MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 9/2011

John Saliba

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' John Saliba bil-karta tal-identita' numru 45357G, datat 19 ta' Mejju 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi permezz ta' din l-applikazzjoni, gie mitlub mill-esponenti li jinghata permess fuq sit fi Triq Santa Elizabetta, Xewkija, Ghawdex, ghal "*change of use of the ground floor from store and residential into back office for banking purposes, and to change semi-basement from postal hub into archives upon becoming vacant".*

Illi din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, u sussegwentement l-esponenti appella minnha quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. L-istess appell gie michud mill-Bord tal-Appell b'decizjoni tas-6 ta' Mejju 2011, u ghalhekk gie kkonfermat ir-rifjut tal-permess tal-izvilupp mitluba mill-appellanti.

Illi l-esponenti jhossu aggravat minn din id-decizjoni u minnha qed jinterponi umili appell ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti fit-termini tal-**Att Numru 1 ta' 1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp.**

Illi fil-qosor il-fatti li wasslu ghal dan l-appell huma s-segwenti:-

Illi, kif nghad, l-esponenti applika ghall-permess 5492/06 biex jinghata permess fuq sit fi Triq Santa Elizabetta, Xewkija, Ghawdex, ghal *"change of use of the ground floor from store and residential into back office for banking purposes, and to change semi-basement from postal hub into archives upon becoming vacant".*

Fl-atti ta' dik l-applikazzjoni, id-Direttorat oppona ghall-hrug tal-permess. Din l-applikazzjoni giet michuda, u sussegwentement sar appell minnha quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar, f'liema appell gew sollevati numru ta' punti legali. Fid-decizjoni tieghu, il-Bord laqa' biss uhud mill-punti legali sollevati mid-Direttorat, u cahad uhud dawk sollevati mill-appellanti, bil-konsegwenza li kkonferma d-decizjoni tad-Direttorat u rrifjuta wkoll il-permess mitlub.

IIli l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej:

1. IIli l-ewwel aggravju tal-esponenti jirrigwarda l-fatt li l-Bord applika b'mod skorrett il-kontenut tal-GZ-HOUS-1, policy 5.2.

Dan il-GZ-HOUS-1, 5.2 jipprovdi fis-**subartikolu (iv)** li f'zoni residenzjali huma awtorizzati li jsiru ufficini (Class 5), imbasta: *"the floorspace does not exceed 75 sqm";* u

“They do not unacceptably exacerbate parking problems in a residential street that already has an acute under provision of parking spaces for resident.”

Fl-ahhar tieghu r-regolament 5.2 ikompli jghid li jkun accettat li wiehed ma jimxix strettament mar-regoli provduti fl-istess GZ-HOUS-1, 5.2 f’kaz ta’ ‘*overriding reasons: “Land-uses falling outside those mentioned above will not be considered favourably within the designated RAs, unless there are overriding reasons to locate such uses within these areas.”*

Dan l-aggravju qed isir peress li (i) Skont id-decizjoni appellata, l-ufficini proposti mill-appellanti jeccedu l-kejl ta’ 75 metri kwadri; (ii) Skont id-decizjoni appellata, wkoll, mhux permess li jsiru *stores/archives* f’zoni residenzjali; u (iii) Inoltre, fid-decizjoni appellata gew injorati argumenti ohra li qajjem l-appellanti fir-rigward tal-applikazzjoni ta’ din il-ligi li kellhom iservu ghaliex l-appell jigi milqugh.

