MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 11/2010

Michael Attard f'isem Attard Brothers Limited

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-appellant nomine datat 5 ta' Novembru 2010 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

1. Illi permezz ta' applikazzjoni ghall-izvilupp li ggib in-numru ta' referenza PA2508/06 is-socjeta' appellanti kienet applikat ghal "*construction of garages, maisonettes, flats and penthouses"* f'sit fi Triq il-Konkors Teatrali, Mgarr.

2. Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kien, b' decizjoni moghti fis-26 ta' 26 ta' Novembru 2009 cahad l-

applikazzjoni tal-esponenti ghar-raguni segwenti;- *“The site lies outside the limits for development for Mgarr defined in Map 51 of the North West Local Plan and* so *it is located in an area which should remain undeveloped and open. The proposed development would run counter to this scheme and to policy NWCO 11 which seeks to preserve open space gaps between urban areas.”*

3. Illi s-socjeta’ appellanti intavolat appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, (PAB 14/10 ISB) bis-segwenti aggravji;-

i) The proposal consists of the construction of a ground floor maisonette, two overlying apartments and a penthouse adjacent to the four storey high blank party wall of the building constructed on the part of the site covered PA 5334/05. The proposal is therefore in line maps approved by the Standing Committee on Development Planning which states that “not all end plots and proposed minor amendments to the Temporary Provisions Scheme indicated in the draft public consultation Local Plan documents are shown. Unless otherwise specifically indicated, scheme boundaries ending in blank party walls are considered to generally qualify for an additional edge plot with a lateral side garden but these would need to be determined on a case-by-case basis”. This Explanatory Note was endorsed by the MEPA in the Local Plan Interpretation Documents.

ii) When this application was submitted, applicant owned a vacant site 6.28 meters wide and, in its letter dated 14th June 2006, the Planning Directorate requested applicant to present an elevation of the new proposed party wall in which “the mass of the side party wall should be broken through setbacks which allow fenestration and other design features”. Fresh drawings were duly submitted on the 26th July 2006 and in paragraph 7.0 of the relative Development Permit Application Report it was declared that “the aesthetic issue has been resolved” but during the sitting of the 8th May 2007, the Development Control Commission advised applicant that his application could be favorably considered if a three meter wide side

garden was incorporated. On the 2nd June 2007, the Commission was advised that, in order to conform with its requirements, applicant was in the process of acquiring the additional three meter wide strip of land necessary and fresh drawings and site plans were submitted as per letter dated 13th July 2007. In its sitting of the 6th November 2007, the Commission considered that this application could be approved if the projecting rooms over the side garden were eliminated. Fresh drawings were submitted accordingly and therefore the file was sent for sanitary approval. The Sanitary Engineering Officer required amendments as per letter dated 12th December 2007. About two months later most of the members of the Commission were replaced and despite the fact that at this point there was a very strong commitment for the approval of this application the new members immediately took an unfavorable outlook on this application and despite a generally favorable report prepared by the Planning Directorate exercised its discretion to refuse it.

iii) The sole reason for refusal is incorrect because part of according to the Planning Directorate's interpretation, part of the site is in fact within the scheme boundary.

iv) The proposal will achieve an improvement to the appearance of the current edge to development. Hence, it would be appropriate to permit a small encroachment on the very large open space that separates the village of Mgarr from the large housing estate to the East. It is also relevant to note that the scheme boundary indicated on the approved planning schemes is only indicative and not to be scaled off the relative map.

4. Illi l-Awtorita` opponiet l-appell hekk interpost billi b' nota pprezentata minnha rrilevat illi *"North West Local Plan, August 2006 Policy Map 51 - identifies the site within an Open Space Gap between Mgarr and Zebbiegh; u Policy NWCO 11 - states that no development is to be permitted within the designated Open Space Gaps, so as to retain the distinction between urban settlements";*

5. Illi b'decizjoni moghtija fit-22 ta' Otrubru 2010 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell interpost mill-esponenti u ikkonferma r-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.

