MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 7/2011

Domenic Sultana (ID 358 (G))

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Domenic Sultana datat 13 ta' Mejju 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tas-26 ta' April 2010, it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'**Domenic Sultana kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' (Dok "DS 1") iddecieda li 'It-Tribunal ghalhekk qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-15 ta' Ottubru 2007.'

2. Illi r-rikorrent jhossu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qed tinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti.

3. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell kronologikament huma s-segwenti:

(i) Illi fis-sena 2006 ir-rikorrent applika sabiex 'to sanction warehouses for storage purposes' f'sit bl-indirizz 'St. George's Garage, Valletta Road, Qormi;

(ii) Illi din l-applikazzjoni saret wara li fis-sena 1999 Dominic Sultana kien xtara dawn il-'warehouses' permezz ta' kuntratt pubbliku 23 ta' Settembru 1999. Fil-gurnata li nxtara dan is-sit, fil-fatt gia kien jintuza bhala 'warehouses'. Ai termini ta' affidavit tas-sidien precedenti esebit fl-atti ta' l-appell l-istess sit kien diga` uzat ghall-'warehousing' qabel is-sena 1992.

(iii) Illi hemm qbil bejn il-partijiet li z-zona in kwistjoni 'commitment' qawwi ghal zvilupp kummercjali inkluz zvilupp simili ghal dak involut fl-appilkazzjoni odjerna.

(iv) Illi l-applikazzjoni bin-numru 3835/06 giet rifjutata u l-esponenti issottometta appell quddiem il-Bord tal-Appell abbazi ta' tliet aggravji principali cioe' illi l-proposta kienet giet minimizzata sabiex tkun aktar accettabbli, il-'commitment' fiz-zona in kwistjoni u li r-rekwiziti ta' parkegg kienu qed jigu sodisfatti.

(v) Illi kif gia espost din l-applikazzjoni giet rifjutata mit-Tribunal nhar is-26 ta' April 2011.

L-EWWEL AGGRAVJU

4. Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa car u manifest u jikkonsisti li t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanr iddecieda punt ta' dritt hazin meta fid-decizjoni applika biss lil dak li jghid il-Pjan Lokali u ddikjara li *nonostante* l-'commitment' fiz-zona l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata abbazi tal-Pjan Lokali. L-appellant isostni li konsegwenza li t-Tribunal ibbaza d-decizjoni tieghu

unikament fuq il-Pjan Lokali u rrifjuta l-appell t-Tribunal kiser l-obbligazzjonijiet tieghu *ai termini* tal-**artikoli 40 u 69 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** *ai termini* ta' liema t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (bhall-Awtorita') huwa obbligat li jibbaza d-decizjonijiet tieghu fuq **il-konsiderazzjonijiet kollha** ta' ppjanar nkluz **'kull haga ohra ta' sustanza'** (**artikolu 69 (2))** u mhux biss il-Pjan Lokali. L-appellant jikkontendi li t-Tribunal, *ai termini* tal-artikoli msemmija, ad validitatem, fid-decizjoni tieghu kellu jiehu konjizzjoni mhux biss tal-Pjan Lokali izda wkoll tal-'commitment' *fiz-zona* fil-konsiderazzjoni tal-appell tieghu u mhux iwarrab l-istess 'commitment' ghaliex il-Pjan Lokali jghid mod iehor u dan *stante* li l-'commitment' jaqa' taht il-kliem 'kull haga ohra ta' sustanza' u jikkwalifika bhala konsiderazzjoni ta' ppjanar.

Illi f'dan ir-rigward l-appellant jaghmel referenza ghal bosta gurisprudenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell kif isegwi:

a) Fl-appell bl-ismijiet '**D'Amato Consiglio vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp'** deciz fl-24 ta' Mejju, 2004 mill-Qorti tal-Appell Superjuri dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

'Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-setgha, minghajr ma jbiddlu t-Temporary Provision Schemes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispeci proprji tieghu. In oltre, 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-'termporary provision schemes.'

b) Fis-sentenza fl-imsijiet 'Michael Gatt vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar datat 19 ta' Novembru, 2001 din l-Onorabbli Qorti ddecidiet is-segwenti:

'ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta fl-ewwel lok li n-nuqqas tal-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jittratta

dawn il-lamenteli tal-istess applikanta nkluzi fl-istess aggravji l-kuncetti ta' 'committed area' u cerimus paribus, u dan fid-decizjoni stess tal-istess Bord, ***__jammonta ghall-punt ta' dritt,__*** *li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti, skont id-disposizzjonijiet tal-****artikolu 15 (1) tal-Kap. 356*** *u dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatezza o meno tal-principji ta' committed area u cerimus paribus imressqa 'l quddiem mill-appellanti quddiem l-istess Bord, pero' certament li ghandu jkun hemm decizjoni dwarhom li tispetta fl-ewwel lok lill-istess bord medesimu, li huwa t-Tribunal vestit mil-ligi bil-kompetenza esklussiva li jiddeciedi dwar il-punti kollha mressqa quddiemu, kemm dwar fatt u kemm dwar dritt, u suffett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta' dritt deciz bill-istess Bord.'*

Dak suespost gie wkoll konfermat fid-decizjoni fl-ismijiet' **Vella Jimmy vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp'** datata 24 ta' Marzu 2003 moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell.

c) Fid-decizjoni fl-ismijiet **'Gauci Santino vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp'** deciza wkoll fl-24 ta' Marzu 2003 minn din l-istess Onorabbli Qorti inghad kif isegwi:

