MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**RAYMOND C. PACE**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 6/2010

**Joseph Tonna**

**vs**

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

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Tonna datat 22 ta' Lulju 2010 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' appell mill-A.I.C. Robert Musumeci, l-appellanti intavolaw numru ta' sottomossjonijiet quddiem il-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar li qed jigu markati bhala Dok "RM 1", "RM 2" u "RM 3" rispettivament.

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

Illi b'sentenza mghotija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tad-9 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet premessi, l-istess Bord kien cahad l-appell tal-appellanti kontra l-hrug ta' permess numru PA 1498/07 intavolat nhar il-11 ta' Frar 2009 mill-A.I.C. Robert Musumeci ghan-nom tal-appellant u dan sabiex isir zvilupp *"to erect a workshop' f'sit il-Maghqad, limiti ta' Hal Ghaxaq"* u kkonferma r-rifjut ghall-permess ghal-izvilupp.

Illi l-fatti fil-qosor kienu s-segwenti:

Illi l-appellant sejjes it-talba tieghu abbazi ta' numru ta' kunsiderazzjonijeit teknici u legali, kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet annessi;

Illi l-perit sahaq, fost kunsiderazzjonijiet ohra, dwar il-*commitment* ta' zvilupp kwazi identiku fl-art adjacenti ghas-sit *de quo* u hawnhekk l-appellant ghamel ampja referenza ghall-izvilupp numru PA 527/94.

Illi cioe` *nonostante* l-Bord hass li kellu jirrigetta t-talba ta' l-appellant u jimmotiva d-decizjoni tieghu in succint billi jghid espressament li l-fatt li nhareg permess fuq sit adjacenti ghal zvilupp ta' din in-natura, jissottolinea li dan il-permess inhareg qabel ma dahal fis-sehh il-Pjan Lokali u dan meta ma kienx hemm linji gwida cari kif jigi evalwat il-fattur tal-*commitment* f'kazi bhal dan.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni u minnha qed jinterponi dan l-umli appell.

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

Illi fis-sottomissjonijiet tieghu, il-perit tal-appellant Robert Musumeci, fost affarijiet ohra, talab lill-Bord jiehu konjizzjoni tal-fatt illi z-zona hi *committed* kif espress mill-istess Bord tal-Appell fid-decizjoni numru PA 527/94 [PAB 503/95]. Jghid il-perit tal-appellant illi dan il-permess gie specifikament approvat mill-Planning Appeals Board limitatament fuq il-pretest illi z-zona kienet gia *committed*

tant li l-*concrete batching plant* adjacenti [koperta bil-permess mehtiega] tinsab propju biss hmistax-il metru ‘l boghod mis-sit in kwisjtoni. Il-Bord, izid jghid il-Perit Musumeci, kien ikkonsidra wkoll li dan it-tip ta’ industrija jirrikjedi li ma jkunx lokalizzat f’nofs zona residenzjali izda f’zona *committed*.

Illi umilment jinghad illi l-Bord tal-Appell kien erronju meta rrigetta l-appell tal-esponenti billi sempliciment ikkonkluda li l-permess PA 527/94 hareg qabel ma dahal fis-sehh il-pjan lokali.

Illi fil-konkluzjoni tieghu, il-Bord tal-Appell jinnota li minkejja  l-fatt li nhareg permess fuq sit adjacenti ghal zvilupp ta’ din in-natura, jinnota li l-permess inhareg qabel ma dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, meta ma kienx hemm linji gwida cari kif jigi evalwat il-fattur tal-*commitment* f’kazin bhal dan.

Issir hawnhekk issir referenza, bhala ragunament ugwalment applikabbli f’dan il-kaz, ghall-elucidazzjoni fuq dan il-punt maghmula minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza minnha moghtija fl-ismijiet **Grace Borg (I.D. 0760251M) vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.)** 29 ta’ Ottubru 2009), 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:-

*<u>“il-Bord ddededa li dan ma kellux l-ebda relevanza</u> 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 <u>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</u>*

*<u>dejjem il-bazi tal-appell taghha. Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan effettivament huwa punt ta' dritt</u>".*

Illi b'hekk jirrizulta li hi konkluzjoni zbaljata illi wiehed japplika l-linji gwida tal-pjan lokali b'mod izolat u jinjora l-*commitments* li jkunu kkompromettew iz-zona.

