MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 26/2011

Dr. Graham Busuttil

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Dr. Graham Busuttil ID 403961 M datat 15 ta’ Lulju 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi huwa kien ipprezenta appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-17 ta’ Ottubru 2003 wara rifjut tal-applikazzjoni tieghu biex jikkostruwixxi zewg livelli ta’ appartamenti irtirati.

Illi l-appell tieghu kien gie michud mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b’decizjoni tas-27 ta’Settembru 2006.

Illi huwa kien appella quddiem din l-Onorabbli Qorti (Appell numru 14/2006RCP) liema appell kien gie milqugh u l-atti regghu intbaghtu quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar biex tiddetermina l-punt dwar '*commitment*' liema decizjoni inghatat fit-30 ta'Gunju,2011 fejn l-appell gie rifjutat.

Illi l-esponent hass ruhu aggravat minn dina d-decizjoni u qed jinterponi umli appell.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi fl-ewwel lok, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel apprezzament hazin tad-dritt, f'dak li hu interpretazzjoni ta' x'inhu "*commitment*" partikolarment wara sentenzi diversi ta' din l-Onorabbli Qorti u ma ppronunzjax ruhu fuq diversi sottomissjonijiet fir-rigward tal-interpretazzjoni ta' "*commitment*".

Illi *inoltre* l-applikabilita ta' "policy" hu punt ta' dritt li fil-kaz odjern gie interpretat hazin.

Illi l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kienet monka *stante* li tatx kaz dak kif stabbilit u interpretat minn dina l-Onorabbli Qorti u mill-istess Bord diversament presedut. (ara decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 ta'Gunju 2011 fl-ismijiet **"Alfred Falzon Sant Manduca vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**).

Illi *di piu* huwa principju ben risaput fil-gurispridenza nostrana li <u>una volta ikun applikat principju f'xi applikazzjoni, dan l-istess principju ghandu jkun applikat fil-kump lament *ta'* Malta u Ghawdex, u mhux limitament fl-akkwati fejn ikun hareg gia permess,</u> u dan peress li una volta jkun applikat principju, dan jikkostitwixxi *"commitment".* Hawnhekk issir riferenza ghad-decizjoni tal- Qorti tal- Appell fl- ismijiet <u>**"Leisure & Theme Park Limited vs L-Awtorita" ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Appell Civili Numru. 2/2007)</u> fejn din l-Onorabbli Qorti qalet dan li gej : *"Illi l-appell odjern huwa.*

bbazat fuq l-aggravju li l-Bord ma applikax il-principju ta' ceriums paribus u *ta'* *<u>commitment</u> ghall-kaz in ezami u dan peress li minkejja li l-appellant kien irrefera ghall-diversi permessi li nhargu ghal nnmru ta' tined <u>f'Malta (sottolinejat mis-sottoskritt</u> b'nota datata 14 ta' Lulju 2006 dawn ma gewx trattati mill-Bord t*al-Appell *dwar l-Ippjanar....."*

Illi konsegwentement jinghad bil-forza kollha li "*commitment*" mhuwiex necessarjament marbut ma' zona wahda partikulari.

Illi *inoltre* s-suespost l-applikazzjoni tal-appellanti tikkumplimenta l- 'iskyline' li fuq naha hemm lukanda fil-Balluta u fuq in-naha l-ohra hemm l-appartamenti ta' Portomaso.