i. Fir-rigward tal-ewwel punt imsemmi huwa sottomess li li kuntrarjament ghall-konkluzjoni tal-Bord, dak li qed jitlob l-appellanti huwa li jaghmel zewg ufficini b’entrati totalment separati minn toroq differenti Dawn l-ufficini se jkunu mifruda b’*partition* u ma hemm l-ebda apertura jew xi tip ta’ access minn ufficcju ghall-iehor. Fis-sentenza appellata, il-Bord ghamel kapital mill-fatt li dawn l-ufficini huma mifruda b’ semplici *partition*. Madanakollu, ir-raguni ghalfejn giet proposta *partition* hija biss sabiex jigi gwadanjat iktar spazju ghall-ebda raguni ohra. Madanakollu, l-appellant ma ghandu l-ebda problema li minflok *partition*, huwa jibni hajt u dana peress li huwa effettivament qed jitlob permess ghal zewg ufficini separati. Kull wiehed minn dawn l-ufficini tal-appellanti mhux se jkollu kejl ta’ izjed minn 75 metri kwadri u ghalhekk mhux se jmur kontra r-rekwizit ta’ kejl fuq spjegat. Huwa sottomess li m’hemm xejn fir-regolament fuq imsemmi li ma jippermettix li jkun hemm ufficini separati fl-istess sular li jkollhom il-kejl rikjest. Huwa jipprovdi li *offices* m’ghandux ikollhom *floorspace* ta’ izjed minn 75 metri kwadri, izda mhux li m’huwiex permessibbli li jkun hemm izjed minn ufficcju wiehed fl-istess sular. Fil-

fatt, ir-raguni ghaliex l-esponenti ghazel li jifforma zewg ufficini hekk mifruda kien fuq suggerimenti maghmula mid-DCC chairperson waqt ir-'Reconsideration' ta' din l-applikazzjoni stess. Ghaldaqstant, dak li sar mill-esponenti sar fuq parir tad-D.C.C. stess, bil-konsegwenza li l-ispazju ta' dawn l-ufficini gie propost b'tali mod li ma jeccedix 75 metri kwadri. Wiehed jifhem li meta il-parir jigi minn DCC chairperson, wiehed bla ma jrid jigi influwenzat f'tali direzzjoni. U fl-ahhar mill-ahhar ma jidhirx li dan il-parir tieghu kien kuntrarju ghal-ligi. F'dan l-isfond, l-esponenti jaghmel referenza wkoll ghax-xhieda ta' Frans Mallia moghtija fl-atti tal-appell fit-2 ta' Ottubru 2009 li fejn sostna li l-'policies' iservu biss bhala 'guideline' u kull kaz ghandu jigi evalwat fuq ic-cirkostanzi partikolari tieghu:

"Il-policies iservuna bhala guideline u ahna nimxu on a case by case basis u jekk ikun hemm vacuum naturalment naghtu l-interpretazzjoni taghna."

Abbazi ta' din l-osservazzjoni, wiehed jifhem li ma jkun hemm xejn kontra l-*policies* billi jintlaqa' il-permess mitlub.

ii. Fid-decizjoni tieghu, il-Bord sostna wkoll li *stores* u *archives* mhux permessi li jsiru f'zoni residenzjali. Huwa sottomess pero' li dan assolutament m'huwiex il-kaz u ma jirrizulta minn ebda parti tal-policy fuq imsemmija. Anzi, f' PA 2340/09, id-DCC ikkummenta li *archive facilities* huma vitali ghal zona residenzjali peress li huma jnaqqsu l-influss tat-traffiku ghall-istess zona residenzjali.

iii. Kien hemm ukoll numru ta' argumenti sollevati mill-esponenti li gew injorati mill-Bord tal-Appell, liema argumenti kellhom iservu biex jigi accettat li l-izvilupp propost huwa konformi mal-*policy* imsemmija:

a. Wiehed mill-argumenti tal-appellanti kien li minghajr pregudizzju ghall-premess, gie stabbilit f'numru ta' decizjonijiet li l-limitazzjoni ta' 75 metri kwadri hija wisq restrittiva u ghalhekk wiehed ghandu jippermetti ufficini ta' izjed kejl minn hekk:

F’PA 7096/07, b’riferenza ghall-limitazzjonijiet ta’ kejl provduti mill-MEPA, b’mod generali, inghad li *‘limitation imposed by the Local Plan is considered to be too restrictive’*.