Illi in sostenn tat-tezi tieghu illi l-*commitment* fiz-zona *de quo* ghandu jipprevali fuq il-pjan lokali, l-appellant qed jiehu okkazjoni jiccita s-sentenza fl-ismijiet **J. Formosa Gauci o.b.o. Trident Development Limited vs MEPA**, PA 3680/05 deciza 26 ta' Marzu 2009, fejn l-istess Bord ta' Appell approva attivita' industrijali f'*area* ODZ, minkejja li l- Pjan Lokali kien jipprovdi xort'ohra, u issa bir-rispett kollu dan l-istess Bord, kompost mill-istess membri, qed jinsisti li l-permess adjacent fil-kaz odjern inhareg qabel ma dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, "meta ma kienx hemm linji gwida cari kif jigi evalwat il-fattur tal-*commitment*", u ghazel li jinjora l-kunsiderazzjoni ewlenija ghaliex hareg il-permess adjacenti kienet proprju l-*commitment* taz-zona.

Illi minkejja dak li stabbiliet il-gurisprudenza nostrana kif sueccepit, jidher manifestament car illi fl-appell odjern, il-"kunsiderazzjonijiet" (b'mod partikulari *<u>il-policies li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami</u>*) sollevati fid-decizjoni stabbilita mill-Bord tal-Appell fl-ismijiet **George Farrugia vs MEPA deciz nhar id-29 ta' Lulju 2009 [PAB 89/09, RT. 1011/08 ], u cioe' *"<u>minhabba l-ezistenza ta' permess tal-izvilupp b'mertu identiku mahrug mill-Awtorita' stess fuq is-sit immedjatament adjacenti ma' dik tal-appellant..... il-Bord (tal-Appell) wasal ghal konkluzjoni illi ma hemm ebda raguni 'l ghaliex iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod</u>"*** il-Bord tal-Appell naqas li japplika dawn il-"konsiderazzjonijiet" (u cioe' *<u>il-policies li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami</u>*) mal-appellant *de quo*, u dan ghaliex minkejja li jezisti ***<u>permess tal-izvilupp b'mertu identiku mahrug fuq is-sit immedjatament adjacenti ma' dik tal-appellant</u>,*** il- Bord ***<u>wasal ghal konkluzjoni illi iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod</u>***

Illi dan qed jinghad espressament peress li din l-Onorabbli Qorti sostniet kemm-il darba li *"l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet (tal-ippjanar) necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti"* **(Grace Borg (I.D. 0760251M) vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** 29 ta' Ottubru 2009), pozizzjoni li ghalkemm hi dik legalment korretta, il-Bord tal Appell ghazel li jinjora fil- kaz odjern.

Illi fuq l-istess punt, il-gurisprudenza nostrana tistabbilixxi dawn il-principji legali fis-sentenza **Grace Borg vs MEPA** deciza minn din l-Onorabbli Qorti nhar id-29 ta'Ottubru 2009.

*"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 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"*

Ghaldaqstant l-esponent, filwaqt li jaghmel referenza pjena ghall-provi u sottomissjoniet kollha gia dedotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u jirriserva dawk il-provi kollha lilu permessi bil-ligi, jitlob reverentement lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti, tirrevoka l-precitata decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar tad-9 ta' Lulju 2010, u dan billi prevja li tiddikjara z-zona tas-sit *de quo* hi *committed in virtu`* tad-decizjoni numru PA 527/94 [PAB 503/95], konsegwentement tirrimanda l-atti lura lill-istess Bord tal-Appell sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza, tiddisponi minnu skont il-ligi.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 7 sa 16 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 30 ta' Novembru 2010 a fol 20 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mill-appellant huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar talzvilupp (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 tal-Izvilupp** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996).

**Anthony Borg vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - Decizjoni taI-24 ta' April 1996); **Francis Mugliett vs L-Awtorita` tal-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 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 t-talba tal-appellant hija nulla fis-sens li qieghda titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkonferma u tiddikjara illi "z-zona tas-sit *de quo* hi *committed*", talba li filwaqt li tikkonferma l-ewwel argument tal-appellata Awtorita`, u cioe li l-appell qieghed isir minn punt ta' fatt u mhux ta' dritt, tmur ukoll *oltre* l-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li hija tenuta li tanalizza u tistharreg decizjonijiet fuq punt ta' dritt decizi mill-Bord tal-Appell, u mhux li hija tvarja decizjoni fattwali maghmula u mehuda mill-Bord tal-Appell.