Illi jigi sottomess li l-'policies' tal-Awtorita` ghandhom ikollhom effett simili u ugwali kemm fil-kuntest tal-kaz kif ukoll fic-cirkostanzi u dan *in linea* ma' decizjonijiet ohra tal-istess Bord. Jekk ma jsirx hekk, l-agir tal-Bord ikun wiehed irregolari, diskriminatorju u jmur kontra kull process gudizzjarju jew kwazi gudizzjarju. Il-Bord kemm semma' fuq fuq il-kazijiet imsemmija tal-lukanda fil-Balluta, il-lukanda Cavalieri u l-appartamenti f'Portomaso. L-appellanti jaghmel riferenza ghall-argumentazzjoni fis-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti moghtija fis-26 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Civili nru.24/02RCP. F'dan il-kuntest ukoll l-argumentazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kaz **"<u>Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp</u>"** (45/02RCP) hu applikabbli ghall-appell odjern fejn il-Bord kellu, minhabba cirkostanzi specjali u fattwali, jilqa' l-applikazzjoni anki jekk strettament din tmur li 'l hinn mill-'maximum height limitation' ghall-lokal. F'dan is-sens l-appellanti argumenta quddiem il-Bord illi s-sit hu 'committed' u li l-applikazzjoni mhux se jkollha effett vizwali negattiv *stante* li z-zewg sulari se jkunu irtirati 'l gewwa. Il-Bord ma dahalx fil-kwistjoni jekk l-izvilupp fil-vicinanzi huwiex attwali. (Vide **"Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. 9 ta' Frar 2001 -Citaz.nru.215/98)

)
Illi fil-kaz **"Joseph Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** deciz fit-28 ta' Marzu 2001, il-Bord tal-Appell dwar l-Izvilupp kien argumenta hekk:

"...Ghalhekk stante l-predominanza ta' blokki ta' appartamenti kemm fit-trig fejn jinsab is-sit kif ukoll fit-triq ta' wara, liema blokki jeccedu l-height limitation, dan il-Bord *huwa tal-fehma li l-izvilupp propost, f'kaz li jintlaqa' m'huwiex sejjer ibiddel il-qaghda ta' din iz-zona minn dak li fiha tinsab illum..."*

Illi dan l-istess argument kellu jigi applikat mill-istess Bord fil-kaz tal-appellanti u mhux ma jsemmi xejn fuq dawn is-sottomissjonijiet mressqa quddiem il-Bord.

Illi jigi sottomess li l-accettazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti, ma kinitx se tbiddel il-qaghda taz-zona. Fuq dan il-punt sottomess mill-appellanti, ma intqal xejn fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar!

Illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien ukoll laqa' l-appell fl-ismijiet **"Vanni Ganado f'isem Gasan Properties Limited vs DCC" u** accetta gholi li jaqbez il-'height limitation' taz-zona ghax skont l-istess Bord:

"*...skont il-Pjan ta' Struttura kellu jsir l-ahjar uzu ta' l-art u peress li fl-istess trig kien jezisti bini gholi hames sulari, il-Board ikkontenda illi l-izvilupp propost ma kienx ser ikollu mpatt negattiv fug il-bini cirkostanti u l-karattru tal-lokal..."*

Illi jinghad ukoll li l-accettazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti, ma kinitx se jkollha impatt negattiv la fuq il-bini tal-vicin u lanqas fuq il-karattru tal-lokal. Fuq dan il-punt ukoll kif sottomess mill-appellanti, ma intqal xejn fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar!

Illi d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar issemmi fuq fuq l-appartamenti ta' Portomaso (apparti z-zewg lukandi msemmija) u qisu jiggustifikah biss b'sentenza wahda ghax skont l-istess Bord *"huwa kwazi*

neighbourhood u kumpless fuq skala villagg b'mixed use" !.

Illi dan hu argument u interpretazzjoni diskriminatorju ghax jekk bazi tar-rifjut kien li fil-kaz ta' Portomaso hemm 'mixed use' bejn residenzi u stabbilimenti kummercjali anki fil-kaz odjern tal-Park Towers, hemm stabbilimenti kummercjali u ghalhekk ghandu jkun hemm trattament l-istess fl-applikabilita ta' "policies" u fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni.