F’PA 1388/08, gie awtorizzat li jsiru ufficcju b’iktar kejl minn kit rikjest abbazi tal-fatt li l-bini in kwistjoni kien ikopri izjed minn *plot* wahda. B’riferenza ghal dan il-permess huwa sottomess li l-bini mertu ta’ dan l-appell ikopri izjed minn *plot* wahda u qieghed ukoll f’ kantuniera, u ghalhekk abbazi tal-istess raguni ghandu jigi awtorizzat.

Fid-decizjoni appellata, dan l-argument tal-appellanti gie njorat ghal kollox - daqs li kieku ma sarx. L-esponenti jsostni li dan l-argument kellu iktar ghaliex iservi biex jintlaqa’ l-appell tieghu.

b. Fil-kors tal-appell, l-esponenti argumenta wkoll li fi kwalunkwe kaz, hemm “overriding reasons” abbazi ta’ liema kellu jintlaqa’ l-appell. Dan l-argument gie wkoll injorat mill-Bord daqs li kieku lanqas sar. L-*overriding* interest li semma’ l-appellanti f’dan il-kaz kien il-fatt li l-izvilupp propost m’huwa se jbiddel xejn mit-tip ta’ uzu tal-bini tieghu. Fil-fatt b’dak li gie propost se jsir biss spustament tal-attivita` kummercjali approvata (Class 5) (permezz ta’ PA 893/03) li hemm fis-‘semi basement’ ghall-‘ground floor’, filwaqt li jkun hemm konverzjoni tas-‘semi basement’ f’arkivji ancillari ghal imsemmija attivita` fil-‘ground floor’ *Inoltre*, peress li gie propost li jsiru “back offices”, dawn m’huma se jinvolvu l-ebda klijentela li tiffrekwenta l-post u ghalhekk m’huma se jiggeneraw l-ebda traffiku u problema ta’ parkegg. Anzi, l-arkivji li se jinholqu bil-permess odjern se jnaqqsu l-uzu ta’ vetturi li kienu jkunu rikjesti f’kaz li l-arkivji kien jinzammu x’imkien iehor.

Stabbiliti dawn il-punti huwa sottomess li minn applikazzjoni korretta tal-ligi applikabbli, il-Bord kellu jikkonkludi li mill-aspetti fuq imsemmija, il-permess mitlub huwa totalment konformi mar-rekwiziti tal-*policy* GZ-HOUS-1, 5.2. L-unika aspett li kien jifdal jigi kkunsidrat, izda li l-Bord semma’ fid-decizjoni u ma kkonkludiex

dwaru huwa l-element ta’ problema ta’ parkegg li jista’ johloq l-izvilupp propost. Ghal ragunijiet spjegati fit-tul fil-mori tal-appell, l-izvilupp in kwistjoni m’huwa se johloq l-ebda problema ta’ parkegg peress li ma jinvolvi l-ebda visti ta’ klijenti u ghandu wkoll diversi facilitajiet ta’ parkegg disponibbli ghalih. Ghaldaqstant, wara li kull aspett legali tal-*policy* kellha tigi applikata korrettement, il-Bord kellu sempliciment jilqa’ din l-applikazzjoni peress li hi konformi ma’ dak rikjest.

2. It-tieni aggravju tal-esponenti jirrigwarda l-fatt li b’mod evidenti ghall-ahhar, il-Bord applika l-principju legali tal-*commitment* li l-esponenti qajjem minghajr pregudizzju ghall-applikazzjoni tal-*policies*, b’mod skorrett ghall-ahhar ghall-kaz odjern. Huwa sostna li: “L-abbli difensur tal-appellant, fin-nota taghha tal-4 ta’ Gunju 2008, taghmel l-argument tal-*commitment on site for commercial use* billi tikkwota u tindika siti kummercjali fiz-zona. Gustament pero’ l-Awtorita` ssotni illi l-Local Plan huwa car u inekwivoku u jistabillixi s-sit bhala f’zona residenzjali.

Huwa sottomess pero’ li kuntrarjament ghal dak osservat mill-Bord, il-principju tal-*commitment* ma japplikax biss meta l-ligi ma tkunx cara u inekwivoka. Izda huwa 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 preponderanza ta’ uzu kummercjali, allura fiha jigi accettat uzu iehor kummercjali.