6. Illi din id-decizjoni giet motivata mill-istess Bord bil-mod segwenti;- *"Huwa fatt, li parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni, taqa' barra l-limiti taz-zona ta' zvilupp u dan f' area li giet designated bhala "open space gap" u li ghandha importanza mil-lat ta' arkeologija. L-argument li l-izvilupp propost kien sejjer jghatti blank wall tal-bini ezistenti ma jiggustifikax li jsir zvilupp oltre l-limiti taz-zona ta' zvilupp."*

7. Illi s-socjeta' appellanti hija aggravata bid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u peress li hemm involuti punti ta' Ligi qed jinterponu appell minn dik id-decizjoni ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti.

8. Illi brevement il-fatti saljenti illi taw lok ghal din il-kwistjoni huma s-segwenti:-

i) Illi s-sit illi s-socjeta' appellanti riedet taghmel zvilupp jinsab fil-konfini taz-zona tal-izvilupp u porzjoni sostanzjali tas-sit jinsab barra minn dik iz-zona.

ii) Illi l-ahhar binja fit-tarf ta' dik iz-zona u allura adjacenti ghas-sit tipprezenta semplici hajt tal-appogg gholi diversi sulari.

iii) Illi l-bini intiz mis-socjeta' appellanti fuq is-sit kien mahsub illi jkollu t-twieqi u galleriji illi jharsu fuq *side garden* b'mod illi bid il-faccata tissostitwixxi eventwalment il-"blank party wall" illi sallum jghalaq il-bini fiz-zona.

iv) Illi fil-kors tad-diskussjonijiet u rapprezentazzjonijiet illi saru ma' u lil Kummissjoni, emergiet il-htiiega illi, propju sabiex jitharsu l-*policies* illi jirregolaw zvilupp ta' *edge plot* l-esponent jakkwista porzjoni ohra ta' art biex fiha jew f' bicciet minnha jsir *laterla side garden* illi fuqu kellhom jharsu t-twieqi u l-gallariji progettati.

v) Illi f'Jannar 2008, il-bicca l-kbira tal-membri tal-Kummissjoni gew sostitwiti, id-dikussjonijiet sostenuti sa dak izmien gew meqjusa mill-Kummissjoni bhala irrilevanti u eventwalment l-applikazzjoni tas-socjeta' appellanti giet michuda.

9. Illi l-aggravju tal-esponenti jikkonsisti fis-segwenti;-

i) Illi fl-ewwel lok, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar l-fatt li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma kkonsidra xejn - tant illi l-istess lanqas gie riportat fid-decizjoni tal-istess Bord - it-tieni motiv tal-Appell tas-socjeta' appellanti, riportata *verbatim* fil-paragrafu 3(ii) ta' dan l-att. F'dak l-aggravju s-socjeta' appellanti ddeskriviet fil-qosor il-perkors tal-applikazzjoni taghha quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fejn in effett is-socjeta' appellanti kienet progressivament u fuq indikazzjonijiet u struzzjonijiet tal-istess Kummissjoni, mhux talli ghamlet diversi tibdiliet u aggustamenti fil-pjanti minnha sottomessi izda anke akkwistat porzjoni ta' art b'zieda ma' dik gja posseduta minnha. Dan l-akkwist ma sarx fl-astratt izda propju sabiex is-socjeta' appellanti tkun tikkontrolla areja sufficjenti mhux biss ghall-izvilupp tas-sit (dak kontrollat minnha qabel l-akkwist kien sufficjenti ghal dan l-iskop) izda biex il-gemb tas-sit allura fejn kien intiz illi jispicca l-izvilupp fil-lokalita` ma jkunx jipprezenta faccata vojta ta' hajt ta' appogg izda gallariji u twieqi illi jharsu fuq *side garden* illi kellu jinbena maggorment fl-arja illi giet hekk akkwistata. Il-Bord ma kkonsidra xejn din is-sottomissjoni u fil-fatt ma semmiha xejn fid-decizjoni tieghu. B'daqshekk gew skartati serje ta' fatti illi messhom jew almenu setghu facilment taw lok ghall-akkoljiment mill-Bord tal-appell pendenti quddiemu. Huwa sottomess illi l-ommissjoni tal-Bord tqanqal punt ta' dritt ghal zewg motivi billi l-Bord huwa marbut illi jiddieciedi kull aspett tal-litigju pendenti quddiemu u formalment imressaq mill-appellant bhala aggravju billi - fl-assenza ta' tali obbligu - jkun apert ghall-Bord illi jiddeciedi appell minnghajr ma jittrattah. Huwa sottomess illi f'sensiela twila ta' sentenzi moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fejn gie applikat dan il-principju, fosthom: ***Michael Gatt vs L-Awtorita' tal-Ippjanar,*** *(app. 220/00, dec 19 ta' Novembru 2011)* ***Marie Louise***

Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, (app Inf 36/01RCP 24 ta' Frar 2003 u app Inf 10/05 RCP 30 ta' Novembru 2006), **Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, (app Inf 20/02RCP 12 ta' Jannar 2004) **Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**,(app Inf 5/02RCP 24 ta' Marzu 2003) **Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, (app Inf 11/05RCP 28 ta' Gunju 2006) **Emmanuel George Cefai vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (app Inf 6/04 RCP 30 ta' Marzu 2006).* Din il-gurisprudenza hija imsejsa fuq il-principju stabilit f'Michael Gatt vs L-Awtorita' tal-Ippjanar**, (app 220/00 19 ta' Novembru 2011)* fejn inghad is-segwenti: *"Ghalkemm il-Bord ma zbaljax meta qal li ma kellux is-setgha <u>li jbiddel</u> l-ischemes, madanakollu, in kwantu dik l-enuncazzjoni tal-Ligi li ghamel il-Bord ma tkoprix sewwa l-kwistjoni ewlenija dibattuta bejn il-kontendenti, liema kwistjoni l-Bord kien mistenni li jidderimi b'mod ben motivat, xorta wahda hija enuncazzjoni tad-dritt, li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hija enuncazzjoni possibilment difettuza ta' Ligi li kellha tigi applikata ghall-kaz (Michael Gatt vs Awtorita' tal-Ippjanar - supra -* a fol. 10*).* Jigi rilevat illi dawn l-grajjiet imqanqla fl-aggravju skartat mill-Bord kienu qeghdin jigu sostenuti propju sabiex il-*policy* hawn taht imsemmija ssib applikazzjoni.

ii) Illi kif inghid il-Bord cahad l-appell tas-socjeta' appellanti billi osserva illi *'parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni, taqa' barra l-limiti taz-zona ta' zvilupp u dan f'area li giet designated bhala "open space gap" u li ghandha importanza mil-lat ta' arkeologija. L-argument li l-izvilupp propost kien sejjer jghatti blank wall tal-bini ezistenti ma jiggustifikax li jsir zvilupp oltre l-limiti taz-zona ta' zvilupp".* B'din il-konkluzjoni l-Bord wera illi ma kienx qieghed jaghti ebda piz lil policy approval mill-Standing Committee on Development Planning u introditt fil-Local Plans Interpretation Document approvat mill-Awtorita` fl-24 ta' April 2007, fejn jinghid *inter alia* illi *"Not all end plots and proposed minor amendments to the Temporary Provisions Schemes indicated in the draft public consultation local plan documents are shown. Unless otherwise specifically indicated, scheme boundaries*

ending in blank party walls are considered to generally *__qualify for an additional edge plot with a lateral side garden but these would have to be determined on a case by case basis”__* Illi minn daqshekk huwa car illi l-fatt illi porzjoni tas-sit milquta bl-applikazzjoni taqa’ barra l-limiti taz-zona tal-izvilupp ma kienx jaghlaq id-diskors imqajjem b’dan l-appell peress illi l-izvilupp mahsub bl-applikazzjoni tas-socjeta’ appellanti kien propju *“edge plot with a lateral side gardem”* kif mahsub mill-policy. Ir-ragonament tal-Bord, hawn riportat *verbatim,* kien illi ladarba s-sit ossija bicca minnu huwa barra miz-zona tal-izvilupp, ma ghandux jsir bini fuqu u l-argument dwar *blank party wall* ma jiggustifikax li jigri mod iehor. Huwa reverentment sottomess pero’ illi dan s-sekwenza ta’ ragonament huwa legalment errat. Il-policy citat jistablixxi ir-regola illi zona ta’ zvilupp illi tispicca bi *blank party wall* tikkwalifika ghal zvilupp fit-truf tieghu illi jkun jghalaq iz-zona bi gnien mal-gemb izda dan jigi konsiderat *__on a case by case basis.__* Il-process aggudikatorju kellu jkun propju l-oppost ta’ dak applikat mill-Bord. L-applikazzjoni ma kellhiex ghalfejn tigi “gustifkata” mill-esitenza ta’ *blank party wall* tal-bini ezistenti. Din il-gustifikazzjoni gja temergi mill-*policy* citat. Il-Bord kellu minnflok jezamina u jiddetermina kienx hemm raguni ghafejn il-kwalifika generali stabbilita appozitament mill-*policy* f’dawn ic-cirkostanzi ma kellhiex tapplika.