Illi jinghad ukoll li fl-istess jum tad-decizjoni mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-30 ta' Gunju 2011, inghatat decizjoni mill-istess Bord fl-ismijiet **"Joseph Difesa vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (PAB65/99ISB u PA6914/97)** fejn dan il-Bord arguments li billi inghataw diversi permessi ghal 'wedding halls' f'zoni residenzjali, ghandha tintlaqa' l-applikazzjoni ta' Joseph Difesa.

Illi l-appellanti jhoss li kellha ssir analizi bir-reqqa *ta'* dawn il-permessi gja mahruga.

Illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-sentenza tieghu ma dahalx f'dawn l-argumenti imressqa mill-appellanti kemm f'noti, fir-rikors tal-appell u fis-sottomissjonijiet.

Illi anki l-interpretazzjoni ta' "*commitment*" fir-rigward tad-distanza hija monka ghax kieku sar ezami tad-diversi sentenzi minn dina l-Onorabbli Qorti, kien ikun hemm interpretazzjoni totalment differenti. Il-Bord tal-Appall dwar l-Ippjanar isemmi li biex *"ikun hemm commitment validu ghandu jkun hemm binja biswit jew fil-vicinanzi proprju tal-fond in kwistjoni"!* It-tifsira ta' "inhawi" mhijiex "bini biswit". Ezami ta' diversi sentenzi ta' din Onorabbli Qorti jixhet dawl fuq l-interpretazzjoni korretta. (ara **"Grace Borg vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz fid-29/10/2009 (faccata tal-bini mertu ta' din l-applikazzjoni).

"**J.Formosa Gauci noe vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz fis-26/3/2009 ("the area heavily committeed with dispersed development);

"**Anna D'Amato vs Kummissioni ta'Kontroll tal-Izvilupp**" deciz fit-28/6/2006 (zona mertu tal-appell committed);
"**Joseph Muscat vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz fit-18/5/2005 (element ta' bini fl-inhawi);
"**Max Zerafa vs Il-Kummissjoni ta' Kontroll tal-Izvilupp**" deciz fit-12/1/2004 (jekk hemmx *commitment* fl-istess area ta' l-izvilupp);
"**Andrew Mangion vs il-Kummissjoni ta' Kontroll tal-Izvilupp**" deciz fis-27/10/2003 (inhawi tas-sit mertu tal-appell).

Illi *inoltre* s-suespost, id-deliberazzjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tat-30 ta' Gunju 2011 tikkonsisti fi tliet (3) paragrafi biss u ma dahlitx fil-punti kollha mressqa *in sostenn* tal-principju tal-'*commitment*' u ghalhekk kien hemm ksur tal-principju *cerimus paribus.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt li jaghmel riferenza ghad-dokumenti, sottomissjonijiet u xhieda li ngiebu quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u jirriserva li jgib dawk id-dokumenti u xhieda u jaghmel sottomissjonijiet quddiem din l-Onorabbli Qorti tal-Appell, jitlob umilment sabiex din l-Onorabbli Qorti thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-30 ta' Gunju 2011 u tilqa' u takkorda l-appell li kien intavola l-istess esponent fis-17 ta' Ottubru 2003 u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Dicembru 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2011 a fol 9 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet "**Dr. Graham Busuttil vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 5 ta' Dicembru 2011 a fol 26 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi permezz tal-appell odjern l-appellant qed jallega li l-Bord ma interpretax b'mod korrett il-kwistjoni tal-*commitment* u li interpreta hazin il-*policies* applikabbli.