Hija kopjuza l-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli 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) l-Bord tal-Appell 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."

Il-Qorti esprimiet ruhha wkoll li mhux ghaliex il-Bord ma ghandux il-poter legali li jordna tibdil fil-Pjan Lokali, hu ma ghandux is-seta' 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 mill-Qorti tal-Appell, fosthom dik fl-ismijiet **Joseph Gauci (ID 26065 (M)) vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**. (25 ta' Frar 2010 - RCP)

"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-Ippjanar 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."

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."

Gie wkoll stabbilit li l-principju tal-*commitment* ghandu jigi applikat anki *vis-a-vis* il-Pjan Lokali. Fid-decizjoni tal-Appell fl-ismijiet **Grace Borg vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** li nghatat fid-29 ta' Ottubru 2009 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."

Huwa fil-fatt sottomess li l-principju tal-*commitment* japplika perfettament ghal dan il-kaz peress li jekk wiehed kellu jaccetta l-interpretazzjoni tal-ligi kif maghmula mill-Bord, xorta ghandu jirrizulta li din l-applikazzjoni mhux ser tohloq zieda ta' 'floorspace' kummercjali minn dak prezenti fis-sit in kwistjoni. Kif diga` inghad, li ser jigri, huwa li ser ikun spustament tal-attivita kummercjali approvata (Class 5) (permezz ta' PA 893/03) li hemm fis-'semi basement' ghall-'ground floor', filwaqt li jkun hemm konverzjoni tas-'semi basement' f'arkivji ancillari ghal imsemmija attivita` fil-'ground floor'. Referenza ghandha ssir ukoll ghal PA 7270/07, li wkoll tirrigwarda l-istess sit. Din l-applikazzjoni kienet tikkonsisti f'talba li ssir 'electronic processing station' fil-'ground floor' ta' dan l-istess sit in ezami, liema 'station' giet approvata bhala

‘ancillary use (support) to the back office operations’. F’din l-applikazzjoni, giet approvata zieda ta’ 75 metri kwadri (fuq dak li kien hemm diga’ bil-permess PA893/03 liema permess jikkoncerna spacju kummercjali). Ghalhekk, il-blokk in kwistjoni stess huwa diga ‘committed’ ghat-tip ta’ uzu li qed jigi mitlub bil-konsegwenza li ma kienx hemm ghalfejn tigi michuda l-applikazzjoni odjerna.

Tajjeb jinghad li meta hareg il-permess 893/03, ghalkemm il-pjan lokali prezenti kien ghadu ma dahalx *in vigore*, madanakollu, fiz-zmien meta kienet qed tigi ezaminata din l-applikazzjoni, kien gia’ hemm (i) ‘draft local plan’ li kien qed jindika dan is-sit bhala sit residenzjali, kif ukoll (ii) policies GZ-HOUS-1 u GZ-CMRC-8 . Minkejja dan, id-Direttorat, fl-ezami tieghu ta’ din l-applikazzjoni, fl-ebda hin ma kkunsidra li tali applikazzjoni kienet ser tmur kontra l-pjan lokali u l-policies GZ-HOUS-1 u GZ-CMRC-8 li kienu ser jigu introdotti. Dan kollu jimplika kemm dan is-sit kellu ‘*commitment*’ validu li jintuza ghal uzu kummercjali. Issa l-*commitment* huwa izjed u izjed car peress li bis-sahha ta’ dawn il-permessi, is-sit in kwistjoni gia gie allokat ghal uzu kummercjali, u ghalhekk m’hu se jsir xejn gdid fir-rigward tieghu meta ghal darb’ohra jigi awtorizzat jintuza ghal skop kummercjali.