'*///i min dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-Bord ikkonsidera l-ligi u r-regolament kollha in materja, u wkoll l-pricnipju li fil-ligi ta' zvilupp u tal-ippjanar ghandu certa konsistenza u mportanza tant li gie rikonoxxut diversi drabi mill-istess organi tal-Qrati' li hargu l-imsemmija permessi medisimi fuq l-istess inhawi, (u anke f'inhawi ohra f'Malta) u cioe' 'committed area' jew 'committed zone' u fl-opinjoni ta' din il-Qorti, applika l-istess principji korrettament, stante li rrizulta bla ebda dubju mill-istess appell li verament l-istess area kienet wahda 'committed' ghal zvilupp kummercjali, tant li l-istess sit de quo kien munit propjru b' 'permess kummercjali, mahrug validament mill-istess Awtorita' tal-Ippjanar.'*

Il-principji enuncjati fid-decizjonijiet hawn fuq kwotati gew ghal darb'ohra konfermati minn din l-Onorabbli Qorti f'

bosta decizjonijiet studjati taghha fosthom dawk fl-ismijiet '**Mangion Andrew vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** datata 27 ta' Ottubru 2003, '**Joseph Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**' datata 25 ta' Frar 2010 u '**Natalino Debono vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**' bl-istess data.

Illi fuq il-mertu ta' dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-ahhar pagna tad-decizjoni tat-Tribunal liema pagna basikament tikkontjeni d-deliberazzjoni kollha tat-Tribunal fuq dan il-kaz u minn fejn jirrizulta li t-Tribunal qabel mas-sottomissjonijiet tal-Awtorita' li ghalkemm huwa minnu li hemm bosta 'commitment' ghall-uzu kummercjali fiz-zona in kwistjoni izda t-Tribunal qabel ukoll mal-argument tal-Awtorita' li dan kien qabel il-'Pjan Lokali' u ghalhekk mhux applikabbli ghall-kaz odjern. Fit-tielet paragrafu mill-ahhar fil-fatt it-Tribuanl jikkumenta li:

'Il-punt krucjali li qed taghmel l-Awtorita' hu li biex tibda tindirizza l-*free for all* ta' uzi tal-art li kienu jezistu qabel ma' dahlu fis-sehh il-pjanijiet lokali jrid isir process ta' razzjonalizazzjoni tal-uzu tal-art li jiehu z-zmien imma li jrid isir ghax wiehed irid jibda minn x'imkien biex jindirizza dawn il-problemi'.

B'dak suespost it-Tribunal jipprova jiggustifika l-ingustizzja li l-istess Tribunal ikkawza fil-konfront tal-appellant li min-naha tieghu tista tghid kellu dritt kwezit li l-kaz tieghu jigi determinat anki *in vista* tal-'commitment' ezistenti. Fil-fatt it-Tribunal fis-sentenza tieghu erronjament iddikjara li kien gjusitifkat li l-Awtorita' tiddiskrimina u taqta' linja mal-promulgazzjoni tal-Pjan Lokali u minn dak in-nhar il-quddiem titratta l-kaz daqs li kieku dan il-'commitment' qatt ma ezistai.

Kif gia espost aktar 'il fuq l-appellant isostni li dan l-argument da parti tat-Tribunal huwa wiehed legalment fallaci ghaliex l-**artikolu 69 tal-Kap. 504**, sal-gurnata tallum, ghadu jimponi fuq it-Tribunal (bhal ma jimponi wkoll fuq l-Awtorita') l-obbligu li fid-decizjonijiet tieghu jirrikonoxxi kemm il-pjan lokali kif ukoll kull haga ohra ta' sustanza izda t-Tribunal fil-kaz odjern ma ghamilx hekk. L-

unika eccezzjoni li jaghmel l-**artikolu 69** huwa f'kaz ta' 'height limitation' li mhux il-kaz fl-appell *de quo*.

Illi l-appellant isostni illi kieku t-Tribunal ha wkoll in konsiderazzjoni l-'commitment' taz-zona, kif kien obbligat li jaghmel, id-decizjoni tieghu kienet tkun wahda differenti u cioe' illi *in vista* tal-'commitment' allura l-applikazzjoni kellha tigi milqugha u mhux rifjutata.

IT-TIENI AGGRAVJU

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-tieni aggravju tal-appellant huwa wkoll car u manifest u jikkonsisti illi fis-sentenza tieghu t-Tribunal ikkommetta ingustizzja manifesta fil-konfront tal-appellant u dan ghaliex ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-konkluzjoni zbaljata li l-appellant kien qed jitlob is-sanzjonar ta' 'tliet *garages* f'Hal Qormi ghall-uzu ta' warehousing' (ara l-ewwel paragrafu tal-ahhar pagna tad-decizjoni) u dan meta l-applikazzjoni kienet tikkoncerna zewg garaxxijiet u mhux tlieta b'rizultat li dan l-izball, anki *in vista* tar-ragunijiet ta' rifjut moghtija ghall-applikazzjoni, induca lit-Tribunal jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu fuq 'policies' fosthom it-TRA 4 u c-cirkulari 3.93 u konsiderazzjonijiet li ma kienux applikabbli ghall-kaz odjern.

Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Angelo Said vs Awtorita' tal-Ippjanar** datata 27 ta' Jannar 1997 fejn l-Onorabbli Qorti iddikjarat kif isegwi:

'Sakemm ma jkunx jidher car li tkun sejra tigi sanzjonata ingustizzja manifesta, minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell, din il-Qoti ma tigix inklinata li tissindik jew tiddistruba l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni li jaghmel il-Bord f' kazijiet paritkolari.'