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

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

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

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, din l-Onorabbli Qorti kienet rinvijat l-atti tal-appell odjern quddiem il-Bord proprju sabiex dan jiddelibera dwar il-kwistjoni tal-*commitment*, u fil-fatt jirrizulta li hekk sar in kwantu l-Bord ta ragunijiet dettaljati, wara li qies il-fatti rilevanti ghall-kaz odjern, fosthom il-vicinanza tal-binjiet l-ohra u l-policies applikabbli ghat-tip ta' bini skont il-kaz, u b'hekk wasal biex iddecieda li l-kwistjoni tal-*commitment* ma tiggustifikax it-talba tal-appellant in kwantu wasal ghall-konkluzjoni li fil-fatt ma kienx hemm *commitment*. Ghalhekk huwa inutili l-argument tal-appellant li l-Bord ma kkunsidrax l-effett vizwali tal-izvilupp propost ghaliex dan jigi kkunsidrat gia la darba jigi konkluz li jezisti *commitment*, li f'dan il-kaz ma jezistix.

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 30 ta' Gunju 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-30 ta' Gunju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis- 7 ta' Dicembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Richard Sladden ghall-appellant prezenti u Dr. Ian Vella Galea ghall-awtorita` appellata. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti processwali. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jinghad li dan l-appell jittratta dwar applikazzjoni li giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp sabiex jinbnew zewg sulari rtirati fil-kumpess ta' Park

Towers, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema u dan fuq bini li gja kellu permess ta' zvilupp validu ta' tmien sulari u *penthouse*, gholi li kien gja jeccedi l-massimu ta' gholi permess fl-Iskema Temporanja ta' Zvilupp ta' dik l-*area*.

Illi l-applikant kien appella ghaliex sostna li l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi accettata peress li ghandha tapplika ghaliha il-*policy* maghrufa bhala *"floor area ratio"* u dan skont l-*Policy and Design Guidance 2005* u li s-sit in kwistjoni jinsab gewwa *Secondary Town Centre* u wkoll ghaliex sostna li l-appartamenti kif proposti jikkomplimentaw l-*iskyline* li fuq in-naha hemm lukanda fil-Balluta u fuq in-naha l-ohra hemm l-appartamenti ta' Portomaso.

Illi fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 ta' Settembru 2006 l-appell gie rifjutat peress li skont l-istess Bord il-*policy* ta' *"floor area ratio"* ma kinitx tapplika ghall-kaz in ezami anke peress li nghad li l-permess PA3417/96, li jikkonsisti f'bini ta' ghaxar sulari vicin dak mertu tal-procedura odjerna, inhareg fuq konsiderazzjonijiet differenti minn dik ta' *floor area ratio* izda biss ghaliex tali bini kien gie *"engulfed"* mill-izvilupp ta' Park Towers; inghad ukoll li l-appellant ma ndirizzax dak rikjest mill-istess *policy* u li din il-*policy* ma tapplikax ghall-kaz in ezami peress li s-sit in kwistjoni ma huwiex *zoned* bhala *Primary Town Centre* jew *Secondary Town Centre* fil-pjan lokali, u ghalhekk gie applikat l-**artikolu 33 tal-Kap 356** u nghad li abbazi tal-*policies* vigenti ma hemm ebda bazi ghalfejn din l-applikazzjoni kellha tintlaqa'.

Illi kien sar appell quddiem din il-Qorti bbazat fuq tlett aggravvji li huma (1) li s-sentenza hija proceduralment nulla peress li meta nqrat is-sentenza tal-appell intqal li l-appell tieghu kien milqugh, izda mbaghad inghad li d-decizjoni li nghatat kienet fuq sit iehor u kien biss wara li nqrat din id-decizjoni mertu ta' dan l-appell; (2) saret interpretazzjoni hazina tal-*Policy and Design Giudance 2005* dwar l-applikabbilta' tal-*Floor Ratio Policy* u dan peress li is-sit in kwistjoni jinsab gewwa "*Secondary Town Centre*" u wkoll peress li fl-applikazzjonijiet gew indirizzati