Apparti ghall-binja in kwistjoni, hemm ukoll l-inhawi tal-post li huma c*ommitted* ghal uzu kummercjali. Fil-fatt l-istess sit jinsab adjacenti maz-zoni industrijali. Dan kif konfermat ukoll fis-seduta tat-2 ta’ Ottubru 2009, minn Frans Mallia tal-’Local Planning Unit’:

“Qed nigi mitlub nikkonferma jekk kemm-il darba is-sit in kwistjoni jinsabx qrib zoni industrijali fuq kull naha tieghu jiena nghid, illi fuq in-naha tal-majjistral, prattikament imiss ma’ zona industrijali....Nikkonferma li hemm ftit boghod ghal zona industrijali ,; ohra in-naha tal-Lvant u cioe’ fejn hem mil-Gozitano.” (Sitting held on the 2nd October 2009).

Ghalhekk, l-uzu kummercjali fis-sit m’huwa se jistona xejn ma’ l-inhawi tieghu peress li dan jinsab inundat b’bini u operazzjoni ta’ natura kummercjali u industrijali. ,

Fir-rigward ta’ dan il-punt, referenza ghandha wkoll terga’ ssir ghal PA 7270/07, li wkoll tirrigwarda l-istess sit. Fl-atti ta’ din l-applikazzjoni, il-Local Planning Unit spjegat ukoll ic-cirkostanzi cirkondanti dan is-sit u nnotat f’minute 26’:

“It is understood that the premises in question are required for Bank Support Facilities. If this is ascertained, given the history of the site, (including the former IPS designation), the nearby activities, the scale of the development and the proximity to the arterial route, then in terms of use, the proposed development would be, from a local planning point of view deemed to be in conformity with Policy GZ-HOUS-1’.

Dan juri car li l-*Local Planning Unit* qablet mal-esponenti fis-sens li ghalkemm is-sit in kwistjoni jinsab f’zona residenzjali, ic-cirkustanzi u l-istorja tas-sit huma b’sahhithom hafna, tant li sawru u influwenzaw l-uzu fis-sit u fil-madwar u ghalhekk il-kumment ta’ din il-Unit ghandu jservi biex jigi awtorizzat li jsir uzu kummercjali fih. Kumment bhal dan moghti minn Unit fi hdan il-MEPA stess, kellha tinghata d-debita importanza li sservi biex din l-applikazzjoni tkun milqugha, specjalment meta din il-Unit konsistentement ma sabiex oggezzjoni ghaz-zewg applikazzjonijiet (fuq l-istess sit) li ntbaghtu ghandha, jigifieri PA893/03 and PA7270/07.

Tajjeb jinghad ukoll li s-sit in kwistjoni ma jinstabx f’*core residential area’* izda jinstab f’*edge of scheme’* fuq triq arterjali (ossija Mgarr Road). Dan il-fatt kellu jservi biex il-Bord iktar u iktar ma jsibhiex difficli li jiddipartixxi mill-*policies* applikabbli u jippermetti li jsir uzu kemmxejn ta’ natura kummercjali f’zona li issa giet specifikata bhala residenzjali.

6. Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti, filwaqt illi jirreferi ghall-provi prodotti u ghas-sottomissjonijiet maghmula u filwaqt li jirriserva li jgib dawk il-provi l-ohra permessi mil-ligi, jitlob bir-rispett Iil din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni li minnha qieghed isir dan l-appell moghtija mill-Bord tal-Appell tal-Ippjanar u tordna l-hrug tal-permess in

kwistjoni kif mitlub jew alternattivament thassar dik id-decizjoni u tirrinvija l-atti mill-gdid ghal quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b’ordni sabiex din tigi processata mill-gdid u tinghata decizjoni fuq il-mertu.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-22 ta’ Novembru 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta’ Novembru 2011 a fol 13 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet “**John Saliba vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Rat ir-risposta tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 21 ta’ Novembru 2011 a fol 14 tal-process fejn eccepiet: -

Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 5492/06 l-appellant applika sabiex jinghata permess fuq sit fi Triq Santa Elizabetta, Xewkija, Ghawdex, ghal *‘change of use of the ground floor from store and residential into back office for banking purposes, and to change semi-basement from postal hub into archives upon becoming vacant’,* liema applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp b’decizjoni tat-12 ta’ Ottubru 2007, liema rifjut gie konfermat mit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar b’decizjoni datata 6 ta’ Mejju 2011 fl-ismijiet ***John Saliba vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar****.*