*3.* Illi minnghajr pregudizzju ghas-suepost, jigi wkoll sottomess illi l-Bord taI-appell qies u bbaza d-decizjoni

tieghu fuq dak sottomess u mitlub mill-appellant. Tajjeb illi wiehed josserva illi l-unika bazi tal-appell tal-appellant kien illi z-zona *de quo* kienet "*committed*". Dan a bazi ta' permess mahrug hmistax-il sena ilu. Ma ingiebet l-ebda prova ta' xi permess iehor. Il-Bord ma injorax dan kollu u qies il-permess indikat mill-appellant, izda stqarr illi huwa (cioe il-Bord) ma jhossx illi b'daqshekk kien hemm xi *committment*.

*4.* Illi *vide* f'dan is-sens **Paul Demicoli vs Awtorita`** (Appell 1/2009 RCP deciz 18 ta' Frar 2010).
*In vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tad-9 ta' Lulju 2010 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-appellant u tkkonferma d-deczjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-2 ta' Dicembru 2010 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Veronique Dalli ghall-appellanti u Dr. Ian Stafrace ghas-socjeta` appellata u Ivor Robinich ghall-istess. Il-Qorti innotat li l-file tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar baqa' ma giex esebit u ordnat li dan isir minnufih. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-24 ta' Frar 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 14 ta' Frar 2011 a fol 24 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Tonna vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

## **<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>**

Illi dan huwa kaz fejn l-applikant ghandu applikazzjoni *"to erect a workshop. Proposal will seal a blank wall which forms part of approved development PA 1713/99".*

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kienet cahdet din l-applikazzjoni peress li sostniet li (a) tali zvilupp industrijali mhux permess li jsir fil-kampanja skont paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura, u ghalhekk l-izvilupp imur kontra Structure Plan policy SET 11; (b) SME's u s-*South Malta Local Plan* ma identifikawx tali zona ghall-izvilupp industrijali, ghalhekk a bazi ta' *Structure Plan policy SET 12* ma hemm ebda gustifikazzjoni ghaliex tali zvilupp industrijali ma jigix lokat f'zona industrijali ezistenti jew ippjanati skont kif rikjest fi Structure Plan policy IND 6; (c) tali zvilipp skont l-imsemmi pjan lokali jaqa' f'zona maghrufa bhala *Valley Protection Zones.* Skont l-IstructurE Plan policy RCO 29 hemm presunzjoni li zvilipp fl-istess zoni ikun ser jaffettwa negattivament il-funzjoni tal-istess wied. B'hekk tali zvilipp jikkomprometti l-implimentazzjoni tal-pjan lokali msemmi ghall-istess zoni.

Illi sar appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) fuq il-bazi li fl-istess zona u proprju fil-fond adjacenti ghal dak li hemm fl-applikazzjoni kien inhareg permess PA 1713/99, kkonfermat b'decizjoni tal-Bord PA 527/94 konsistenti *f'concrete batching plant* adjacenti li tinsab proprju 15-il metru biss il-boghod mis-sit in kwistjoni, u b'hekk l-appellant sostna li la darba dan huwa hekk, mela allura tali zona hija kommessa ghal tali tip ta' zvilupp, u allura l-konkluzjonijiet li d-Direttorat wasal ghalihom, fejn qal li *"the relevant site is not a committed area"* hija zbaljata, u konsegwentement dan ifisser li SET 12 *("apparent justification as to why the proposed development is to be located within an existing industrial zone)* ma tkunx qed tigi bil-hrug ta' dan il-permess mittiefsa; gie argumentat li l-Pjan Lokali ma jistax jigi nterpretat f'*vacuum* u ma jaghtix kaz ta' *committments* legali li saru fil-vicanzi, u dan kif l-istess Bord tal-Appell kien sostna fil-kaz **J. Formosa Gauci o.b.o. Trident Development Limited vs MEPA**, PA 3680/05 deciza 26 ta' Marzu 2009 (PAB 290/06 ISB) fejn l-istess Bord skont

l-appellanti kien approva permess f'zona indikata fil-Pjan Lokali bhala ODZ proprju ghaliex *"fl-inhawi tas-sit in kwistjoni hemm diversi commitments ta' zviluppi li gew approvati mill-MEPA".* L-istess konsiderazzjonijiet japplikaw ghall kaz odjern ghaliex skont l-appellant *"that the area in which this particular site is located is already densely and distinctly committed with similar commmittments in close proximity to our client's site".*

