MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 13/2011

Paul Polidano

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul Polidano datat 24 ta' Gunju 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi b'decizjoni tad-9 ta' Gunju 2011, it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet "**Paul Polidano** vs l**-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Dok "PB 1") iddecida li 'jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut tat-18 ta' Awwissu 2005' wara applikazzjoni sottomessa mill-appellant fejn talab li jissanzjona Villa bl-isem "Paul Jack 1, fi Triq il-Fenici, Safi";

Illi l-esponent ihossu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-presenti qed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

Il-Fatti fil-Qosor

Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-appellant issottometta applikazzjoni fit-22 ta' Marzu 2005 fejn talab li jissanzjona l-imsemmija Villa bl-isem "Paul Jack 1", fi Triq il-Fenici, Safi; din il-proposta giet michuda b'rifjut tat-18 ta' Awwissu 2005.

Illi l-applikant appella minn dan ir-rifjut fuq il-bazi li "l-posizzjoni tal-villa hi kemm kemm l-barra miz-zona tal-izvilupp, *inoltre* tinsab fil-vicinanzi ta' residenzi ohra li huma koperti bil-permess ghal bini; l-infrastruttra hi gia ezistenti u l-villa taghti ghal fuq triq pubblika'.

Illi l-appellant ippresenta nota ta' sottomissjoniet fejn irrileva li l-fatti li gew ikkonstatati mill-istess Bord, meta acceda fuq is-sit in kwistjoni, irrizulta b'mod ampju u car li ghalkemm is-sit fejn tinsab l-villa huwa mmarkat bhala barra z-zona ta' zvilupp fuq il-Plan Lokali, fil-fatt dan is-sit jinsab imdawwar mill-bini u ghalhekk l-ezistenza ta' *commitment* massicc. Referenza specifika ssir ghall-bini fuq ix-xellug tas-sit involut kif ukoll faccata tal-istess sit fejn tista' tghid illi t-triq hija kollha mibnija u kommessa ghall-izvilupp.

2. Illi referibbilment ghal kwisjtoni tal-commitment, l-appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ghamel referenza ghall-gurisprudenza varja u iccita s-segwenti kazistika:

a. Trident Development Limted vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (4/2008) li ddecidiet kif isegwi:

"Din il-Qorti thoss li jidher car li bhala fatt li 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 (tal-Appell dwar l-Ippjanar) hareg l-istess permess ta' zvilupp a bazi ta' commitment. B'hekk il-Bord iddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija kommessa, tali permess jista' jinhareg u din hija l-posizzjoni legali korretta."

b. L-istess gie konfermat fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **Salvu Mallia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (PAB 221/97, PA 4213/96):

"Ir-regola ta' ceribus paribus maghdud mal-commitment massicc li hemm favur l-applikazzjoni odjerna ma thalli ebda triq lill-Bord hlief li japplika f'dan l-appell dak li gie applikat mill-Kummissjoni stess fid-diversi binijiet".

c. u wkoll fid-decizjoni **Dione Bartolo kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (PAB 633/98, PA 0131/98):

"Dak li thalla jsir fil-kaz ta' wiehed ghandu jithalla jsir fil-kaz ta' kulhadd".

d. Il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Natalino Debono vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deciza nhar il-25 ta' Frar, 2010** enuncjat kif isegwi:

"Illi dwar il-mertu din il-Qorti thoss li fil-fatt l-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) naqas li jiddeciedi dwar il-punt ta' commitment li gie migjub quddiemu, u dan jidher li huwa iktar serju meta l-istess Awtorita` mhux biss ma kkontestatx l-ezistenza ta' tali permessi, anzi adirittura rrikonoxxiet li kien hemm f'tali parametri permessi li jimpingu fuq il-kaz odjern, commitment f'dik l-area peciza u fil-vicinanzi. Dan in-nuqqas jirrendi l-istess decizjoni nulla wkoll ghaliex ikun ifisser li l-istess Bord jkun injora l-effett li commitment jista' u ghandu jkollu fuq applikazzjoni, u allura jkun applika effettivament procediment differenti minn dawk li kellhom jigu applikati ghall-kaz in ezami".

e. Fl-istess data l-Qorti tal-Appell iddecidiet ukoll l-appell fl-ismijiet **Joseph Gauci vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** fejn ukoll enuncjat kif isegwi:

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti din ma kinitx il-kwistjoni li l-Bord kellu quddiemu u dan jidher car mit-termini stess tal-appell ipprezentat quddiemu, fejn dak li kellu jigi kkunsidrat mill-istess Bord kien proprju l-punt li ladarba effettivament kien hemm bini fl-istess inhawi u area bil-permessi ghall-gholi ta' tliet sulari qabel dak propost mill-appellanti. mela allura dan l-izvilupp gia ezistenti jikkonstitwixxi commitment ta' dik l-area ghal tali tip ta' zvilupp...

