MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 15/2011

Appell numru 306/06CF
PA1626/05/

Alfred Polidano

vs

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' Alfred 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 **"Alfred Polidano vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Dok "AP 1") iddecida li *'jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut tat-17 ta'*

Ottubru 2006' wara applikazzjoni sottomessa mill-appellant fejn talab li jissanzjona Villa bl-isem "Vildamor, 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 din 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 "Vildamor, fi Triq il-Fenici, Safi; din il-proposta giet michuda b'rifjut tas-17 ta' Ottubru 2005.

Illi l-applikant appella minn dan ir-rifjut fuq il-bazi li l-villa in kwistjoni, tinsab ftit 'l barra miz-zona tal-izvilupp; li fil-vicinanzi hemm residenzi ohra li huma koperti bil-permess u li tezisti l-infrastruttra u hemm triq pubblika adjacenti l-istess Villa.

Illi l-appellant ippresenta nota ta' sottomissjoniet fil-14 ta' Frar 2011 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 <u>imdawwar mill-bini</u> u ghalhekk l-ezistenza ta' <u>*commitment* massicc.</u> Referenza specifika ssir ghall-bini fuq ix-xellug tas-sit involut kif ukoll faccata ta' l-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 binjiet".

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 ingustizzja 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 <u>l-principju ta’ cerimus paribus:</u>

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 l-awtorita` irribadit illi s-sentenzi citati dwar *commitment* ma kienux relevant ghal kaz billi il-villa tinsab barra miz-zona tal-izvilupp;

Illi t-Tribunal permezz ta’ sentenza tad-9 ta’ Gunju 2011 ghogbu jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tat-17 ta’ Ottubru 2006.

L-Aggravji

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 t-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 tliet punti jew argumenti kardinali, liema huwa jhoss 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 ddecieda l-appell (fl-umli fehma tal-appellanti) unikament fuq tliet ragunjiet sottolineati u segwenti:

“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.

Lanqas 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 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 jittratta

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 drift, u suffett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta' drift 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** Ikoll 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 decizjoni, 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 it-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 kenitx kommessa jew le ghal bini kkommetta 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 **'Alfred Polidano kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** datata 9 ta' Gunju 2011 u tordna s-sanzjonar tal-Villa bl-isem 'Vildamor' Triq il-Fenici Safi (PA 1626/05) 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 din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-29 ta' Novembru 2011.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 9 ta' Novembru 2011 a fol 16 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi in succint, 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:

*"…Although the appellant claims that **other residences are present within the vicinity of the site**, those covered by development permits are located within the development zone, and the only other residence located outside the development zone consists of the illegal residence adjacent to the site and which is also subject to an appeal through PAB 283/05. **Hence there appear to be no valid commitments that may merit favourable consideration to this proposed development.**"*

"Il-konsulenti legali tal-appellant ghamlu referenza ghal diversi decizjonijiet partikolarment dwar il-commitment fin-nota taghhom minnhom ipprezentata fl-14 ta' Frar 2011.
*L-Avukat Dr. Anthony De Gaetano ghall-Awtorita' fir-risposta tieghu prezentata fl-1 ta' Marzu 2011, irrileva li **s-sentenzi citati dwar il-commitment m'humiex rilevanti billi ma hemm l-ebda commitment u l-villa in kwistjoni tinsab barra z-zona tal-izvilupp** u dan kif konfermat mill-aerial photos u mill-accessi li saru fuq is-sit in kwistjoni."*

"L-izvilupp mertu ta' dan l-appell jikkonsisti f'villa residenzjali u tali zvilupp jista' jsir f'zoni stabbiliti ghal dak it-tip ta' zvilupp, certament ma jistax isir 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, il-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 joghgobha, 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 in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 31 ta' Jannar 2011 a fol 15 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**Alfred Polidano vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord.

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 die differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

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 enuncjazzjoni 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.

Lanqas 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 dan 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-infrastruttura provduta u hemm triq li *flanks the existing development* 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'jista` li dan isir b'mod li l-principju ta' *ceribus paribus* jigi rispettat u allura li t-

Tribunal kien jaghti aditu ghal dak lilu sottomess minn kull parti u jiddeciedi dwaru.

Illi minflok jidher li l-istess Tribunal injora ghal 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-determinazjoni 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 jiddetermina 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 quddiem, 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 ndirrizati 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 ghandhu 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 *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-appallant, tant li lanqas biss jaghmel accenn ghalih u wkoll konsegwentement ma ezaminax jekk kienx hemm *commitment* u wisq inqas applika l-kuncett ta’ *commitment* ghall-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 ghal 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’ *commitment* jipprovdi proprju ghall-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 additu 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 kellu 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 ghandu 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 lit t-Tribunal "ikkonsidra ulterjorment:….." b'pagna 4 u iktar il-quddiem f'pagna 5 tad-decizjoni (anke hawn citati) u allura bl-ebda mod ma' jista' jinghad li jindirizza l-aggravvji tal-appellant. B'hekk dawn l-aggravji fuq indikati tal-appellanti huma ben gustifikat 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 kellhu 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

kellu 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 additu 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 kostanti 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 d-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 504, hija din il-Qorti li ghandha l-ahhar determinazzjoni fuq punt ta' dritt, li allura it-Tribunal u l-Bord ghandhu, 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 tal-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-kunsiderazzjonijiet 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 inghad li jrid jigi determinat jekk *"tenut kont ta' l-izvilupp attwali 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.

Illi ghalhekk ghal 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 9 ta' Novembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell**

interpost mill-appellanti Alfred 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 **"Alfred Polidano vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tad-9 ta' Gunju 2011 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar li jista' jiehu konjizzjoni tal-kaz skont il-ligi, 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--------------------------------