Illi fil-mertu l-appellant jaghmel fl-ewwel lok referenza ghall-applikazzjoni tieghu, l-pjanti prezentati lill-Awtorita' kif ukoll lit-Tribunal li jaghmluha cara li l-applikazzjoni tieghu tikkoncerna zewg garaxxijiet u mhux tlieta. Tant hu hekk li fl-ittra tal-appell l-Perit tal-appellant anki jiccara li l-

applikazzjoni kienet inbidlet sabiex wiehed mill-garaxxijiet jigi Class 4 shop u l-iehor jibqa 'warehouse'. L-Awtorita' wkoll tirrikonoxxi fis-sottomissjonijiet taghha li involuti fl-applikazzjoni hemm zewg garaxxijiet u mhux tlieta. Fit-tielet lok l-appellant jaghmel referenza ghar-raba' raguni ta' rifjut moghtija mill-Awtorita' li specifikatament taqra kif isegwi:

'The proposed development will remove the existing parking spaces for the building and so it would conflict with Structure Plan policy TRA 4 and PA circular 3.93 which seeks to ensure that appropriate provision is made for off-street parking.'

Illi mis-sottomissjonijiet kemm tal-Awtorita' kif ukoll tal-esponent jirrizulta li ma kien hemm l-ebda dubju li ghalkemm kien hemm tliet garaxxijiet hdejn xulxin l-applikazzjoni kienet tikkoncerna biss tnejn minnhom u l-iehor kien ser jibqa' uzat ghall-ipparkjar tal-vetturi. Dak li ma kienux qed jaqblu fuqu l-partijiet kien jekk it-tielet garaxx kienx bizzejjed jew le ghall-ammont ta' parkegg neccessarju f'termini ta' 'policies'. *In vista* ta' dan, huwa evidenti li l-konluzjoni zbaljata tat-Tribunal li l-applikant kien qed japplika ghal tliet garaxxijiet sabiex jigu sanzjonati bhala 'warehouses' u mhux tnejn bilfors affettwat negattivament il-gudizzju tat-Tribunal fl-applikazzjoni tal-policy TRA 4 u c-cirkulari 3.93 ghaliex skont il-konkluzjoni tat-Tribunal ma kien qed jithalla xejn parkegg fuq is-sit, fattur kontradett miz-zewg partijiet. Ghalhekk l-appellant isosnti li dan l-izball da parti tat-Tribunal bilfors li kkawza ingustizzja manifesta fil-konfront tieghu ghaliex l-appell tieghu ma giex deciz fuq il-mertu u l-kriterji vera tieghu izda fuq kriterji zbaljati u li ma kienux jirriflettu l-kaz *de quo*. Din l-ingustizzja manifesta fl-umli opinjoni tal-appellant ggib maghha n-nullita` tad-decizjoni zbaljata *stante* li bbazata fuq premessi zbaljati.

IT-TIELET AGGRAVJU

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-tielet aggravju tal-appellant huwa wkoll car u manifest u jikkonsisti illi d-decizjoni tat-Tribunal hija bi ksur tal-**artikolu 91 tal-Kap.**

504 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tat-tmien skeda tal-istess u dan ghaliex gie njorat ghal kollox mit-Tribunal illi l-uzu tal-garaxxijiet in kwistjoni bhala 'warehouses' kien jmur lura sa mill-anqas il-bidu tas-sena 1992 cioe' sa minn qabel ma giet ikkreata l-istess Awtorita' appellata u li *ai termini* ta' din l-artikolu ladarba l-bdil tal-uzu sehh qabel l-1 ta' Jannar 1993 l-applikazzjoni ghall-bdil tal-uzu kellu tigi milqugha *se mai* suggett li tigi mposta multa fuq l-applikant.

Illi fil-mertu ssir referenza ghall-affidavit ta' Joseph Gaffarena prezentat quddiem it-Tribunal fejn l-istess Joseph Gaffarena jikkonferma bil-gurament li meta huwa xtara l-'warehouses' in kwistjoni nhar it-2 ta' Frar 1992 dawn kienu gia uzati ghal dan l-iskop, cioe' l-bdil ta' uzu minn garaxxijiet ghal 'warehouses' kien gia sehh fit-2 ta' Frar 1992. L-appellant isostni li t-Tribunal ma setax fil-konkluzjonijiet tieghu jinjora din il-prova u b'hekk ma japplikax dak li jimponi l-**artikolu 91 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta**. Anzi l-appellant isostni li *ai termini* tal-istess artikolu t-Tribunal ma kellux triq ohra ghajr li jakkorda l-permess ghall-bdil ta' uzu suggett izda li t-Tribunal kien fil-liberta` li jimponi multa.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skont il-ligi u li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tilqa' l-aggravji tal-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet '**Domenic Sultana kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**' datata 26 ta' April, 20011 u tordna l-hrug tal-permess bin-numru PA 3835/06 jew fm-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita' appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-29 ta' Novembru 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2011 a fol 20 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**Domenic Sultana vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord.

Rar ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 28 ta' Novembru 2011 a fol 21 tal-process fejn eccepiet: -

Illi b'decizjoni tas-26 ta' April 201 1 it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar cahad l-appell interpost mill-appellant u kkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-15 ta' Ottubru 2007.