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan it-tip ta' ragunament (tal-Bord) u motivazzjoni jinjoraw ghal kollox is-sottomissjonijiet u l-aggravji li l-istess appellant kien ressaq 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."

3. Illi l-appellant kien issottometta wkoll illi f'kaz li dan il-Bord tal-Appell (illum Tribunal) ma jirrevokax ir-rifjut tal-applikazzjonijiet bin-numri PA 1617/05 tkun qed tigi kommessa <u>diskriminazzjoni u ingustizzia manifesta</u> fil-konfront tieghu minn Awtorita' tal-Gvern li suppost qieghda hemm sabiex tara li kull cittadin jigi trattat b'mod ugwali u allura l-principju ta' *cerimus paribus:*

4. Illi l-appellant filwaqt li irrefera ghal dak allegat mill-Awtorita` u sostna li ghall-kuntrarju ta' dak li irribatit l-Awtorita`, illi l-Bord (illum Tribunal) huwa marbut mhux biss illi japplika l-Pjan Lokali kif inhu vigenti izda jrid jiehu wkoll konjizzjoni ta' kull haga ohra ta' sustanza u li giet sollevata quddiemu qabel ma jaghti decizjoni finali fuq dawn l-applikazzjonijiet.

Illi minkejja kollox it-Tribunal permezz ta' sentenza tad-9 ta' Gunju 2011 ghogbu jichad l-appell u jikkonferma ir-rifjut tat-18 ta' Awissu 2005.

1. Illi l-ewwel aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt li t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar iddecieda punt ta' dritt hazin meta, l-ewwel injora l-punti kollha sollevati mill-appellant fl-appell u fis-sottomissionijiet tieghu delineati hawn fuq u it-tieni bbaza d-decizjoni tieghu fuq argumenti ohra (sollevati mit-Tribunal stess), minghajr ma qies dawk sollevati mill-appellant, bil-konsegwenza li irrifjuta l-Appell u ghalhekk kiser l-obbligi imposti fuqu mill-**Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** a fil-fehma tal-appellant agixxa *ultra vires*;

2. Illi kif intqal hawn fuq, l-appellant sejjes l-Appell tieghu fuq tlett punti jew argumenti kardinali, liema huwa ihoss li gew totalment injorati mit-Tribunal:

1. Il-kwistjoni tal-Comittment;

2. Il-kwistjoni tad-disriminazzjoni;

3. Il-principju ta' Cerimus Paribus.

Illi minn qari tad-Decizjoni tad-9 ta' Gunju 2011, it-Tribunal skarta ghal kollox l-punti jew l-argumenti sollevati mill-appellant u iddecida l-appell (fl-umli fehma tal-appellanti) unikament fuq tlett ragunjiet sottolineati u segwenti:

"kif gie illum konsistentement ritenut, l-att li illegalita` tkun ilha tezisti, din ic-cirkostanza 'per se' ma tiggjovax lill-appellant, li ma jistax jippretendi li zvilupp illegali, jigi ikkunsidrat bhala wiehed legittimu semplicement ghal ilu jezisti ghal numru ta' snin. Ghall-kuntrarju, li wiehed jippersisti impunement ghal snin shah f' illegalita` jghabbih b'responsabbilta` aktar oneruza.

l-izvilupp metru ta' dan l-appell jikkonsisti f'villa resdenzjali - u tali zviluppp jista isir f'zoni stabbiliti ghal dan it-tip ta' zvilupp; certament ma jistax isir barra z-zona tal-izilupp, ma inghatat l-ebda sustifikazzfoni mill-appellant li din l-

villa ma setghetx tinbenafebda zona ohra, hlief fejn effettivament nbniet.