l-kriterji kollha tal-istess *policy* (para. 3 tar-rikors tal-appell); u (3) li l-Bord ma ghamel l-ebda pronunzjament dwar is-sottomissjoni li l-applikazzjoni kienet tikkumplimenta l-i*skyline* kemm fuq in-naha tal-Balluta u kemm fuq in-naha ta' Portomaso b'dan li l-istess Bord ma dahalx fil-punt jekk kienx hemm *commitement* ghal dik iz-zona. L-istess appellant jissottometti li b'hekk ukoll il-principju ta' *pari paribus* gie michud ghaliex il-*policies* gew applikati b'mod differenti ghal diversi persuni u b'hekk dan kien diskriminatorju fil-konfront tal-appellanti u dan meta f'dawn ic-cirkostanzi l-istess Bord jista' jiddapartixxi mil-limiti mposti minn *maximum height limitation* fl-iskemi Temporanji ta' l-Izvilupp, anke bl-applikazzjoni ta' *Policy PLP 10.*

Illi fis-sentenza taghha datata 28 ta' Frar 2008 din il-Qorti cahdet l-ewwel u t-tieni aggravju, izda laqghet it-tielet aggravju ghaliex sab li l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar ma kienx tratta s-sottomissjonijiet tieghu fis-sens li l-area kienet *commited* ghal bini iktar gholi minn dak li kien dak in-nhar jipprovdu l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp, u dan kien jinhtieg ezami *"jekk f'dik iz-zona kienx hemm verament committment dwar l-gholi tal-bini permess minkejja l-gholi massimu li jipprovdu l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp".*

Illi l-istess Qorti hekk kif inhi kostitwita sostniet li:-

"Illi meta din il-Qorti tapplika l-istess ghall-kaz in ezami thoss li dan l-aggravju huwa wiehed ben fondat ukoll peress li jidher li ghalkemm saret sottomissjoni quddiem l-istess Bord mill-appellanti li hemm bini kemm fuq in-naha tal-Balluta u kemm fuq in-naha ta' Portomaso li jeccedi l-maximum height limitation u ghalhekk l-applikazzjoni ta' l-appellant kellha tigi deciza abbazi ta' l-istess commitment, il-Bord fl-ebda stadju ma ezamina din il-kwistjoni ta' commitment u fil-fatt illimita ruhu ghall-ezami li l-permess mahrug f'binja vicin dik mertu tal-kawza odjerna u qal li din inharget biss ghar-raguni partikolari li l-bini ta' Park Towers kien effettivament iddomina (engulfed) l-istess binja u xejn izjed.

Illi dan fl-opinjoni ta' din il-Qorti huwa manifestament zbjaljat anke legalment u dan peress li l-istess Bord kellu meta ghandu quddiemu allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp bhal dak li qed jintalab permess ghalih, jara li kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni u dan unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw 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.*

Illi dan jidher li l-istess Bord manifestament ma ghamlux ghaliex dan l-ezami ma jsirx biss billi wiehed konjizzjoni ta' binja li hija vicin minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ta' bini iehor f'dik l-area li jista' jissugerrixxi li kien hemm commitment f'dik l-area ghal gholi iktar minn dak indikat mill-iskemi temporanji ta' zvilupp u b'hekk jidher car li f'dan il-kaz il-Bord naqas milli jindirizza verament is-sottomissjonijiet li saru quddiemu u b'hekk kien hemm wkoll ksur tal-principju cerimus paribus fis-sens li l-partijiet quddiem l-istess Bord ghandhom jigu trattati bl-istess mod u dak sottomess minnhom ghandu jigi trattat mill-istess Bord ukoll fid-decizjoni minnu moghtija tant li ssir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza ***"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *– A.I.C. – 27 ta' Ottubru 2003 u s-sentenza* ***"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"*** *(Q.A. – 19 ta' Novembru 2001 – App. Nru 220/00) fejn gie specifikat illi:-*

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa….."

