *basement* u huma accessibbli mill-istess entratura, izda filwaqt li skont il-permess PA3441/93 l-*garages* gew konsiderati bhala *semi-basement*, dawk fl-applikazzjoni taghha gew ikkunsidrati bhala sular; l-istess hija s-sitwazzjoni ghall-permess li hareg faccata tas-sit odjern, fir-rigward tal-bini kopert bil-permess PA 2604/96 li huwa ta' l-istess gholi tal-bini mertu ta' dan l-appell; barra minn dan il-blokk, ta' wara huwa sahanistra ta' seba' sulari u kopert bil-permessi PA3895/95 u PA2094/00 u dan jinsab indikat fuq il-pjanta Dok. "CS 2", u allura l-appellanti ssottomettiet li fid-decizjoni tieghu l-istess Bord injora dan kollu, tant li ma ttrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu u kull ma ghamel kien biss li qal li ladarba l-garaxxijiet qed jigu kkunsidrati bhala sular iehor, mela allura l-bini propost mhux skont l-gholi massimu permissibbli fil-Pjan Lokali u b'hekk dan in-nuqqas li jigu trattati s-sottomissjonijiet tal-appellanti jammonta ghal-punt ta' dritt kif gie deciz f'diversi sentenzi citati fir-rikors tal-appell odjern u li ghalihom qed issir riferenza; dwar is-*setback* inghad li l-bini indikat ghandu l-istess allinjament ma' dik tal-bini ta' hdejha u li jaqbel ma' dik tal-permess ta' faccata li gie approvat (PA2604/96) u ma' dak tal-bini adjacenti (PA3441/93) u ghalhekk fil-konsiderazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti u tal-appell taghha quddiem il-Bord kellhom jigu ezaminati anke f'dan il-kaz il-permessi tal-binjiet fil-vicinanzi tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, haga li l-Bord naqas li jaghmel u ghalhekk hawn ukoll l-istess Bord injora s-sottomissjonijiet tal-appellanti.

Illi din il-Qorti thoss li minkejja l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' appellata fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-aggravji mressqa mill-appellanti huma effettivament punt ta' dritt li jaghti lok ghall-appell skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** u ghaliex kif gie stabbilit

fis-sentenza fl-ismijiet **“Michael Gatt vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. – 19 ta’ Novembru 2001) meta l-Bord ma jittrattax l-aggravji mressqa quddiemu mill-partijiet huwa jkun qed imur kontra l-Ligi li tobbligah li jiehu konjizzjoni ta’ l-istess aggravji, studjahom, jittrattahom u jaghti decizjoni dwarhom u mhux sempliciment iwarrabhom qishom qatt ma kienu hemm, tant li dan in-nuqqas irendi l-istess decizjoni mhux debitament motivata u allura nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Fil-fatt fl-istess sentenza citata 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 marament 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 kinetx 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 attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."

Illi f'dan il-kuntest wiehed jirreferi 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 ghandu 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 ta' l-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 tal-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 konkluzzjoni.

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); **“Norman u Margaret konjugi Rossignaud vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.C. 26 ta' Frar 2009). Ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li tenut kont tal-lamenteli tal-appellanti u fuq l-iskorta tas-sentenzi citati mill-appellanti, din l-ewwel eccezzjoni tal-appellanti qed tigi michuda ghaliex l-appell maghmul huwa dwar punt ta’ dritt trattat mill-Bord li jaghti additu ghall-appell quddiem din il-Qorti.

Illi dwar il-punt jekk effettivament il-Bord injorax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu din il-Qorti thoss li minn qari tas-sentenza tal-istess Bord fil-kaz in ezami jirrizulta li l-Bord injora ghal kollox is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu li kemm dwar massimu gholi ta’ bini u kemm dwar *set back* kien hemm permessi mahruga mill-istess Awtorita’ li ghandhom l-istess gholi (PA3441/93 u PA2604/96), u anke fil-kaz tal-permessi PA2094/00 u PA3855/95 ta’ addirittura 7 sulari, u l-istess tip ta’ allinjament tal-binja ndikata mill-appellanti bhala *penthouse*, tant li din il-Qorti thoss li jirrizulta li dak li ghamel l-istess Bord kien li effettivament injora dawn is-sottomissjonijiet u l-aggravvji kollha u qal sempliciment li l-

gholi kif minnu kkalkulat ma huwiex konformi ma' dak indikat fil-Pjan Lokali u s-*setback* ma' tirrispettax id-distanzi ndikata fil-*policy* minnu citata.