Illi l-applikant 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) ta l-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' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, gia` l-Bord tal-Appell, ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet 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 <u>l-ebda punt ta' ligi</u> 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 mhix 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 GZ-HOUS-1 li tistipula illi ufficini f'*residential area* m'ghandhomx jeccedu s-75mk *in floor space* u m'ghandhomx joholqu problemi ta' parkegg fit-toroq residenzjali fejn ga hemm nuqqas ta' facilitajiet ta' parkegg fit-triq, izda l-interpretazzjoni li 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* ta' *ground floor* minn *store* u residenza ghal *back office* ghall-uzu ta' Bank kummercjali u *c-change of use ta' semi-basement* minn *postal hub* ghal arkivji.

Irrizulta quddiem it-Tribunal illi ghalkemm l-appellant sostna illi l-ufficini mertu tal-applikazzjoni ma jeccedux s-75m.k stipulati fil-*policy* applikabbli, mill-pjanti li gew esebiti ghall-approvazzjoni irrizulta illi hemm kwazi d-doppju ta' *area* ghall-ufficini li gew maqsuma *b'partition* bejniethom. Illi l-appellant qieghed quddiem din l-Onorabbli Qorti jerga' jittenta jargumenta illi gialadarba l-ufficini se jkunu mifruda b'*partition* u ma hemm l-ebda apertura jew access minn ufficcju ghall-iehor, allura huwa qieghed konformi ma' dak li tistipula l-*policy* applikabbli u ma jmurx kontra r-rekwizit ta' kejl indikat. Izda, f'dan ir-rigward it-Tribunal gustament ghamel din il-kunsiderazzjoni:

*'Anke jekk l-applikant isostni illi kull ufficcju ghandu dhul ghalih – il-Bord ihoss illi fi pjan wiehed ikun hemm 150 sq.m. ta' ufficini – id-doppju ta' dak permess mill-*policy *msemmija.'*

Ma jistax ghalhekk l-applikant jinheba wara l-iskuza tal-*partitions* biex jipprova jiggustifika l-applikazzjoni tieghu meta l-*area* fi pjan wiehed (minghajr il-*partitions)* se tkun qed teccedi dak li hu permess mill-*policy.*

Illi fir-rigward tal-aggravju numerat 1 (iii) u cioe' illi l-Bord injora numru ta' argumenti sollevati mill-appellant ghandu jinghad illi jirrizulta mid-decizjoni tat-Tribunal illi dan tal-ahhar evalwa u investiga kull kwistjoni li giet diskussa mill-partijiet quddiemu, inkluzi l-kwistjonijiet dwar il-limitazzjoni ta' 75 metri kwadri u l-kwistjoni ta' problema ta' parkegg, liema decizjoni hija wahda ben motivata kif rikjest mil-ligi. It-Tribunal ghamel riferenza ghax-xhieda ta' Frans Mallia li ghamel accenn fuq il-fatt li l-ufficini m'ghandhomx joholqu problemi ta' parkegg fit-toroq residenzjali fejn ga hemm nuqqas ta' facilitajiet ta' parkegg fit-triq. *Inoltre*, it-Tribunal kien car meta qal illi l-*istores/archives* kif proposti jmorru kontra l-provvedimenti ta' *policy* GZ-HOUS1 li esplicitament tipprovdi li *storage/archives* mhux permess f'zona residenzjali. Tajjeb jigi rilevat illi quddiem it-Tribunal, il-kontendenti qabblu u kien pacifiku bejniethom il-fatt illi l-*policy GZ-HOUS1* hija applikabbli ghall-kaz odjern. *Inoltre* ghandu jinghad illi anke hawnhekk si tratta fuq kwistjonijiet ta' fatt u mhux punti ta' dritt, u ghaldaqstant ma jistghux jigu trattati quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi fit-tieni aggravju l-appellant jilmenta wkoll mill-fatt li fiz-zona *de quo* hemm siti kummercjali u 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 ta' l-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 kinetx committed fis-sens li qal il-Bord.'*