Illi dwar dan l-Awtorita' rribattiet billi qalet li applikazzjoni simili PA 6718/00 ta' *outline development* kienet gja giet rifjutata fuq l-istess sit anke permezz ta' appell PAB 213. Dwar l-allegat *commitment* tal-*area* in kwistjoni ghal zvilupp simili fejn saret riferenza ghal PA 0527/94 u PA1713/99, jghid li dawn gew ikkunsidrati mill-istess Bord fl-appell PAB 213/00, fejn inghad li tali permessi mahruga ma kienux jammontaw ghal *commitment* ta' l-*area* ghal tali zvilupp u ma jiggustifikawx li jinhareg il-permess mitlub fuq bazi ta' dak li gew indikati bhala *"sound planning principles",* u dan apparti li l-Bord enfasizza l-inkompatibilita' ta' tali zvilupp industrijali fuq l-*area* in kwistjoni u l-impatt negattiv li dan ihalli. Fl-istess decizjoni inghad li tali applikazzjoni ghandha tistenna l-hrug ta' Pjan Lokali ghall-istess *area* u ghalhekk bid-decizjoni tieghu l-Bord ma riedx jikkomprometti l-istess Pjan Lokali u b'hekk cahad l-applikazzjoni (**"Joseph Tonna vs DCC"** – PAB 213/01 – PA 6718/00). Issa gie fis-sehh il-Pjan Lokali u dan is-sit ma giex inkluz bhala zona ta' zvilupp tal-SME jew bhala *"area of containment in the Local Plan",* u allura tali tip ta' zvilupp jekk permess jikkomprometti l-istess Pjan Lokali. Dwar il-kaz imsemmi ta' Trident Development Limited inghad li l-Qorti sostniet li qabel ma jigi evalwat zvilupp l-MEPA ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-*commitments* fl-istess *area*, u f'dan il-kaz *"the Planning Appeals Board had acknowledged (and based their decision) on the fact that a large extent of commitments were present within the area of this site. The Planning Appeals Board had even acknowledged this in a previous application on the same site, which they however refused at the time stating that their approval would compromise the Local Plan preparation in the area (ref:2414/93. PAB 267/96)".*

*"Contrary to the case of the Trident Development Ltd, on the site subject to appeal the Planning Appeals Board had concluded that the area in which the site is located is not considered as committed and hence does not merit favourable consideration on such grounds, in their decision for PAb 213.01. The issue of commitment cannot be applied as a general principle, but applies to sites in relation to their particular context ans surroundings. In the case of Trident Development Limited, the Planning Appeals Board was consistent in acknowledging that that particular site was characterized with heavy commitments, whereas in the site subject to appeal, the same Planning Appeals Board clearly declared that the area did not merit to be considered as committed".* Dawn l-argumenti inghad li gja gew ikkonsidrati fid-decizjoni PAB 213/01 u la darba ma kien hemm ebda tibdil fil-*policies* jew karatteristici f'din l-*area* mela allura l-istess decizjoni ghandha tkun ta' cahda tal-permess.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu tad-9 ta' Lulju 2010 qal (a) li dan l-izvilupp ma jistax jigi permess ghaliex qed jipproponi bini ta' uzu semi industrijali fuq sit barra l-izvilupp u f'zona agrikola u dan ma huwiex permess skont il-Pjan Lokali u l-Pjan ta' Struttura; (b) dwar *commitment* ta' zvilupp simili fl-inhawi, b'mod partikolari ghal *"zvilupp simili li gie approvat fuq sit adjacenti (PA0527/94 – PAB 503/95), jidher li l-Bord irrefera ghall dak li gie deciz f'applikazzjoni precedenti fejn kienet giet espressa l-fehma li l-izvilupp fl-inhawi ma kienx sufficjenti biex jikkometti z-zona ghall dan it-tip ta' zvilupp. Minn dak iz-zmien dan gie ikkonfermat fil-Pjan Lokali li halla dawn l-inhawi bhala zona agrikola u dan b'differenza minn inhawi ohra fejn l-ammont ta' zvilipp kien sostanzjali bizzejjed li jitqies li jikkometti z-zona ghal dak it-tip ta' zvilupp u ghalhekk kien skont il-Bord propizju li l-izvilupp jigi konsolidat u konfinat permezz ta' zvilupp kontrollat. Dawn huma l-hekk imsejjha "ODZ settlements' fil-kaz ta' zvilupp residenzjali, u "Areas of Commitment" f'kas ta' bini kummercjali/industrijali. Dawn l-inhawi ma gewx rikonnoxxuti bhala "area of containment". "Xorta wahda jiqba' l-fatt li nhareg permess fuq sit adjacenti ghal zvilupp*