Illi fit-tieni lok jinghad ukoll li llum hija ormai stabbilta l-gurisprudenza li kemm-il darba jirrizulta li hemm commitment f'dak li huwa gholi massimu permess mill-ligi hemm lok ghal deroga mit-Temporary Provisions Schemes u bl-applikazzjoni tal-principju cerimus paribus dan ifisser li l-Awtorita' tal-Ippjanar hija tenuta li timxi bl-istess kejl ma' kulhadd fl-istess cirkostanzi. F'dan il-kaz dan assolutament ma sarx u dan peress li lanqas biss gie

ezaminat jekk dak allegat mill-appellanti kienx fil-fatt jissussisti u allura fuq din il-bazi biss l-appell propost qed jigi milqugh ***("Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll dwar l-Izvilupp"*** *– A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005) .*

Illi jinghad ukoll li jidher car mill-istess appell li saret riferenza ghall policy maghrufa bhala PLP 10 li giet citata mill-appellanti fl-appell tieghu liema policy tiehu konjizzjoni ta' dak li huwa l-kuncett ta' commitment dwar gholi ta' bini u tipprovdi specifikatament sabiex jigi permess bini gholi minn dak indikat mill-iskemi temporanji kemm-il darba tali ghoti ta' permessi jindika li kien hemm bdil effettiv ta' l-istess policy dwar l-gholi ghall-area partikolari, u din il-Qorti thoss li apparti li din il-policy hija fiha nfisha differenti mill-kuncett ta' commitment ut sic ***("Marie Louise Farrugia nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006), jidher ukoll li f'dan il-kaz l-Bord naqas li japplika l-istess policy fl-ambitu wkoll ta' dak li jipprovdi l-****artikolu 33 tal-Kap 356,*** *u dan peress li sabiex tigi applikata din il-policy huwa necessarju li jsir ezami ta' numru ta' permessi li jkunu nghataw f'dik il-lokalita' u mhux kif sar fid-decizjoni appellata, jsir ezami biss ta' binja wahda* ***("Max Zerafa vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *– A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 2004).*

Illi fil-fatt jidher li ghalkemm l-istess Bord fis-sentenza tieghu sostna li ra u kkonsidra l-Policy PLP 10 dan effettivament ma ghamlu fl-ebda stadju ta' l-istess decizjoni u dan huwa iktar serju meta wiehed jikkonsidra li l-bini stess li kien qed jitratta kien gja qabez il-massimu ta' gholi provdut f'dik il-lokalita' ta' seba' sulari u dan b'permess validu mahrug mill-Awtorita' stess, kien hemm bini vicin tieghu li ssemma' specifikatament mill-istess Bord, u l-appellant ghamel riferenza ghall-bini li hemm kemm fin-naha tal-Balluta u kemm fin-naha ta' Portomaso, u dan kemm verbalment u kemm ukoll permezz ta' ritratti appositi tal-istess area in kwistjoni, u dan kollu jidher li gie njorat mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

*Illi ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu jidher ukoll li minkejja li l-istess decizjoni tghid li kienet qed tapplika l-***artikolu 33 tal-Kap 356,** *dan fil-verita' kien legalment zbaljat ghaliex l-applikazzjoni ta' tali artikolu jimponi li jigu applikati l-policies fosthom dik indikata mill-appellanti li kellha x'taqsam specifikatament mal-gholi massimu tal-bini li jista' jigi permess f'tali sit u sabiex isir dan kellu jsir ezami sew tal-permessi li nhargu fl-istess zona jew inhawi – haga li ma saret bl-ebda mod mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan in-nuqqas jammonta ghall-applikazzjoni hazina tal-ligi. Fuq din il-bazi l-appell ta' l-appellanti qed jigi milqugh".* Kien ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar giet annulata sabiex il-Bord jiddiecidi l-kaz fid-dawl ta' dak deciz f'dik is-sentenza.