Lanqas l-fatt li l-konfini taz-zona ghal zvilupp hu vicin is-sit in kwisjtoni, ma jista' jimmilita favaur l-appellant; billi ghalkemm vicin, xorta wahda jinsab barra iz-zona tal-izilupp."

Illi huwa manifest mill-qari tas-sentenza, li la l-appell u lanqas is-sottomissjonijiet tal-appellant ma gew ittrattati mit-Tribunal, tant li l-element ta' commitment gie ghal kollox skartat mill-istess Tribunal bi ksur tal-obbligu tat-Tribunal li jittratta l-punti kollha sollevati quddiemu u jghati spjegazzjoni dwar l-istess.

Illi fil-fehma umli tal-appellant, dan jimmerita dritt ta' Appell fuq Punt ta' Ligi *ai termini* tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u ghalhekk qed iressaq dan l-appell; il-fatt li dan jikkonstitwixxi punt ta' Ligi appellabbli quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa supportat minn serje ta' gurisprudenza, senjatament:

a. Illi fis-sentenza fl-ismijiet **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 ittratta dawn il-lamenteli tal-istess applikanta inkluzi fl-istess aggravji l-kuncetti ta' *committed area* u *cerimusparibus,* 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-fondatesga 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 decizi mill-istess Bord."

Illi ghalhekk l-esponenti qed jikkontendi li meta t-Tribunal ma ittrattax u ma iddecidiex fuq it-tliet kwisjtonijiet minnu sollevati, dan jikkonstitwixxi punt ta' ligi li ma giex indirizzat u jimmilita favur appell ghas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti.

b. Illi jinghad li fil-kawzi **Consiglio D'Amato vs Kumm Kontrol Zvilupp, fil-kawza Michael Gatt vs l-Awtorita` tal-Ippjanar, Santino Gauci vs Kumm Kontroll tal-Izvilupp u Andrew Mangion vs Kummissjoni Kontroll tal-Izvilupp i**lkoll ikkonfermaw illi l-Bord tal-Appelli, dejjem jekk jitqajjem il-punt quddiemu, ghandu jikkunsidra u jiddeciedi fuq il-punt *tal-commitment* u mhux sempliciment jinjorah. Fil-fatt, fil-kaz odjern, dak huwa li ghamel it-Tribunal fid-decizjoni tieghu tad-9 ta' Gunju 2011.

c. Illi l-appellant jikkontendi li ma hemm l-ebda dubju li dan huwa punt ta' dritt, l-esponent jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** - A.I.C. (RCP - 24 ta' Frar 2003) fejn inghad li ladarba l-principji u punti dwar *commitment* u *cerimus paribus* tressqu quddiem l-istess Bord (illum Tribunal), u fil-fatt kienu jifformaw il-parti principali tal-Appell quddiem l-istess Tribunal, kellhom jigu kkonsidrati u trattati fl-istess decizioni, u mhux skartati kompletament qishom ma jezistux.

d. Illi issir referenza wkoll ghal sentenza iktar ricenti fl-ismijiet **Joseph Gauci vs l-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar,** deciza fil-25 ta' Frar 2010 fejn dan il-principju rega gie konfermat.

Illi ghalhekk l-ewwel aggravju fl-umli fehma tal-appellant jikkonsisti fil-fatt li kull ma kellu jaghmel t-Tribunal kien li jezamina u jittratta l-argumenti tal-appellanti fosthom dik tal-*commitment* u li kien hemm permessi simili li inghataw fil-vicinanzi ta' proprjetajiet li sahansitra kienu f'zona ta' importanza arkeologika u mhux li (hu) johloq argumenti ohra li ma tressqux mill-appellant quddiem it-Tribunal.

Illi ghalhekk l-aggravju tal-appellant jikkonsisti fil-fatt fl-umli opinjoni tal-appellant li t-Tribunal ippekka mid-doveri tieghu meta naqas li jiddecidi fuq il-punti sollevati mill-appellanti u jekk iz-zona mertu tal-appell kinetx *committed* jew le, aktar u aktar meta gew citati binjiet adjacenti bil-permess; ghalhekk bl-operat tieghu it-Tribunal naqas meta injora ghal kollox is-sottomissjonijiet u l-aggravji tal-appellant punti importanti li fin-nuqqas ta' determinazzjoni taghhom jirrendu aggravju fondat u appellabbli quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

<u>Illi t-tieni aggravju tal-appellant</u> huwa dwar <u>l-kuncett importantissimu ta' commitment li kif intqal ma giex ittrattat u deciz mit-Trbunal;</u> ma hemmx dubju li dan l-kuncett illum tant huwa importanti, li huwa guridikament assodat li n-nuqqas ta' determinazzjoni tieghu biss u fih innifsu, huwa meqjus bhala punt ta' dritt u appellabbli wkoll quddiem din l-Qorti.