Illi l-appellant hassu aggravat b'din id-decizjoni u interpona dan l-appell mid-decizjoni hawn fuq imsemmija tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi d-decizjoni tal-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar hija gusta u timmerita konferma u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mill-appellant huwa null *stante* li mhux qed isir skont l-**artikolu 41 (6) tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp** li jistipula hekk:

*'Id-decizjoni tat-Tribunal ghandha tkun finali. Appell mill-appellant, jew minn kull partijiet ohra fl-appell, ghandu jkun fil-Qorti tal-Appell kostitwita skont l-**artikolu 41 (6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili** minn dawn id-decizjonijiet biss fuq punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fid-decizjoni taghha.'*

Fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tat-Tribunal ta' Rivizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, gia` l-Bord tal-Appell, ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibatturi fit-trattazzjoni li jsiru quddiem it-Tribunal li jkunu gew decizi mill-istess Tribunal. Dan gie konfermat f'diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom

fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** datata 31 ta' Mejju 1996 fejn gie spjegat illi:

'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 kontorversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata.'

Illi fil-kaz in ezami t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda sempliciment
applika l-*policies* rilevanti ghall-kaz in ezami.

Inoltre huwa ben risaput illi l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-Ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u ghalhekk ghandu jkun dan it-Tribunal li Jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona jew ohra. Dan il-principju, u cioe' illi l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mit-Tribunal mhiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti. It-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor. Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza.

Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jinghad illi t-Tribunal applika l-Policy CG07 u QO 06, izda l-interpretazzjoni li ta t-Tribunal hija wahda finali u ma tistax tigi kkontestata quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Il-proposta ta' zvilupp imressqa mill-appellant hija dik ta' *'change of use of two garages to be used for commercial purposes which include a Class IV Shop and for*

warehousing/storage which falls within Use Class 17 of the Development Planning (Use Classes) Order, 1994.'

1. Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jilmenta illi t-Tribunal ta' Revizjoni taI-Ambjent u l-Ippjanar iddecieda punt ta' dritt hazin meta fid-decizjoni applika biss dak li jghid il-Pjan Lokali u ddikjara li *nonostane* l-'commitment' fiz-zona l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata abbazi tal-Pjan Lokali. Illi ghandu jigi sottomess illi tali konsiderazzjoni ma tammontax ghal decizjoni dwar punt ta' dritt izda hija kunsiderazzjoni dwar fatti li rrizultaw lit-Tribunal ta' Revizjoni, fosthom il-principju *tal-'commitment'.*

L-appellant jilmenta illli fiz-zona in kwistjoni hemm siti kummercjali li joholqu *commitment*. Illi f'dan ir-rigward l-Awtorita' appellata tirrileva illi l-insenjament kostanti ta' din l-Onorabbli Qorti huwa li dan huwa principju li jirrigwarda l-fatti, u d-decizjoni jekk zona hix *committed* jew le tispetta b'mod finali lill-Bord. Ara **Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 65/98) mill-Qorti tal-Appell fejn gie ritentut hekk:

*'Id-decizjoni tal-Bord tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni tal-imsemmija Policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar stess li giet fuq indikata. Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament **ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta' fatt** ... B'applikazzjoni tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord.'*

Illi l-appellant jilmenta illi t-Tribunal fid-decizjoni tieghu kellu jiehu konjizzjoni *'mhux biss tal-Pjan Lokali izda wkoll tal-'commitment' fiz-zona u mhux iwarrab l-istess 'commitment' ghaliex il-Pjan Lokali jghid mod iehor u dan stante li l-'commitment' jaqa taht il-kliem 'kull haga ohra ta' sustanza u jikkwalifika bhala konsiderazzjoni ta' ppjanar.'*

Minn ezami tad-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni jirrizulta illi l-istess Tribunal ha in konsiderazzjoni dan il-principju u ddecieda illi huwa m'ghandux jiddipartixxi mill-*policies* applikabbli ghas-sit in kwistjoni.

Ghandu jigi rilevat illi fid-decizjoni citata mill-appellant innifsu fir-rikors tal-appell tieghu fl-ismijiet **Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar'** datata 19 ta' Novembru 2001, il-Bord tal-Appell kien naqas milli jittratta l-kuncett ta' *committed area* u allura kien ghalhekk li ta lok ghall-appell quddiem din il-Qorti fejn il-Qorti kienet specifikatament qalet illi *'dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatezza o meno tal-principju ta' committed area u cerimus paribus imressqa 'l quddiem mill-appellanti quddiem l-istess Bord,* ***pero` certament li ghandu ikun hemm decizioni dwarhom li tispetta fl-ewwel lok lill-istess bord medesimu, li huwa t-Tribunal vestit mil-ligi bil-kompetenza li jiddeciedi dwar il-punti kollha mressqa quddiemu, kemm dwar fatt u kemm dwar dritt, u suffett biss ghal din il-Qorti ta' Appell fuq punt ta' dritt deciz mill-istess Bord.'***

Illi ma hemmx dubju illi fil-kaz in ezami, it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar evalwa, ikkunsidra u ddecieda dwar dan il-principju ta' *committed area* imressqa mill-appellant quddiem l-istess Tribunal. Jirrizulta mid-decizjoni tat-Tribunal illi dan tal-ahhar evalwa u investiga kull kwistjoni li giet diskussa mill-partijiet quddiemu, inkluzi l-kwistjonijiet dwar *committed area.* It-Tribunal ghamel riferenza ghan-nota ta' Mario Scicluna ghall-Awtorita' prezentata fid-9 ta' Gunju 2008 fejn spejga illi:

'The Authority states that whilst taking note of appellant's arguments in his request for appeal, the Authority notes that there are no sound planning justifications which could justify a breach of the above cited policies and hence agrees with the DCC's decision to dismiss this request for development since the DCC has based their decision on the valid relevant policies applicable to this area.'