Illi fil-verita' l-appell tal-appellanti ma kienx qed jikkontesta la il-Pjan Lokali u lanqas il-*policy* citata mill-Bord, izda kien qed jghid li fl-istess inhawi kien hemm *committment* kemm dwar l-gholi indikat u dan kif manifestat bid-diversi permessi approvati mill-istess Awtorita' ghall-gholi simili u anke aktar minn dak tal-appellanti u kemm ta' kif giet konsiderata s-*setback* ghall-*penthouses* fil-permessi ta' zvilupp mahruga mill-istess Awtorita' fl-applikazzjonijiet ta' zvilupp indikati mill-appellanti, u allura l-appellanti gustament ippretendiet u esigiet li l-Bord jikkonsidra l-istess applikazjoni taghha fl-istess dawl tal-imsemmi permessi, ladarba jigi stabbilit li bil-hrug tal-permessi indikati hemm *committment* dwar l-gholi u dwar x-xorta ta' binjiet permessi f'dawk l-inhawi, b'dan allura li l-applikazzjoni taghha kellha tigi ezaminata u affermata fid-dawl tal-istess *commitment* indikat bil-permessi approvati mill-Aworita' stess. Dan ifisser li l-appellanta ssottomettiet li l-applikazzjoni taghha kellha tigi trattata bl-istess mod, u dan iktar u iktar meta qed jigi ikkunsidrat li qed jigi kkunsidrat bini fil-vicin u adirittura adjacenti.

Illi kif gie ritenut fis-sentenza **"J. Formosa Gauci nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Marzu 2009) llum huwa ben stabilit fil-Ligi u gurisprudenza l-kuncett ta' *commitment* 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); **"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 l-Onorabbli Qorti tal-Appell affermat b'mod mill-iktar skjet 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 fil-kaz **"Norman Rossignaud et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Frar 2009) inghad li "l-aggravju ta' l-appellanti (huwa ben fondat) *ghaliex bin-nuqqas ta' ezami tal-permess ghall bini adjacenti l-istess Bord ma ddecidiex jekk dan il-fatt li kien hemm bini bil-permess tal-istess gholi ta' dak sottomess mill-appellanti fl-applikazzjoni tieghu ghandux effett fuq id-determinazzjoni tal-istess applikazzjoni u allura lanqas iddecieda dwar l-effett li tali konstatazzjoni taghti meta kkonsidrata fid-dawl tal-applikazzjoni pendenti quddiem il-Bord. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inegwaljanza, u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja. "Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzzjoni differenti"*, *konkluzzjoni tal-Bord stess li giet kkonfermat 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 ta' l-applikazzjoni sottomessa, u dan anke fil-kuntest tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir".*

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) fejn il-punt kollu kien id-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-applikant fid-dawl li bini adjacenti kellu bil-permess tal-Awtorita' gholi bhal dak sottomess mill-appellanti u ghalhekk l-ezami li kellu jsir kien *"tenut kont ta' l-izvilupp* <u>*attwali*</u> *fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".*

Illi konsistenti ma' dan kollu hija s-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) - 18 ta' Mejju 2005) fejn inghad illi jekk titqajjem il-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar il-"*commitment*" tal-*area* biex jistabbilixxi jekk din hijiex verament fondata u jekk iz-zona kinetx bizzejjed "*committed*" b'bini biex it-talba ghall-hrug tal-permess tkun tista' tigi milqugha, u jekk dan huwa l-kaz dan il-*commitment* huwa gustifikazzjoni legali li tintitolah jiddiparixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hekk stabbilit 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); **"Grace Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 29 ta' Ottubru 2009. L-istess japplika ghall-konsiderazzjonijiet ohra mertu ta' dan l-appell.

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 taghha ghandhom jigu kkunsidrati

fid-dawl ta’ dak li gie hawn deciz li jiehdu nkonsiderazzjoni 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.

III. KONKLUZJONI.

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 Christine Steege fir-rikors tal-appell taghha datata 23 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 **“Christine Steege 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--------------------------------