Illi l-istess Bord tal-Appelli fid-decizjoni tieghu tat-30 ta' Gunju 2011 sostna li *"jidher car li bl-eccezzjoni tal-lukanda li tinsab fil-Balluta Bay u Portomaso m'hemm l-ebda binja fil-vicinanzi li hija aktar gholja mill-bini tal-fond sotto appell. L-appell jaghmel referenza ghal hrug ta' permess PA 3417/96 fejn qieghed jigi allegat mill-appellant li din il-binja hi ta' 10 sulari u tmur oltre il-hieght limitation. Izda mill-photomontage ipprezentata jidher bl-aktar mod car li din il-binja inbniet b'tali manjiera sabiex tkun kompatibbli mal-Park Towers, il-fond suggett ta' dan l-appell. Il-bini biswit ghandu zewg livelli retail u hemm ghaxar sulari fil-binja adjacenti sabiex fl-ahhar mill-ahhar l-gholi tal-binjiet huma ugwali. L-appellant ma hux qieghed jiehu in konsiderazzjoni li l-fatt li r-retail floor tal-Park Towers hija gholja zewgt floors ta' appartamenti residenzjali. L-allegat commitment tal-binja li nhargilha permess PA 3417/96 li hija aktar gholja mill-fond suggett ta' dan l-appell ma hix wahda valida".*

Illi dwar l-bini tal-lukanda f'Balluta Bay u Portomaso f'Spinola Bay inghad li dawn jinsabu il-boghod mis-sit mertu ta' dan l-appell u sostna li Portomoso huwa kwazi neighbourhood u kumpless skala ta villagg mentri ghal lukanda japplikaw skont il-Bord policies ohra li ma humiex applikabbli ghall appartamenti. L-istess Bord qal li bis-sahha tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell huwa qed jillimita

ruhu ghall konsiderazzjonijiet a bazi ta' *commitments*. *"Kif gie spjegat fil-fehma ta' dan il-Bord, tali allegat commitment ta' bini aktar gholi ma jezistix fir-rigward tal-fond suggett ta' dan l-appell. Sabiex ikun hemm commitment validu ghandu jkun hemm binja biswit jew fil-vicanzi proprju tal-fond in kwistjoni. Dan il-Bord wara li ezamina l-provi u l-argumenti imressqa u b'mod specifiku l-photomontage Dok. A ma jara l-ebda commitment li jiggustifika t-talba tal-appellant".*

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) l-Bord ghal darba ohra rega ma tax kaz tas-sottomissjonijiet tal-appellanti dwar *commitment* u ta interpretazzjoni hazina ta' x'inhu *commitment*, tant li jidher applika principju ghal sit u iehor ghal sit iehor ovvjament bi pregudizzju ghall-appellant b'dan li fil-fatt ma applikax il-principju ta' *commitment* ghaliex kieku applikah kien ifisser li kif gie approvat permess mill-Awtorita' stess f'sit li ghandu gholi iktar minn dak impost fil-*policies,* mela allura l-istess haga ghandha tigi awtorizzata fil-kaz in ezami meta qed jintalab li s-sit de quo ikollu gholi bhal dak permess fis-sit adjacenti u fis-siti indikati fl-istess appell inkluz dak tal-Lukanda Cavalieri u l-progett ta' Portomaso. La darba f'dawn il-kazi l-gholi li gie awtorizzat huwa iktar minn dak li kien ezistenti skont il-height limitatations li kienu applikabbli, mela allura hekk ghandu jsir f'dan il-kaz ukoll ghax b'hekk ikun hemm *commitment* tal-area u certament la l-area u s-sit huma gja hekk kommessi ma jistax jinghad li l-applikazzjoni in konsiderazzjoni ser ikollha effett vizwali negattiv u dan iktar u iktar meta hemm zvilupp fil-vicin li huwa attwali li certament jinfluixxi fuq dan il-punt (**"Joseph Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar – 28 ta' Marzu 2001; **"Vanni Ganado f'isem Gasan Properties Limited vs DCC"** – Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar – msemmija mill-appellant) u dan lanqas gie kkonsidrat mill-Bord (**"Alex Montanaro nomine vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001). Fil-fatt l-Bord ezamina fuq fuq l-appartamenti ta' Portomaso u dan apparti z-zewg lukandi msemmija u kull ma qal kien li dawn *"huma kwazi nieghbourhood u kumpless fuq skala villagg b'mixed use"* u b'hekk fil-verita' li sar kien li applikazzjoni giet trattata