It-Tribunal ta’ Revizjoni ikkunsidra wkoll in-nota ta’ Mario Scicluna tad-9 ta’ Jannar 2008 li fiha gew diskussi numru iehor ta’ permessi ta’ operazzjonijiet kummercjali li gew innotati fl-inhawi tas-sit meta sar l-access. Scicluna jghid hekk:

‘The Authority states that while it is a fact that a few commercial outlets exists in this area, the planning history of the cited sites reveal that two were committed in 1996 and no planning (post 1992) history were retrieved on the other three cited sites.

... *The above policy (QO06) leaves no doubt as to the prohibition of new warehousing in the residential area in Qormi since it is a known fact that in certain cases, warehousing and other commercial developments were in certain cases permitted in the past and their effects on the residential neighborhood are not desirable.’*

Illi t-Tribunal ta’ Revizjoni ikkunsidra illi madwar is-sit mertu tal-Appell hemm numru ta’ binjiet li jintuzaw ghal skopijiet simili, izda, il-garaxxijiet in kwistjoni jinsabu f’zona li skont il-*policy CG07 tas-Central Malta Local Plan,* hija *zoned* bhala Residential Development u li fiha dan it-tip ta’ uzu, jigifieri *warehousing,* mhux permess.

Mis-suespost jirrizulta kjarament illi t-Tribunal, a kuntrarju ta’ dak li dwaru qieghed jilmenta l-appellant, ha in konsiderazzjoni l-principju ta’ *commitment* u kien wara li ghamel dan l-ezercizzju li ddecieda li jichad l-appell interpost mill-applikant u kkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-15 ta’ Ottubru 2007.

2. Illi fir-rigward tat-tieni aggravju sollevat mill-appellant ghandu jinghad illi d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ma kinitx bazata fuq in-numru ta’ garaxxijiet u dwar jekk l-applikant applikax ghal zewg garaxxijiet jew tlieta. Minn qari akkurat tad-decizjoni tat-Tribunal, jirrizulta kjarament illi l-kunsiderazzjoni tat-Tribunal kienet bazata fuq fatti ohra fosthom illi:

i. *‘Waqt li tikkoncedi li fl-inhawi hemm numru ta’ proprjetajiet li qed jintuzaw ghal skopijiet kummercjali, l-uzu predominanti taz-zona hija dik residenzjali u ghalhekk iz-zoning tal-pjan lokali ghal din l-arja hija tajba. Minn dan il-fatt isegwi li jekk jaghmel sens li din iz-zona ghandha tigi ddikjarata bhala residential development fil-pjan lokali, kull tip ta’ uzu, li m’ghandux permess validu, u li ma jaqbilx ma din iz-zoning ma jistax jigi accettat.*

ii. *L-Awtorita` ivverifikat is-siti kollha fiz-zona in kwistjoni li fihom qed issir uzu li mhux skont iz-zoning tal-pjan lokali u ezaminat l-istatus taghhom vis-a-vis permessi tal-ippjanar. Ghal kul kaz l-Awtorita’ spjegat ghaliex japplikaw cirkostanzi differenti. Dawn l-ispjegazzjonijiet juru li l-Awtorita’ kienet konsistenti.*

iii. *Finalment wiehed jikkonkludi li m’hemmx dubju li din hija area predominantement residenzjali u ghalhekk iz-zoning li hemm fil-pjan lokali huwa korrett f’dan il-kaz peress li huwa fl-interess tal-maggor parti tan-nies li joqghodu f’dawn l-inhawi. Jidher car ukoll li l-Awtorita’ hija konxja tal-uzi kollha fl-inhawi li m’humiex idoneji mal-uzu stabbilit fil-Pjan Lokali u li qed izzomm kont taghhom.’*

Ghaldaqstant lanqas dan l-aggravju ma huwa gustifikat.

3. Illi fir-rigward tat-tielet aggravju ghandu jinghad illi anke hawnhekk si tratta fuq kwistjonijiet ta’ fatti u mhux dwar punti ta’ ligi li gew trattati u decizi mit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, fatti li wkoll ittiehdu in konsiderazzjoni mit-Tribunal biex wasal ghad-decizjoni finali tieghu.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja prodotti partikolarment id-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 26 ta’ April 2011 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Domenic Sultana, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-26 ta’ April 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET</u>.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens (a) li l-Tribunal ghal Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar iddecieda l-punt ta’ dritt hazin meta applika biss il-Pjan Lokali u ddikjara li minkejja l-*commitment* fiz-zona l-applikazzjoni trid tigi rifjutata ghaliex skond huwa ma kinitx konformi mal-Pjan Lokali u dan ghaliex il-*commitment* jaqa’ taht il-parametri ta’ *kunsdirazzjonijiet kollha ta’ ppjanat ‘nkluz kull haga ta’ sustanza”* indikata fl-artikolu 40 u 69 tal-Kap. 504 (**“Consiglio D’Amato vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp”** (A.I.C. (PS) – 24 ta’ Mejju 2004); **“Michael Gatt vs l-Awtorita’ tal-Ippjanar”** (A.C. 19 ta’ Novembru 2001); **“Jimmy Vella vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp”** A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Marzu 2003); **“Santino Gauci vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp”** A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Marzu 2003); **“Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 27 ta’ Ottubru 2003); **“Joseph Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 25 ta’ Frar 2010); **“Natalino Debono vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 25 ta’ Frar 2010); (2) saret ingustizzja manifesta ghaliex it-Tribunal ibbaza d-decizjoni tieghu fuq konkluzjoni zbaljata li l-appellant qed jitlob sanzjonar ta’ tlett garages f’Hal Qormi ghall-uzu ta’ *warehousing* u dan meta l-applikazzjoni kienet tikkoncerna zewg garages u mhux tlieta b’dan li dan induca lit-Tribunal japplika *policies* li ma kienux japplikaw kieku ghall-kaz bhala TRA 4 u cirkulari 3.93 u dan jammonta ghal dak li gie msejjah fid-decizjoni **“Angelo Said vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. – 27 ta’ Jannar 1997) bhala ingustizzja manifesta; (c) d-decizjoni ittiehdet bi ksur tal-**artikolu 91 tal-Kap. 504** u tat-**Tmien Skeda** ghaliex l-uzu tal-garaxxijiet in kwistjoni bhala *warehouses* ilu jsir qabel is-sena 1992 u la darba hekk huwa il-kaz mela allura l-applikazzjoni ghal bdil ta’ uzu kellha tigi milqugha.