Ghaldaqstant, l-appellanti, filwaqt li qed tipprezenta kontestwalment kopja tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (DDK. “ST 1”) u filwaqt li taghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u tirriserva li tressaq xhieda u dokumenti opportuni, titlob lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha tilqa’ dan l-appell billi tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 ta’ Ottubru 2010 fl-ismijiet *Michael Attard f’isem Attard Brothers Limited vs L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar* appell numru (PAB 14/10 ISB) u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni fir-rigward tal-applikazzjoni (PA2508/06) maghmula mill-esponenti appellanti, sabiex b’ hekk l-applikazzjoni tigi deciza skont il-Ligi, bl-ispejjez kontra l-Awtorita` appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 31 ta' Jannar 2011 a fol 10 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "Michael Attard f'isem Attard Brothers Ltd 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 4 ta' April 2011 a fol. 12 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null stante li mhux qed isir skont l-**Artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kap.356) (illum l-Artikolu 41(6) tal-Kap. 504)** 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)".

Huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dan ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord u li jkunu gew decizi mill-istess Bord. 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),*** fejn gie spjegat li:

"Din il-Qorti tista tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi......Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, U tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellate".

2. Fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-appellant, gialadarba l-Kummissjoni ma hadet l-ebda decizjoni a bazi jew

b'rizultat tad-diskussjonijiet mal-applikant, ma kien hemm l-ebda punt li seta' jingieb a konjizzjoni u skrutinju tal-Bord. Il-Kummissjoni ma kinetx marbuta bid-diskussjonijiet mal-applikant u kellha d-diskrezzjoni li tinjora dawk id-diskussjonijiet u li tasal ghal decizjoni nonostante l-istess diskussjonijiet. Il-Kummissjoni ma vvutatx darbtejn u ma waslitx ghal zewg konkluzjonijiet izda hadet decizjoni wahda u cioe' dik li tichad l-applikazzjoni ghar-ragunijiet moghtija. Kien biss flr-rigward ta' dik id-decizjoni li l-Bord kellu l-poter tal-iskrutinju.

3. Permezz tat-tieni aggravju l-appellant qed isostni li bil-konkluzjoni tieghu l-Bord wera li ma kienx ta piz lil *policy* approval *mill-iStanding Committee on Development Planning* u cioe' li "... *scheme boundaries ending in blank party walls are considered to generally qualify for an additional edge plot with a lateral side garden but these would have to be determined on a case by case basis."(enfasi tal-awtorita` appellata).*

Fl-ewwel lok, m'huwiex minnu dak allegat mill-appellant u cioe' li l-Bord ma tax piz lill-*policy* imsemmija u dan ghaliex din l-istess *policy* giet imsemmija proprju fl-ahhar parti tad-decide tal-Bord: ***"L-argument li l-izvllupp propost kien sejjer jghatti blank wall tal-bini ezistenti ma jiggustiflkax li jsir zvilupp oltre l-limiti taz-zona tal-izvilupp."***

Il-Bord kien car fid-decizjoni tieghu: ghalkemm tezisti din il-*policy,* f'dan il-kaz parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni taqa' barra l-limiti taz-zona tal-izvilupp u dan *f'area designated* bhala *'open space gap'* li ghandha importanza arkeologika.

Kwindi, kif tghid l-istess *policy,* ghalkemm generalment *schemed boundaries* m'ghandhomx jispiccaw bi *blank party wall,* kull kaz ghandu jigi determinat *on a case by case basis,* u ghalhekk f'dan il-kaz, *in vista* tar-ragunijiet moghtija fid-*decide,* l-Bord ghazel li jichad l-applikazzjoni.

Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u

regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar materji teknici. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (**Dr. Alfred Grech vs. Awtorita' tal-Ippjanar** - sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 - Appell Nru. 93/94). Ghalhekk il-Bord tal-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza ***Angela Farrugia vs Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar*** *(decizjoni tal-24 ta' April 1996)* fejn l-aggravju tal-appellant kien li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

"Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni tal-esercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hufinalment il-Bord tal-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skont il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 22 ta' Ottubru 2010 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 ta' Ottubru 2010, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tat-13 ta’ April 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher l-appellant assistit minn Dr. Stephen Thake, u Dr. Ian Vella Galea ghall-Awtorita`. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2011

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravju odjern tas-socjeta’ appellanti huwa fis-sens li l-Bord tal-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ma tax kaz u lanqas biss tratta l-aggravji quddiemu mressqa fosthom dawk elenkati f’paragrafi (i) u (ii) tar-rikors tal-appell, u dan in-nuqqas irendi l-istess decizjoni appellabbli quddiem din il-Qorti bhala punt ta’ dritt, li jwassal sabiex l-istess decizjoni tigi annullata, u l-kaz jintbaghat lura l-Bord (jew f’dan il-kaz it-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) sabiex il-punti hekk sollevati jigu trattati kif suppost u decizi.

Illi l-ewwel eccezzjoni ghal dan mill-Awtorita’ appellata huwa li dan ma huwiex punt ta’ dritt deciz mill-Bord skond l-**artikolu 15 (1) tal-Kap. 356** (illum **artikolu 41 (6) tal-Kap. 504)** u allura tali appell ma jistax issir quddiem din il-Qorti.

Illi din l-eccezzjoni hija kompletament bla ebda bazi kif kemm il-darba ddecidiet din il-Qorti u dan kif inghad fis-sentenza **“Norman Rossignaud vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Frar 2009) 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

wkoll il-principju ta’ smigh xieraq u dak 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) u diversi sentenzi ohra minn dak in-nhar sallum, li din il-Qorti taghmel referenza ghalihom u whud biss minnhom jirrizultaw anke aktar il-quddiem f’din is-sentenza.

Illi dwar il-mertu jinghad bla ebda dubju ta’ xejn li mkien mill-istess decizjoni ma jidher li l-aggravji mqajjma mill-appellanti ma gew b’xi mod ezaminati mill-istess Bord minkejja li dawn kien jiffurmaw il-bazi tal-appell taghhom kif jidher mill-ittra datata 14 ta’ Jannar 2010 sottomessa lill-istess Bord mill-Perit Ian Zammit ghas-socjeta’ appellanti, liema ittra kienet fil-fatt l-appell li gie sottomess quddiem il-Bord.

Illi dan fil-fatt ma huwiex kontestat ghaliex tali ittra giet sahansitra kwotata *in extensu* u proprjament fl-intier taghha fid-decizjoni tal-Bord, izda mbaghad konsiderazzjonijiet dwarha fis-sentenza ma hemm xejn tant li s-sentenza tghid biss hekk:-

“Huwa fatt, li parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni, taqa’ barra l-limiti taz-zona ta’ zvilupp u dan f’area li giet designated bhala “open space gap” u li ghandha importanza mil-lat ta’ arkeologija. L-argument li l-izvilupp propost kien sejjer jghatti blank wall tal-bini ezistenti ma jiggustifikax li jsir zvilupp oltre l-limiti taz-zona ta’ zvilupp.”

Illi ma hemm l-ebda dubju li dan juri bl-iktar mod car li l-Bord lanqas biss minimament ma kkonsidra l-aggravji tas-socjeta’ appellanti fil-mertu, u certament dan jammonta ghan-nuqqas serju da parte tal-Bord, ghaliex huwa obbligu tal-Bord, u kull gudikant, li jikkonsidra l-punti sollevati quddiemu, u jiddecidiehom, billi jiddelibera dwar l-istess b’motivazzjoni adegwata. Din id-decizjoni tippekkja minn kull aspett fuq dan il-punt, ghaliex jidher car li tali aggravji gew ghal kollox injorati, u l-bran citat mill-istess decizjoni, bl-ebda mod ma jfisser jew jindika li l-