*ta' din in-natura, kif intqal mill-Appellant izda l-Bord jinnota li dan il-permess inhareg qabel ma dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, meta ma kienx hemm linji gwidi cari kif jigi evalwat il-fattur tal-'commitment' f'kazi bhal dan". "Fl-ahharnett, il-Bord jinnota li minn meta gie fis-sehh il-Pjan Lokali d-decizjonijiet dwar l-applikazzjoniet simili fl-inhawi kienu konsistenti".*

Illi minn din id-decizjoni sar l-appell odjern fejn inghad (a) l-Bord ma hax konjizzjoni tal-fatt li l-*area* kienet *committed* kif kien espress fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell PA 527/94 (PAB 503/95) fejn il-Bord tal-Appell stess kien qal illi z-zona kiener gja *commited* tant li gie approvat *"concrete batching plant"* adjacenti proprju hmistax-il metru il-boghod mis-sit in kwistjoni, u biex wasal ghal din il-konkluzzjoni il-Bord kien kwotat li qal li *"din it-tip ta' industrija jirrikjedi li ma jkunx lokallizat f'nofs zona residenzjali izda f'zona committed".* (b) li l-Bord kien zbaljat meta rrigetta l-appell ghaliex sostna li dan il-permess kien inghata qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali u allura *"meta ma kienx hemm linji gwida cari kif jigi evalwat il-fattur tal-commitment f'kazi bhal dan".* B'hekk inghad li b'dak li gie deciz il-punt ta' *commitment* gie rez inapplikabbli, kuncett li jmur kontra l-gurisprudenza citata ta' din il-Qorti u wkoll tal-Bord tal-Appell stess kompost mill-istess membri li ddecidew il-kaz mertu ta' dan l-appell u wkoll dan imur kontra dak deciz mill-Bord tal-Appell innifsu fil-kaz ismijiet **"George Farrugia vs MEPA** deciz nhar id-29 ta' Lulju 2009" (PAB 89/09, RT. 1011/08), u cioe' *"minhabba l-ezistenza ta' permess tal-izvilupp b'mertu identiku mahrug mill-Awtorita' stess fuq is-sit immedjatament adjacenti ma' dik tal-appellant..... il-Bord (tal-Appell) wasal ghal konkluzjoni illi ma hemm ebda raguni 'l ghaliex iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod"* il-Bord tal-Appell naqas li japplika dawn il- "konsiderazzjonijiet" (u cioe' *il-policies li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami)* mal-appellant *de quo*, u dan ghaliex minkejja li jezisti *permess tal-izvilupp b'mertu identiku mahrug fuq is-sit immedjatament adjacenti ma' dik tal-appellant,* il-Bord *wasal ghall-konkluzjoni illi iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod".*

Illi l-Awtorita' appellata sostniet li (a) l-aggravji mressqa ma humiex punt ta' dritt skont l-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356;** (b) li t-talba hija nulla ghaliex qed jintalab li l-Qorti tiddeciedi hija jekk iz-zona hijiex *commited* jew le u dan huwa punt ta' fatt u mhux punt legali; (c) li l-Bord ikkonsidra jekk kien hemm *commitment* u b'hekk huwa ha in konsiderazzjoni dak kollu sottomess mill-appellant.

Illi din il-Qorti thoss li dak sottomess mill-appellant huwa punt ta' dritt li jaghtih skont il-ligi dritt ta' appell quddiem din il-Qorti, u dan peress li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa fis-sens li l-Bord ma kkunsidrax dak lilu sottomess, u cjoe' li z-zona kienet gja kommessa ghal tali zvilupp proprju minhabba li fil-fond adjacenti kien inhareg permess ghal zvilupp industrijali, u meta inghata l-istess permess il-Bord tal-Appell kien sostna li bl-izvilupp li kien hemm l-*area* kienet gja kommessa ghal tali zvilupp. Mela allura jekk dan huwa l-kaz, l-Bord ma setax hlief jasal ghal din il-konkluzjoni.