Illi l-esponent jaghmel referenza ghal skorta ta' sentenzi fosthom **D'Amato Consiglio vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp** deciz fl-24 ta' Mejju 2004 u ghall-appell **Joseph Gauci vs l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deciz fil-Qorti tal-Appell 25 ta' Frar 2010 fejn dan id-dritt ta' Appell fuq punt ta' Ligi huwa konsidrat u spjegat bl-iktar mod car mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell.

Illi ghalhekk fl-umli fehma tal-appellant anke dan l-aggravju huwa fondat peress li meta t-Tribunal naqas li jidhol fil-kwisjtoni jekk iz-zona kienitx kommessa jew le ghal bini ikkommetta diskriminazzjoni u kiser il-principju ta' *ceribus paribus*, ilkoll punti ta' dritt (fihom infushom wkoll) appellabbli jekk mhux ittrattati.

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-aggravju tal-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **'Paul Polidano kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-**

Ambjent u l-Ippjanar' datat 9 ta' Gunju 2011 u tordna s-sanzjonar tal-Villa bl-isem "Paul Jack 1 Triq il-Fenici Safi" (PA 1617/05) kif originarjament mitlub fl-ewwel pjanti sottomessi mill-appellanti lill-Awtorita` appellata jew fin-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex, wara li jiehu wkoll in konsiderazzjoni l-argumenti kollha imressqa mill-Appellant inkluz l-principju ta' Comittment, u l-konsegwenti principji ta' *cerimus paribus* u diskriminazzjoni, jiddeciedi l-kwistjoni skont il-Ligi jew joghgobha taghti kull direttiva jew rimedju iehor li fil-parametri tal-Appell din il-Qorti tqis xieraq u opportun.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tad-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 13 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**(Paul Polidano vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord.

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: -

1. Illi in succinct, l-appell odjern huwa kollu bbazat fuq l-allegazzjoni li t-Tribunal injora ghal kollox il-punti kollha ssollevati mill-appellant u ghalhekk dawn il-punti ma gewx ittrattati mit-Tribunal, senjatament il-punt dwar il-*commitment* u l-fatt li kien hemm permessi simili li nghataw fil-vicinanzi. Illi b'kull rispett, dan huwa biss tentattiv dghajjef t'appell in kwantu kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant, dawn il-punti gew imsemmija u trattati mit-Tribunal.

2. Illi l-esponenti jaghmel referenza ghal brani mid-decizjoni tat-Tribunal li jindikaw li l-punti msemmija mill-appellant, u li skont hu gew injorati mit-Tribunal, fil-fatt huma msemmija u trattati fid-decizjoni tat-Tribunal:

“Fin-nota prezentata fl-14 ta’ Frar 2011, l-Avukat Dr. Michael Sciriha ghamel referenza ghal diversi decizjonijiet li trattaw l-‘commitment’; u l-Avukat Dr. Anthony De Gaetano ghall-Awtorita’, fin-nota responsiva tieghu ssottometta li l-kazijiet citati mill-appellant huma irrilevanti, billi l-izvilupp vicin il-villa de quo huwa gewwa l-konfini tal-area tal-izvilupp, mentri l-villa in kwistjoni tinsab barra din iz-zona.”

“Is-site plan Red 1B fl-istess file tikkonferma l-posizzjoni tal-istess villa, cioe’ ghalkemm tinsab vicin l-konfini taz-zona tal-izvilupp – hi qieghda ftit ‘l barra mill-istess zona.”

“L-izvilupp mertu ta’ dan l-appell jikkonsisti f’villa residenzjali - u tali zvilupp jista’ jsir f’zoni stabbiliti ghal dan it-tip ta’ zvilupp, certament ma jistax isir barra z-zona tal-izvilupp. … L-anqas il-fatt li l-konfini taz-zona ghal zvilupp hu vicin is-sit in kwistjoni ma jista’ jimmilita’ favur l-appellant; billi ghalkemm vicin, xorta wahda jinsab barra z-zona tal-izvilupp.”