Bord ha in konsiderazzjoni l-istess aggravji. Anzi jidher li l-istess Bord mhux tali ma trattax l-istess, izda injorahom ghal kollox, u certament li dan ma huwiex il-mod kif jinghataw id-decizjonijiet minn kull organu, nkluz il-Bord citat, u dan iktar u iktar meta hemm diversi sentenzi mill-Qrati nostrali li konsistentement irritenew li kull gudikant, inkluz Tribunal jew Bord ghandu jaghti konsiderazzjoni ghas-sottomissjonijiet maghmula quddiemu, jezaminahom attivament fid-decizjoni taghhom, jittrattaw debitament, u jiddeciedu dwarhom, u jekk dan ma jsirx dan jannulla l-istess decizjoni, u dan ghaliex ma jistax jinghad li f'kazi simili jkun hemm smigh xieraq. Dawn il-principji ilhom li gew stabbiliti minn dawn il-Qrati, u dejjem gew kostantament ripetuti f'kull strata ta' decizjonijiet u din il-Qorti qed allura tikkonferma l-istess, u tesprimi d-disappunt taghha, li minkejja li tali principji huma bazilari, biex il-gustizzja mhux biss issir, izda tidher li qed issir, jibqghu jigu njorarati minn Bordijiet, inkluz dak li minnu sar l-appell odjern. Il-lista ta' decizjonijiet li taw u kkonfermaw dan il-punt hija lista twila u hawn issir riferenza biss ghal uhud minnhom fosthom dik mghotija minn din il-Qorti datata 24 ta' Frar 2003 fl-ismijiet **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 37/01); **"Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 11 ta' Novembru, 2002); **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 – Appell Numru 9/2001); **"Max Zerafa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004); **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 24 ta' April 1996); **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006); **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008 u nkluz id-decizjoni citata mis-socjeta' appellanti fl-ismijiet **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001) fejn inghad minghajr mezzi termini 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 narament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` 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-kredibbilta', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

Illi dawn ma humiex konsiderazzjonijiet li wiehed jista' b'xi mod jinjora ghaliex dawn jifformaw il-bazi ta' decizjoni motivata fuq x'hiex huwa mibni l-kuncett ta' smigh xieraq, u kull organu gudizzjarju, quasi gudizzjarju, jew amministrattiv li jinjorah, ikun qed huwa stess johloq ingustizzja bejn il-partijiet, u dan ghaliex tkun qed mhux biss tigi njorata s-sottomissjoni taghhom, izda wkoll ma jkunx qed jinghata sodisfazzjon lilhom ghall-ilment li ghandhom, li anke jekk ma jigix milqugh, huma ghandhom ikunu jafu ghaliex ma giex milqugh, b'mod li meta jigri hekk, ikun hemm mhux biss nuqqas ta' gustizzja effettiva, fid-dehra u attwali, izda hela kbira ta' hin, ghaliex tali decizjoni tigi annullata mill-Qorti, u terga tigi rimandata lill-Ewwel Qorti jew Tribunal, u b'hekk ikun hemm dewmien fl-ghoti tad-decizjoni finali, liema dewmien huwa fih innifsu, ksur tal-principju tas-smigh xieraq u tal-principji tal-gustizzja. Li mbaghad Tribunali jew Bordijiet jibqghu jippersistu f'dan l-agir irendi l-istess problema wahda hafna u hafna iktar serja – dejjem ghad-dannu ta' min ikun qed ifittex gustizzja. Din il-Qorti qed tghid dan peress li dan ma huwiex kaz izolat, izda wiehed minn diversi li kellha quddiemha, u l-Qorti thoss li dawn il-principji ma jistghux jibqghu jigu injorati minn Bordijiet u Tribunali, li inghatalhom il-poter li jiggudikaw, ghaliex gudizzju tajjeb

ghandu jkun wiehed li dejjem jinkludi motivazzjoni adegwata, li tikkonsidra bis-serjeta' u bi professjonalita' dak kollu sottomess quddiemu, u dan semplicement sabiex taghmel gustizzja bejn il-partijiet, u b'hekk biss jista' jinghad li l-gustizzja mhux biss issir, izda tidher li qed issir.

Illi ghalhekk l-appell odjern qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Awtorita' appellata kontenuti fir-risposta taghha ghal dan l-appell datata 4 ta' April 2011, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Michael Attard f'isem Attard Brothers Limited fir-rikors tal-appell datat 5 ta' Novembru 2010** u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **" Michael Attard f'isem Attard Brothers Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (PAB 14/10/ISB – PA 2508/06) tat-22 ta' Ottubru 2010, u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura **lit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar** sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell huma a karigu tal-Awtorita' appellata l-**Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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