Illi fid-decizjoni tieghu jirrizulta l-Bord bl-ebda mod ma ittratta dan il-punt minkejja li dan gie wkoll sottolineat fin-nota tas-16 ta' Novembru 2009 (Dok. "RM 2") fejn gie citat proprju l-kliem tal-istess Bord fid-decizjoni tieghu PAB 503/95/SMS). Dan huwa iktar relevanti meta din il-Qorti tikkonsidra li l-istess Bord ghamel riferenza ghall-applikazzjoni precedenti ta' *outline development* fuq is-sit *proprio* fejn inghad li din l-istess *area* ma kinitx *commited,* izda allura naqas li jindirizza l-aggravju tal-appellant quddiemu, cjoe' kif *area* li kienet ikkunsidrata mill-istess Bord bhala kommessa ghal tali zvilupp, giet wara dikjarata bhala mhux hekk kommessa, u kif dan il-Bord prezenti issa kull ma ghamel kien biss li rrefera ghal dak li kien deciz fl-applikazzjoni precedenti ghall-istess sit, minghajr ma ghamel huwa nnifsu apprezzament ta' dan kollu fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni prezenti, b'dan ghalhekk li jigi li l-istess Bord ma hax in konsiderazzjoni u lanqas tratta l-lamentela tal-istess appellant quddiemu, u dan meta l-istess Awtorita' appellata, quddiemu ssottomettiet li d-decizjoni precedenti ma tammontax ghar-*res judicata.*

Illi dan in-nuqqas jammonta bhala punt ta' dritt peress li qed jinghad li l-istess Bord ma applikax il-Ligi ghall-kaz in ezami u wkoll li ma inghatatx konsiderazzjoni ghas-sottomissjonijiet tal-istess appellanti u dan fihom innifishom jikkostitwixxu punt ta' dritt deciz mill-Bord u allura appellabbli quddiem il-Qorti skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghad-decizjonijiet **"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) u **"J. Formosa Gauci o.b.o. Trident Development Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. – (RCP) – 26 ta' Marzu 2009).

Illi fil-mertu jinghad li minn qari tal-istess decizjoni jirrizulta li dak li ddetermina l-appell tal-Bord kienet il-konsiderazzjoni maghmula mill-ewwel mill-istess Bord (anke jekk ghal xi raguni huwa ndikaha bhala konsiderazzjoni *"prima facie")* li la darba tali zvilupp propost ma kienx skont huwa konformi mal-Pjan Lokali mela allura *"din il-proposta' ma tistax tigi ikkunsidrata".* Ma' dan imbaghad jizdied jinghad li l-istess Bord fl-ahhar tal-konsiderazzjonijiet tieghu sostna li la darba dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, mela allura il-*commitment* mhux rikonoxxut mill-istess f'zoni specifici ma baqax relevanti, u f'dan is-sens allura l-hrug tal-permess simili mill-Awtorita' appellata fuq sit adjacenti huwa rrelevanti, tant li inghad li l-Bord iddikjara li hrug fis-sehh tal-Pjan Lokali fih hemm linji gwida ta' kif il-fattur ta' *commitment* ghandu jigi kkunsidrat f'kazi bhal dawn.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, din hija applikazzjoni hazina tal-Ligi, u dan peress li dak li l-Bord kellu jaghmel kien fl-ewwel lok jara jekk kienx hemm *commitment* ghal tali tip ta' zvilupp*,* u dan fil-mument li kienet ser tittiehed id-decizjoni, u dan isir b'riferenza ghall-izviluppp attwali li

hemm fl-istess zona, inkluz li jiehu konjizzjoni ta' l-izviluppi koperti bil-permessi stess tal-Awtorita' appellata, u wara li jigi kkonsidrat dan, anke fid-dawl ta' decizjonijiet li l-istess Awtorita' hadet, mhux l-inqas l-istess Bord innifsu, jara x'effett ghandu l-istess *commitment* fid-dawl tal-izvilupp propost u fid-dawl ta' *policies* applikabbli, inkluz il-Pjan Lokali, dan bl-ebda mod ma jfisser li l-Pjan Lokali elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment*, tant li l-applikazzjoni ta' dan il-principju kienet dejjem sostnuta fid-dawl anke ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 tal-Kap. 356** li jirreferi specifikatament ghall-pjan lokali; izda din ir-riferenza qatt ma waqfet l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment,* u dan kif il-Bord innifsu rrikonoxxa huwa stess fid-decizjoni citata ta' **"J. Formosa Gauci o.b.o. Trident Development Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" -** 29 ta' Frar 2008 (PAB 290/06 ISB), li huwa proprju l-istess Bord li ta d-decizjoni odjerna mertu ta' dan l-appell.