3. Illi b’kull rispett, l-esponenti ma jara l-ebda differenza bejn l-ewwel u t-tieni aggravju tal-appellant u ghalhekk jezisti biss l-aggravju hawn fuq imsemmi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif jidher mill-brani hawn fuq citati, l-kwistjoni tal-*commitment* hija *in ogni caso* rrilevanti meta si tratta dwar zvilupp barra z-zona tal-izvilupp, kif fil-fatt hi l-villa mertu tal-appell *de quo*.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita’ esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 9 ta’ Gunju 2011, tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi u titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fid-9 ta’ Gunju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Sharon Mizzi ghall-appellant u Dr. Lucio Sciriha wkoll ghall-appellant, u Dr. Ian Vella Galea ghall-Awtorita` appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravju odjern huwa fis-sens li (a) gew injorati s-sottomissjonijiet kollha tal-appellant dwar l-ezistenza ta' *commitment,* il-kwistjoni ta' diskriminazzjoni u l-principju ta ceribus paribus (b) saret ennuncjazzjoni hazina tal-ligi peress li s-sottomissjonijiet tal-appellant quddiem it-Tribunal li fejn sar l-izvilupp mertu tal-kaz odjern hemm committement gie kompletament injorat u bl-ebda mod trattat u la darba dawn ma' gews trattati dan jimporta diskriminazzjoni fil-konfront tal-appellant.

Illi fil-fatt jirrizulta li d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizzjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar hija *verabatim* f'dan is-sens u kuntest:-

"kif gie llum konsistentement ritenut, l-fatt li illegalita` tkun ilha tezisti, din ic-cirkostanza 'per se' ma tiggjovax lill-appellant, li ma jistax jippretendi li zvilupp illegali, jigi ikkunsidrat bhala wiehed legittimu semplicement ghax ilu jesisti ghal numru ta' snin.

Ghall-kuntrarju, li wiehed jippersisti impunement ghal snin shah f'illegalita` jghabbih b 'responsabbilta` aktar oneruza. Kif jirrizulta mis-'site history' - l-ewwel saru outline applications, li ma gewx milqugha, l-izvilupp sar xorta wahda, hargu l-enforcement notices - saru l-appelli minnhom jew uhud minnhom, l-izvilupp gie kompletat u saru l-applikazzjonijiet 'to sanction'.

L-izvilupp metru ta' dan l-appell jikkonsisti f'villa residenzjali - u tali zviluppp jista' isir f'zoni stabbiliti ghal dan it-tip ta' zvilupp; certament ma jistax isir barra z-zona tal-izvilupp.
Ma inghatat l-ebda gustifikazzioni mill-appellant li din l-villa ma setghetx tinbena f'ebda zona ohra, hlief fejn effettivament nbniet.

L-anqas l-fatt li l-konfini taz-zona tal-izvilupp hu vicin is-sit in kwisjtoni, ma jista' jimmilita favaur l-appellant; billi ghalkemm vicin, xorta wahda jinsab barra z-zona tal-izvilupp."

Illi hija l-opininjoni u d-decizjoni ta' din il-Qorti li dan kollu jista' jkun minnu izda l-punti li kellu jiddeciedi t-Tribunal u dawk sottomessi lilu mill-appellanti kienu fis-sens li hemm *commitment* fl-istess area u allura dak il-*commitment* kien relevanti sabiex tigi deciza din l-applikazzjoni, u anke gie sottmess fl-appell prezentat li sahanistra hemm l-infrastrutttura provduta u hemm triq li hija vicin l-imsemmi zvilupp izda jidher car mill-istess decizjoni tat-Tribunal li dawn is-sottomissjonijiet fl-ebda mument ma gew ikkonsidrati mill-istess Tribunal u dan meta ma kien hemm xejn x'josta li dan issir b'mod li l-principju ta' *ceribus paribus* jigi rispettat u allura li t-Tribunal kien jaghti additu ghal dak lilu sottomess minn kull parti u jiddeciedi dwaru.