Illi fl-ewwel lok jigi nnutat li dan kien appell sabiex jigu sanzjonati *warehouses for storage/warehousing purposes* fi Triq Valletta Qormi. Mid-decizjoni tat-Tribunal jirrizulta li l-appell gie rifjutat biss fuq il-punt li din iz-zona hija ndikata fil-Pjan Lokali bhala residenzjali, u ghalhekk inghad li *"waqt li tikkoncedi li fl-inhawi hemm numru ta' proprjetajiet li qed jintuza ghal skopijiet kummercjali, l-uzu predominanti taz-zona hija dik residenzjali u ghalhekk iz-zoning tal-pjan lokali ghal din l-arja hija tajba".*

Illi fil-verita' jirrizulta li t-Tribunal mexa esklussivament fuq dan li jipprovdi l-Pjan Lokali nkluz Policy QO 06 of CMLP citata minn Mario Scicluna B. Plan MA. ISSS datat 7 ta' Jannar 2009 (fil-process tal-Bord tal-Appell) minghajr ma ha in konsiderazzjoni l-punt ta' *commitment* mressaq mill-appellant fl-appell tieghu datat 12 ta' Novembru 2007 u dak innutat adirittura fis-*site inspection* li zamm l-istess Tribunal fil-5 ta' Novembru 2008 fejn vverbalizza li *"it-triq hija b'uzu mixhed u r-ritratti esebiti mill-appellant bl-ittra tas-26 ta' Mejju 2008 jirriflettu it-triq kif inhi"* u kif indikat fl-ittra datata 14 ta' Novembru 2008 mill-Perit Samuel Formosa jinghad li inter alia li *"the street is committed with several warehouses and commercial outlets as per attached site plan…"* u dan wara li irrizulta lil Awtorita' li kienu hargu minnha almenu tlett permessi PA 5918/95, PA4390/04 u PA 2585/05 (l-ahhar tnejn f'Valletta Road, Qormi) li approvaw uzu simili ghal dak indikat fl-applikazzjoni odjerna (ara rapport ta' Martin Scicluna datat 9 ta' Gunju 2008).

Illi f'dan il-kaz jidher car li l-istess Tribunal, mhux ghall-ewwel darba, injora l-kuncett ta' *commitment* u l-konsegwenzi tal-applikazzjoni tal-istess anke fid-dawl tal-Pjan Lokali, meta d-decizjoni kollha tal-Qrati huma fis-sens li jrid isir ezami serju jekk l-area hijiex hekk kommessa, u jekk hija hekk kommessa, mela allura jiddeciedi l-applikazzjoni fid-dawl tal-istess u tal-Pjan Lokali, b'mod li jekk l-area hija kommessa ghal tali tip ta' zvilupp, mela allura l-kuncett ta' *commitment* ghandu jigi applikat, anke fid-dawl ta' dak provdut fil-Pjan Lokali, ghaliex dak li qed jigi sottomess ma huwiex il-bdil tal-Pjan

Lokali, izda l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment* fil-kaz in partikolari, kemm il-darba jirrizulta li hemm tali *commitment*, f'dan il-kaz ghal uzu indikat mill-appellant, uzu li attwalment irrizulta mil-*file* relattiv tal-istess Awtorita, u li t-Tribunal injora sempliciment ghaliex dan ma kienx konformi llum ma dak li huwa l-Pjan Lokali. L-ezistenza tal-Pjan Lokali u dak li jipprovdi mhux in konstestazzjoni, u l-appellant dan ma kkonstestahx, izda ssottometta li abbazi tal-gurisprudenza konstanti, ghandu japplika l-principju ta' *commitment*, u jekk jinstab li hemm *commitment* f'dik iz-zona u l-area, mela allura kif inhareg permess simili lil haddiehor, ghandu wkoll jinhareg permess lilu. Dan kollu gie injorat mit-Tribunal, u dan ghaliex qal li dan imur kontra dak li hemm fil-Pjan Lokali u qal ukoll li Pjan Lokali ghamel *zoning* ta' l-area sew, punt li hadd qatt ma biss qajjem, u fil-verita' lanqas huwa kompetenza tal-istess Tribunal li jikkontesta jekk il-Pjan Lokali ghamilx *zoning* sew, anke ghaliex dan qatt ma gie sottomess mill-partijiet quddiemu.