Illi l-appellant jilmenta illi l-Bord applika l-principju legali tal-*commitment* b'mod skorrett ghall-ahhar. 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-applikabbilta' ta' *policy GZ-HOUS-1,* li wara kollox l-appellant qabel li din il-*policy* ghandha tkun applikabbli, liema *policy* jistabilixxi s-sit bhala zona residenzjali, u bl-applikabbilta' taghha *'ssegwi r-rifjut ghall-hrug tal-permess u konsegwentement il-konsiderazzjonijiet l-ohra kollha.'*

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 sitta (6) ta' Mejju 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 John Saliba, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-sitta (6) ta' Mejju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Georgina Schembri ghall-appellant prezenti u Dr. Ian Vella Galea ghall-awtorita` appellata. Dr. Schembri ghandha tipprezenta permezz ta' nota estratt tal-*policy* li saret referenza ghaliha fl-atti tal-kawza, u li fuqha gie deciz ukoll l-appell mill-Bord, bil-visto tad-difensur tal-kontro parti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat in-nota tal-appellant John Saliba datata 2 ta' Dicembru 2011 a fol 21 tal-process li permezz taghha ipprezenta kopja tal-GZ-HOUS-1 (Dok "X").

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji huma (a) (i) ghalkemm ufficini jistghu jigu permessi f'zona residenzjali mbasta ma jeccedux il-kejl ta' 75m.k. dan il-kaz gie michud ghaliex gie ritenut li l-kejl huwa in eccess ghalkemm jirrizulta li hemm zewg ufficini mifruda b'*partition* li allura l-Bord ikkonsidra bhala ufficju wiehed tal-kejl in eccess ta' dak indikat fil-GZ – HOUS, policy 5.2; hawn l-appellanti jikkontendi li dan gie deciz hazin ghaliex kull ufficju mhux ser jeccedi l-kejl indikat; (a) (ii) inghad li *stores* u *archives* mhux permessi f'zoni residenzjali meta dan mhux minnu; (a) (iii) gew injorati argumenti sollevati mill-appellanti inkluz dik li limatazzjoni ta' 75 mk hija ristretta wisq; (b) kien hemm *overriding reasons* ghaliex l-appell kellu jigi milqugh fosthom li l-izvilupp ma kien ser ibiddel xejn mit-tip ta' uzu tal-bini tieghu; (b) il-principju ta' *commitment* gie injorat ghal kollox fuq il-bazi li l-Local Plan huwa car u inekwivoku, u dan huwa legalment zbaljat ghaliex il-principju u l-applikazzjoni tal-*commitment* tapplika wkoll fil-kaz tal-Local Plan.

Illi dwar l-ewwel aggravji din l-Qorti thoss li bazikamet dawn huma punti ta' fatt li ma hemmx appell minnhom quddiem din il-Qorti u l-argument principali huwa li hemm zewg ufficini proposti li kull wiehed minnhom ma jaccedix il-limitu mpost mill-policy applikabbli ta' 75 mk, mentri l-Bord iddedieda li dan mhux il-kaz ghaliex fil-fatt hemm ufficju wiehed li gie sempliciment maqsum b'*partition* u li allura dan l-ufficju huwa ikbar fil-kejl minn dak permess fl-imsemmija policy. Dwar il-punti l-ohra jidher li l-kwistjoni ta' overriding reasons li ssottometta l-appellant indikata f'bhala punt (a) (iii) iktar il-fuq hija wkoll punt ta' fatt u