Illi minflok jidher li l-istess Tribunal injora ghall kollox dawn is-sottomissjonijiet u dan sempliciment billi lanqas biss trattataw qishom qatt ma ezistew, meta l-appell tal-appellanti kien proprju fuq dawn il-punti ta' *commitment* fl-istess area u sit, u li dan il-*commitment* hekk ezistenti kellhu jkollu effett fuq id-determinazzjoni tal-pendenza u allura ta' l-applikazzjoni quddiem l-istess Tribunal. Meta allura l-istess Tribunal ghazel li jinjora dak sottomess quddiemu mill-appellant, li kien allura ghal kollox differenti mill-punti li ddecieda dwarhom l-istess Tribunal, kien ifisser li effettivament l-istess Tribunal fil-kaz odjern lanqas biss ikkonsidra l-appell tal-appellant quddiemu u dan qed jinghad peress li dak li jidditermina l-vertenza bejn il-partijiet hija proprju dak li jigi sottomess fl-atti tal-procedura appropria mill-partijiet, u jekk gudikant jinjora

dan, mela allura ma jkunx qed jiddeciedi dak sottomess qudddiemu, u jkun hemm ksur mhux biss tal-kuncett ta' cerimus paribus izda adirittura wkoll ksur tal-principju ta' smiegh xieraq, ghaliex dan il-kuncett jinvolvi li dak sottomess mill-partijiet ghandu jigi trattat, u deciz b'mod serju, u b'dan li l-pendenza bejn il-partijiet tigi attivata diskussa u eppurata mit-Tribunal u b'hekk ikun hemm ukoll decizjoni ben motivata li tindirizza l-binarji sottomessi mill-partijiet rispettivi u l-pendenza attwali bejn il-partijiet. Meta dan ma jsirx dan iwassal ghal decizjoni li effettivament tkun nulla ghaliex ma tindirizzax il-pendenza li jkun hemm quddiemha, proprju fuq il-kwistjonijiet hemm sollevati. Din il-Qorti qed taghmel dawn l-osservazzjonijiet ghaliex din hija wahda minn diversi kazijiet fejn jidher li s-sottomissjonijiet tal-partijiet u partikolarmanent tal-appellanti, bl-ebda mod ma jigu ndirizzati mit-Tribunal, li minflok jaghzel li jinjora l-istess sottomissjonijiet ta' l-appellant u jiddeciedi l-kaz fuq konsiderazzjonijiet ohra, izda mhux dawk sottomessi quddiemu. Dan ma jistax isir u ma ghandux jibqa' jsir ghaliex il-pendenza li t-Tribunal u kull organu ghandu quddiemu hija proprja dik sottomessa quddiemu mill-partijiet u xejn izjed u hija proprju dik il-pendenza li trid tigi deciza quddiemu, u dan il-principju bazilari jimporta li dak sottomess minn parti u ohra jigi allura trattat, u deciz. Meta ma jsirx dan, ikun hemm ksur tal-principju ta' smigh xieraq, u tal-principju tal-gustizzja naturali ta' *audi alteram partem*, u jwassal ghal difett serju f'kull decizjoni li tinjora u ma tapplikax dawn il-principji u trendi l-istess decizjoni bhala nulla u bla effett ghal kull effett u buon fini tal-ligi.

Illi ghalhekk minn dan jidher it-Tribunal fis-sentenza tieghu ghazel li jinjora kompletament dak sottomess quddiemu mill-appellant, tant li lanqas biss jaghmel accenn ghalih u wkoll konsegwentment ma ezaminax jekk kienx hemm *commitment* u wisq inqas applika l-kuncett ta' *commitment* ghal kaz in ezami b'hekk li it-Tribunal ma applikax il-principju ta' *cerimus paribus* u ta' **commitment** ghall-kaz in ezami u dan jidher car mid-decizjoni tal-istess Tribunal li ddecieda fuq binarji ghall kollox differenti minn dawk sottomessi quddiemu li bazikament huwa li la darba z-zona hija *out side development zone* mela allura tali

applikazzjoni ta' zvilupp kellha tigi rifjutata. Il-principju ta' *commitement* jipprovdi proprju ghal kazi simili u kien fuq dan li l-appell ta' l-appellant kien impost, u mhux fuq dak li ddecieda t-Tribunal, u allura b'dak li sar effettivament is-sottomissjonijiet tal-appellanti gew bla ma gew ikkonsidrati, injorati u b'hekk lanqas biss inghata aditu ghall appell sottomess mill-appellanti u dan huwa fih innifsu tant gravi li jrendi tali decizjoni hawn appellata nulla u bla effett ghaliex mhux motivata skond il-ligi.