Illi ghalhekk hawn qed li l-principju tal-*commitment* japplika wkoll fil-kaz li hemm Pjan Lokali izda dan huwa principju li japplika b'mod generali ghal kull kaz fejn sit ikun diga` kompromess ghal certu tip ta' attivita'. Huwa wkoll kontradittorju ghall-principju tal-*commitment* li wiehed jghid li l-ligi ma tippermettix dak li jkun qed jigi mitlub li jigi accettat abbazi tal-*commitment* - dan ghaliex, il-*commitment* huwa ntiz appuntu sabiex dak li mhux strettament skont il-*policies*, jigi accettat peress li ma jhassar xejn mit-tip ta' bini u uzu li jkun qed isir fl-inhawi. Ghalhekk, huwa skorrett li wiehed jghid li gialadarba l-Local Plan jistabbilixxi z-zona in kwistjoni bhala wahda residenzjali, allura ma jistax jigi accettat uzu kummercjali fih. Il-principju tal-*commitment* hu ntiz fost l-ohrajn, biex jekk zona hi stabbilita bhala wahda residenzjali, izda fiha hemm car li l-area hija kommessa wkoll ghall-uzu kummercjali, allura fiha jigi accettat uzu iehor kummercjali.

Illi hija kopjuza l-gurisprudenza ta' din Qorti li turi li huwa l-impatt jew inkella konsegwenza tal-applikazzjoni li jikkreja l-applikazzjoni tal-principju tal-*commitment*. Hekk per ezempju fil-kawza fl-ismijiet **"Emanuel Vella vs l-**

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (23 ta' Frar 2000) fejn il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda li:

"Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellant. Huwa car li fl-inhawi vicin is-sit mertu tal-appell hemm ammont ta' binjiet li jmorru oltre 'l-height limitation' tal-lokalita`. Dan jifforma element ta' 'commitment' li l-Bord irid bil-fors jaghti kasu taht ir-regola li tohrog mill-Interim Review of Building Heights' ta' Dicembru 1993."

Illi din l-Qorti esprimiet ruhha wkoll li mhux ghaliex il-Bord ma ghandux il-poter legali li jordna tibdil fil-Pjan Lokali, hu ma ghandux is-setgha li jezamina u jittratta kull kaz fid-dawl tal-permessi mahruga ghall-istess inhawi sabiex jivvaluta u jikkonsidra applikazzjoni. Dan il-principju diga` kien isib sostenn f'numru ta' sentenzi decizi fosthom dik fl-ismijiet **"Joseph Gauci (ID 26065 (M)) vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 25 ta' Frar 2010)

"fil-verita" fl-ebda stadju ma gie mistieden minn xi parti, u wisq inqas mill-appellanti li l-Bord jbiddel il-Pjan Lokali; kull ma gie mistieden li jaghmel l-istess Bord tal-Appell dwar l-lppjanar kien proprju li jezamina u jittratta l-kaz fid-dawl tal-permessi mahruga ghall-istess inhawi, permessi li gie allegat li jammontaw ghall-commitement, u li konsegwenti mal-istess commitment dwar gholi, jivvaluta u jikkonsidra l-applikazzjoni tal-appellanti."

Illi din l-interpretazzjoni diga` kienet hadet xejra ghall-ewwel darba fis-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l- Ambjent u l-Ippjanar**" (A.I.C. (PS) -18 ta' Mejju 2005) meta kien inghad dan li gej:

"Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-seta', minghajr ma jbiddlu t-Temporary Provision Schemes 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-seta' gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun

jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes.”

Illi gie wkoll stabbilit li l-principju tal-*commitment* ghandu jigi applikat anki *vis-a-vis* il-Pjan Lokali u hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Grace Borg vs l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) - 29 ta’ Ottubru 2009) fejn intqal fil-fatt li:-

“l-istess Bord kull ma ghamel kien biss li qal, li minghajr ma jidhol kif inhargu l-istess permessi u jekk kif inhargu dawn kienux gustifikati, l-istess permessi kienu hargu qabel ma’ sar il-Pjan Lokali ta’ Zvilupp, u allura la llum hemm il-Pjan Lokali, huwa ghal kollox immaterjali l-izvilupp dwar l-gholi li attwalment hemm fl-istess inhawi. Fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan it-tip ta’ ragunament u motivazzjoni jinjoraw ghal kollox is-sottmissjonijiet u l-aggravji li l-istess appellanti kienet ressqet quddiem il-Bord u dan fis-sens li l-Bord kien mistieden sabiex jiddeciedi li in vista tal-fatt li kien hemm commitment fl-area ghal tali gholi massimu ta’ bini kif propost mill-appellanti, mela allura tali commitment kellu u ghandu jkun relevanti ghad-determinazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti.”

Illi kif inghad ukoll fis-sentenza tallum stess fl-ismijiet **“John Saliba vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 31 ta’ Mejju 2012 *“b’hekk il-Bord jidher li ghall darba ohra injora l-kuncett ta’ committement sottomess mill-appelanti quddiemu u wkoll il-gurisprudenza konstanti fuq dan il-punt, li dan ma jistax issir ghaliex l-element ta’ commitment ghandu l-ewwel jigi investit mill-Bord u dan b’serjeta’ rikjesta, u jekk jinstab li hemm tali commitment ghandhu jigi applikat, anke wara li hareg il-Pjan Lokali. Din hija il-gurisprudenza konstanti ritenuta konstatament mill-Qrati, kemm kif komposta, u anke meta l-kompetenza ta’ dawn il-kaz kienet ghada quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri, b’dan li legalment bil-hrug ut sic tal-Pjan Lokali, ma tbiddel xejn legalment fil-konsiderazzjonijiet dwar committement u l-appliazzjoni tieghu kemm qabel il-hrug tal-Pjan Lokali u kemm wara”.*

"Illi allura dan ifisser li meta l-Bord fil-konsiderazzjonijiet limitatati tieghu jidher li qed issostni li la darba dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, mela allura il-commitment mhux rikonoxxut mill-istess f'zoni specifici ma baqax relevanti, u allura l-kuncett ta' commitment issa sar irrelevanti mela allura l-istess Bord, u fl-esperjenza ta' din il-Qorti, dan il-Bord hekk kif kompost kien ghall darba ohra zbaljat fuq punt ta' ligi u ta' dritt u kien qed jerga u ghall darba ohra jinjora dak li l-Qorti tal-Appell fil-komposizzjoni kollha taghha dejjem u konstatamennt irreteniet u stabilit b'mod mill-aktar car".