ghalhekk mhux suggetta ghall-appell quddiem din il-Qorti u jidher ukoll li l-Bord ha in konsiderazzjoni l-istess; dwar l-aggravju (a) (ii) ma jidhirx li archive facilities hija wahda mill-uzu indikati fil-policy GZ – HOUS – 1 u allura anke hawn dan ma hemm xejn li l-Qorti tista' tincensura minn dak li qal l-Bord ghaliex tali uzu mhux indikat ut sic bhala permessibbli fl-istess policy. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju huwa li ghalkemm l-appellant rrileva li kien hemm *commitment* ta' siti kummercjali fl-istess area dan kien kompletament injorat mill-Bord ghaliex naqas li jinvesti dan il-punt, tant li qal li la darba llum hawn il-Local Plan, mela allura din akkost ta' kollox ghandha tigi applikata u allura qed jinghad li fl-ewwel lok l-Bord ma hax konsiderazzjonijiet ta' dak sottomess quddiemu mill-appellant, u fit-tieni lok li dak enuncjat mill-Bord huwa legalment zbaljat ghaliex il-kuncett ta' *commitment* xorta japplika ghaliex huwa bbazat fuq il-principju li la darba hemm zona kommessa ghal tali zvilupp, dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fid-determinazzjoni tal-kwistjoni, u la darba jigi ezaminat sew u jigi kkunsidrat li jezisti tali tip ta' zvilupp, l-Awtorita' ghandha s-setgha li tapplika l-istess propju minhabba il-area tkun hekk kommessa **("Joseph Muscat vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2008).

Illi dan il-punt gie investit f'diversi sentenzi, uhud minnhom citati mill-appellanti fir-rikors tal-appell tieghu, u wkoll fis-sentenza fl-ismjiet **"Joseph Tonna vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2011) fejn jinghad li meta l-Bord ma jikkonsidrax is-sottomissjonijiet maghmula quddiemu minn xi parti, f'dan il-kaz l-appellant dan 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 innifshom jikkostitwixxu punt ta' dritt deciz mill-Bord u allura appellabbli quddiem il-Qorti skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** (llum **artikolu 41 (6) tal-Kap. 504)** 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"** (A.C - 19 ta' Novembru 2001) u **"Alex Montanaro *noe* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. - 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 indikaha bhala konsiderazzjoni *"prima facie")* li la darba tali zvilupp propost ma kienx skond huwa skond dak li huwa jghid li hemm indikat fil-Pjan Lokali mela allura *"l-Local Plan huwa car u inekwivoku u jistabbilixxi is-sit f'zona residenzjali".* B'hekk il-Bord jidher li ghal darba ohra injora l-kuncett ta' *commitment* 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* ghandu jigi applikat, anke wara li hareg il-Pjan Lokali. Din hija il-gurisprudenza kostanti ritenuta kostatament mill-Qrati, kemm kif komposta, u anke meta l-kompetenza ta' dawn il-kazijiet kienet ghadha 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 *commitment* 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 isostni 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 ghal darba ohra jinjora dak li l-Qorti tal-Appell fil-komposizzjoni kollha taghha dejjem u konstatamennt irreteniet u stabbiliti b’mod mill-aktar car.

Illi ghalhekk fl-opinjoni ta’ din il-Qorti, dak li sostna l-Bord fl-istess decizjoni 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 titiehed id-decizjoni, u dan isir 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; 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 jidher 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. Ghaliex dan il-Bord

la darba iddecieda hekk f'dak il-kaz u llum ddecieda mod iehor mhux car ghall din il-Qorti.

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) 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, 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".

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 addirittura applika l-ligi hazin billi elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment* minhabba l-hrug tal-Pjan Lokali, u dan huwa legalment skorrett 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 Bord ghazel li jinora l-istess

priincipji legali u gudizzjarji llum ormai ben stabiliti, li l-Kap. 504 stess irrikonoxxa anke legislattivament.

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 l-Bord ha in konsiderazzjoni dan il-principju, ghaliex fil-fatt dak li ghamel il-Bord huwa li ghazel deliberatament li jinjora ghal kollox s-sottomissjonijiet maghmula quddiemu dwar l-istess *commitment* 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 it-tieni aggravju 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 skond 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 21 ta' Novembru 2011 fejn l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellant John Saliba fir-rikors tal-appell tieghu datata 19 ta' Mejju 2011** u dan biss fis-sens hawn deciz, u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"John Saliba vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tas-6 ta' Mejju 2011 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' dak kollu deciz f'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---------------------------------