Illi din il-Qorti thoss li dan l-aggravvju (bhal l-aggravji l-ohra), jikkostitwixxi punt ta' dritt peress li s-sinifikat ta' dan l-ilment hawn illum imqajjem hija l-allegazzjoni li l-istess Bord ma' ezaminax, u wisq inqas tratta l-aggravju tal-istess socjeta' appellanti quddiemu u dan wkoll fil-kuntest ta' ezami ta' l-aggravji mressaq mill-appellant.

Illi din il-Qorti thoss li wara li ezaminat l-istess decizjoni hawn appellata li l-aggravji tal-appellanti hawn sottomessi huma wkoll gustifikati fil-mertu u dan peress li mkien fis-sentenza appellata ma' gew indirizzati l-istess aggravji tal-appellant fuq dawn il-punti.

Illi sabiex jigi deciz l-appell tal-appellanti quddiem it-Tribunal huwa kellhu jezamina dak li gie sottomess quddiemu mill-appellanti, izda dan ma jidhirx li sar, u fil-fatt ma hemm xejn li jindika mod iehor fl-istess decizjoni. Kull ma hemm kien biss li t-Tribunal ikkonsidra li dan is-sit ilu mibni, hargu *enforcement notices* fuqu, qieghed barra minn zona ta' zvilupp, u allura ghandhu jigi michud. Dak sottomess mill-appellant lanqas jidher li kien jimmerita menzjoni wisq inqas trattazzjoni jew konsiderazzjoni mill-istess Tribunal.

Illi tenut kont ta' dan, kien jispetta lit-Tribunal li jezamina min mill-partijiet kien korrett fuq l-istess sottomissjonijet quddiemu mressqa, izda dan it-Tribunal ma ghamlux, ma jidhirx li ghamlu u certament dak kontenut ta' fejn jinghad li t-Tribunal "ikkonsidra ulterjorment:….." b'pagna 3 (anke hawn citati) u allura bl-ebda mod ma jista' jinghad li jindirizza l-aggravji tal-appellant. B'hekk dawn l-aggravji fuq indikati tal-appellanti huma ben gustifikati fuq il-

kuncett ta' *cerimus paribus* kif spjegat fis-sentenzi citati wkoll estensivament mill-appellanti odjern inkluzi dawk fl-ismijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (26 ta'Mejju 2004); **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (2 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (24/02/03); **"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (19 ta' Novembru 2001) u **"Alex Montanaro *noe* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (9 ta' Frar 2001) fuq dan il-punt l-appell qed jigi milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju din il-Qorti thoss li l-kaz kellu jigi ezaminat fid-dawl ta' dak sottomess mill-appellanti li kien hemm *commitment* tal-area u tas-sit, u allura dan kien vitali ghad-determinazzjoni tal-kaz dwar *commitment* u kemm ghall-effett li l-istess ghandu jkollha fuq l-ezitu finali fuq l-applikazzjoni tal-appellant – u dan in vista ta' dak allegat bhala fatt mill-istess appellanti ghal dak li hemm fl-istess sit u zona. F'dan il-kaz japplika dak li inghad 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), fejn jidher li dak li kellhu jiddettermina l-Bord kien proprju l-effett li ghandu sit adjacenti munit b'permess kommess ghall-istess tip ta' bini mertu ta' l-applikazzjoni trattata. Dan iktar u iktar meta gew citati kazi fejn il-Bord tal-Appelli stess ta aditu ghall-istess principji, kazijiet li huma citati fl-appell odjern hawn riprodott u li l-Qorti qed taghmel riferenza ghalihom, kif ukoll ghall kazi kollha hemm citati tal-Qrati nostrali, li din il-Qorti qed tikkonfermahom bhala gurisprudenza konstanti fuq dan il-punt, u li t-Tribunal ghazel li jinjora.