Illi ghalhekk fl-opinjoni ta' din il-Qorti, dak li sostna it-Tribunal fl-istess decizjoni hija applikazzjoni hazina tal-Ligi, u dan peress li dak li l-Tribunal kellhu jaghmel kien fl-ewwel lok jara jekk kienx hemm *commitment* ghal tali tip ta' zvilupp, u dan fil-mument li kienet ser titiehed id-decizjoni, u dan issir b'riferenza ghall-izviluppp attwali li hemm fl-istess zona, inkluz li jiehu konjizzjoni tal-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 u fid-dawl tal-*commitment* stabbilit japplika l-istess ghall-kaz in ezami u dan nkluz li jiddertermina l-istess applikazzjoni fid-dawl tal-istess *commitment* – altrimenti kull decizjojni ohra tnehhi l-effett tal-principju tal-*commitment* u tirrendieh ineffikaci; 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 tal-Appelli dwar l-Ippjanar 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)).

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"** (A.I.C. (RCP) - 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").*

Illi proprju fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-**

Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.C. – 24 ta' Mejju 2004) 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, minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schemes 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". (sottolinear ta' din il-Qorti).

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

tal-Pjan Lokali, u dan huwa legalment skorretta u jikkostitwixxi *“bad law”*.

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 u allura din il-Qorti thoss li huwa inkredibbli u mhux accettabbli kif l-istess Tribunal ghazel li jinjora l-istess priincipji legali u gudizzjarji llum ormai ben stabiliti, li **l-Kap. 504** stess irrikonoxxa anke legislattivament tant li semma fejn ma ghandux japplika l-kuncett ta’ committement ghall kazijiet li jaqghu taht il-**Kap. 504** fil-kuntest hemm indikat li mhux il-mertu tal-kaz odjern.

Illi dwar il-punt li l-Awtorita’ qajmet li dan huwa punt ta’ fatt ovvjament li din il-Qorti fuq l-iskorta tad-decizjonijiet kollha citati ma taqbilx u ssir riferenza ghall-istess decizjonijiet. Lanqas taqbel mas-sottomissjoni li t-Tribunal ha in konsiderazzjoni dan il-principju, ghaliex fil-fatt dak li ghamel it-Tribunal huwa li ghazel deliberatament li jinjora ghall kollox s-sottomissjonijiet maghmula quddiemu dwar l-istess committement allegat mill-appellanti.

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

Illi dwar it-tieni aggravju jidher li huwa korrett ukoll ghaliex mill-appell tal-appellanti quddiem dak li kien il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar datat 12 ta’ Novembru 2007 u mis-Site Description and History fir-risposta ta’ Mario Scicluna

datata 9 ta’ Gunju 2008 jidher li qed jirreferi li *“the proposed development of a change of use of two garages tobe used for commercial purposes which include a Class IV Shop and for wharehousing/storage which falls within the Use Class 17 of the Development Planning (Use Classes Order 1994...”* mentri jidher car li fil-konsiderazzjoni tieghu it-Tribunal ikkonsidra appell ghal sanzjonar ta’ tlett garages kif jidher minn l-ewwel paragrafu ta’ pagna 8 tad-dcizjoni u allura dan seta` effettwa l-applikazzjoni ta’ Structure Policy TRA 4 u PA circular 3.93 li tipprovdi ghall parking meta proprju t-tielet garage kien qed jinghad li qed jintuza ghal dan l-iskop. B’hekk anke dan l-aggravju huwa fondat.

Illi dwar l-applikazzjoni tal-**artikolu 91 tal-Kap. 504** u dan biss jekk jigi ritenut li dan il-kap huwa applikabbli ghall-kaz in ezami jirrizulta li dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh ghaliex hawn ma hawnx l-**artikolu 91** jirreferi ghall-proceduri u se mai opposizzjoni sabiex ma jigix esegwit jew mwettaq Avviz ta’ Twettiq li mhux il-kaz odjern. B’hekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet premessi l-appell odjern qed jigi milqugh biss fl-ewwel zewg aggravji tieghu.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi** billi fil-waqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ appellata datata 28 ta’ Novembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa` l-appell interpost mill-appellant Domenic Sultana skont ir-rikors tal-appell tieghu datat 13 ta’ Mejju 2011** fis-sens hawn deciz**,** u b‘hekk tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet premessi **“Domenic Sultana vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (287/07) datata 27 ta’ April 2011 b’dan li l-atti tal-istess kaz qed jigu rinvjati lit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jiddeciedi l-kaz fid-dawl ta’ dak ritenut f’din id-decizjoni u in konformita’ mal-istess u skont il-Ligi.

Illi l-ispejjez ta’ din id-decizjoni jibqghu a karigu tal-Awtorita’ appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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