Illi l-istess Bord proprju f'dik id-decizjoni sostna li *"hemm diversi commitments ta' zviluppi li gew approvati mill-MEPA. Li l-operat ta' dan l-impjant jigifieri "Distribution Depot" ma jistax jizvolgi f'zona residenzjali. Innota li tali attivita' tirrikjedi spazju ta' certu skala u li tkun sitwata f'zona li ma tkunx ta' inkonvenjent ghar-residenti".* Fil-fatt l-istess Bord hareg il-permess ghall-izvilupp mitlub minkejja dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, u din il-Qorti qablet ma' tali kuncett kif propost u applikat bis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu 2009 gja hawn citata.

Illi fil-fatt kif inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (28 ta' Frar 2008), f'din is-sentenza ta' Trident Development Limited inghad ukoll li:-

*"Illi mela allura jirrizulta li l-istess Bord applika sew il-Ligi peress li l-kuncett ta' commitment huwa llum ben stabilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fosthom dawk ta'* ***"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"*** *(A.C. – 9 ta' Frar 2001);* ***"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"***

*(A.I.C. 24 ta' Marzu 2003);* u ***"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *(A.C. - 19 ta' Novembru 2001);* ***"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) - 12 ta'Jannar 2004);* ***"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) - 24 ta'Marzu 2003);* ***"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003);* ***"Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004);* ***"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003); u dawk citati mill-appelat fl-ismijiet* ***"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u* ***"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn inghad illi:-*

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

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

Illi fil-fatt b'dak li qed jinghad bl-ebda mod ma huwa qed jigi mitlub mill-appellant li jinbidel il-Pjan Lokali, izda biss li jigi evalwat jekk hemmx *commitment*, u jekk hemm

*commitment* dan jigi applikat ghall-kaz in ezami fid-dawl tal-*policies* vigenti, b'dan li jekk jinstab li hemm *commitment*, l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-setgha gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi mill-istess u dan skont kif stabbilit mis-sentenzi **"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), li din il-Qorti segwiet kif jirrizulta mis-sentenza **"Joseph Gauci vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 25 ta' Frar 2010).

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 s-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 mhux biss ma ghamlux izda addirittura applika l-ligi hazin billi elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta’ *commitment* minhabba l-hrug tal-Pjan Lokali, asserzjoni li hija legalment skorretta, u wkoll sostna li l-Pjan Lokali jaghti linji gwida kif jigi applikat *commitment,* li manifestament mhux il-kaz.

Illi fl-ahharnett issir referenza ghas-sentenzi **“Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ L-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 10 ta’ Dicembru 2008), **“Christine Steege vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Novembru 2009), u **“Kevin Azzopardi vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Novembru 2009) fejn l-istess principji gew ritenuti li japplikaw anke fil-kuntest tal-Pjan Lokali.

Illi dwar il-punt li l-Awtorita’ qajmet li la darba l-appellant talab li din il-Qorti tiddikjara li *“iz-zona tas-sit de quo hi committed”* dan jannulla l-appell ta’ l-appellanti ghaliex minn dan johrog li l-appell huwa punt ta’ fatt, din il-Qorti ma tistax tilqa` din is-sottomissjoni, u dan peress li l-appell huwa bbazat fuq punti ta’ dritt fuq ikkonsidrati; jigi nnutat ukoll li t-talba kienet ghar-revoka tad-decizjoni tal-Bord appellata *“prevja”* tali dikjarazzjoni. Din id-dikjarazzjoni mhux ser tinghata minn din il-Qorti, ghaliex f’dan l-istadju ma jispettax lilha l-evalwazzjoni ta’ *commitment* fuq is-sit li lanqas biss ghadha ma saret mill-Bord. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi michuda wkoll.

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.

## 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-appellant Joseph Tonna fir-rikors tal-appell tieghu datata 20 ta' Marzu 2009** u dan fis-sens hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Joseph Tonna vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tad-9 ta' Lulju 2010 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u 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---------------------------------