Illi b'hekk f'dan il-kaz, bhal fil-kazi ta' **"Norman Rossignaud et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) –26 ta' Frar 2009) u **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) bin-nuqqas tat-Tribunal li jikkonstata jekk kienx hemm *commitment* u japplika l-kuncett ta' *commitment* ghad-determinazzjoni tal-kaz quddiemu huwa ma setax jiehu decizjoni jekk kienx hemm *commitment* ghall-istess

sit u zvilupp u l-effett li l-istess ghandu fuq l-applikazzjoni attwalment in konsiderazzjoni u taht ezami in vista ta’ dak sottomess lilu mill-appellanti. Jinghad ukoll li huwa skorcentanti l-fatt li l-Awtorita’ fir-rapporti taghha lanqas biss indikat id-decizjonijiet tal-Bord tal-Appelli dwar il-punt ta’ *commitment* u wkoll decizjoni ta’ dawn il-Qrati, u dan f’diversi rapporti, u dan qishom tali decizjonijiet ma jezistux, meta skond l-istess **Kap. 356** u **Kap. 504**, hija din il-Qorti li ghandha l-ahhar determinazzjoni fuq punt ta’ dritt, li allura it-Tribunal u l-Bord ghandu, anzi huwa obbligat li jsegwi fid-determinazzjonijiet tal-kazi quddiemu, u dan anke in omagg tal-principju tar-Rule of Law.

Illi dan fuq kollox dan huwa konsonanti ma’ dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **“Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – 9 ta’ Frar 2001) fejn inghad li:-

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

Illi b’hekk f’dan il-kaz huwa ben fondat dan it-tieni aggravju ta’ l-appellanti ghaliex it-Tribunal injora l-appell ta’ l-appellanti dwar *commitment* u l-effett ta’ l-istess fuq l-applikazzjoni u allura jekk ghandux effett fuq id-determinazzjoni tal-istess applikazzjoni u allura lanqas iddecieda dwar l-effett li tali konstatazzjoni taghti meta kkonsidrata fid-dawl tal-applikazzjoni pendenti quddiem it-Tribunal. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f’dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-

inugwaljanza, u mill-aspett soggettiv tal-applikant l-ingustizzja u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) u **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) fejn appuntu nghad li jrid jigi determinat jekk *"tenut kont ta' l-izvilupp <u>attwali</u> fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat"* u decizjonijiet ohra li nghataw illum stess u dan anke fil-kuntest tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir. Issa wkoll issir riferenza ghas-sentenzi moghtija llum stess fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012); **"Grace Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012); u **"Alfred Polidano vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012) u din il-Qorti thoss li ma tistax tkun iktar cara b'dak li qed tiddeciedi u din il-Qorti thoss li dak konsistentement ritenut fil-gurisprudenza nostrali ma ghandu bl-ebda mod jigi injorat specjalment mill-organi mahtura bil-ligi. Din il-Qorti thoss li kull kumment iehor f'dawn ic-cirkostanzi jkun superflu ghaliex tali decizjonijiet huma tant cari u skjetti li ma jistax ma jigux segwiti u dan iktar u iktar meta dawn huma l-bazi li jifformaw il-kuncett ta' smigh xieraq u decizjoni motivata skond il-ligi. Min jinjora dak li gie sottomess minn parti jkun qed jaghmel ingustizzja mal-partijiet u dan apparti d-dewmien li dan jikkawza fil-process ta' determinazzjoni ta' applikazzjoni, iktar u iktar meta s'issa din il-Qorti kif presjeduta dejjem uzat il-prassi li l-kaz jerga jigi rimandat lill-Bord jew Tribunal u mhux jigi deciz mill-istess Qorti, kif jidher li jista' jsir skond kif deciz fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **"Martin Debrincat vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Frar 2005) liema decizjoni hija llum res judicata u bl-ebda mod ma giet kontestata fl-ebda fora mill-Awtorita' appellata.

Illi ghalhekk ghall dawn ir-ragunijiet l-appell qed jigi milqugh.

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 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Paul Polidano fir-rikors tal-appell tieghu datat 24 ta' Gunju 2011** u dan fis-sens hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **"Paul Polidano vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 283/05 CF)** tad-9 ta' Gunju 2011 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u li jista' jiehu konjizzjoni tal-kaz skont il-ligi, u dan anke *ai termini* tal-**artikolu 40** inkluz **subartikolu (3) tal-Kap. 504**, sabiex fid-dawl ta' dak 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-------------------------------