mod u ohra trattata mod iehor ghar-ragunijiet mhux gustifikabbli fil-ligi. Dan ippekkja ma dak li gie deciz mill-istess Bord fid-data li inghatat l-istess decizjoni oderjna ghaliex fil-kaz **"Joseph Difesa vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (PA65/99ISB u PA6914/97** applika l-kuncett ta' *commitment* u ta permess ghal sala tat-tigijiet ghas-sit hemm indikat proprju ghaliex hargu diversi permessi ghall wedding halls f'zoni residenzjali; (b) mela allura kellu jsir ezami aktar bir-reqqa tal-permessi mahruga, tant li l-Bord injora s-sottomissjonijiet imressqa mill-appellanti fin-noti tieghu u lanqas il-kuncett ta' *commitment* ma gie ezaminat sew tant li l-istess Bord stess sostna li *"biex ikun hemm "commitment validu ghandu jkun hemm binja biswit jew fil-vicinanzi proprju tal-fond in kwistjoni"* u dan proprju meta hemm binja biswit li ghandha l-gholi li qed jintalab f'din l-applikazzjoni, u bil-mod kif saret id-decizjoni certament li l-kuncett ta' *commitment* u l-applikazzjonijiet tieghu ghall-kaz in ezami ma giex applikat.

Illi din il-Qorti thoss mill-process jirrizulta li dan il-kaz jittratta fl-ewwel lok fuq bini adjacenti munit bil-permess tal-Awtorita' li ghandu 10 sulari u *penthouse* meta l-pjan lokali llum jipprovdi ghall height limitation ta' sebgha sulari u dak li qed jintalab f'din l-applikazzjoni huwa li l-bini de quo mertu tal-applikazzjoni suggetta ghal dan l-appell jkollu l-istess gholi u dan bl-applikazzjoni tal-principju ta' *commitment*.

Illi jidher mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar li ghall darba ohra din skartat u injorat is-sinifikat tal-kuncett ta' *commitment* u naqset li tapplikah ghall-kaz in ezami, haga li dwarha ghamel is-sottomissjonijiet tieghu l-appellant fin-noti tieghu datati 11 ta' Marzu 2009, 5 ta' Jannar 2010 u 27 ta' Ottubru 2010, fejn fl-istess noti hemm car u tond riferenza ghal diversi kazi fejn l-istess Awtorita' u Bord applikaw il-kuncett ta' *commitment* ghal kazijiet quddiemhom u wkoll riferenza ghall diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati li jipprovdu li s-sottomissjonijiet tal-partijiet ghandhom jigu trattati sew b'mod li l-Bord ghandu jikkonsidra bis-serjeta' l-istess fil-konsiderazzjonijiet tieghu, u jezamina sew jekk hemmx

commitment fl-istess zona, u jekk hemm *commitment* japplikah, u dan certament li japplika ghall kaz li l-applikazzjoni tieghu sabiex isiru *"two floors of recessed apartments f'Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan"* saret fit-13 ta' Ottubru 2003 u allura qabel ma dahal in vigore l**-Kap. 504.** Dwar dan hemm citati is-sentenzi fl-ismijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004); **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Frar 2003) u **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008).
Illi huwa car li l-kwistjoni principarjament il-Bord kellu quddiemu, u dan jidher car mit-termini stess tal-istess appell pprezentat quddiemu, fejn dak li kellu jigi kkunsidrat mill-istess Bord kien proprju l-punt li la darba effettivament kien hemm bini mhux biss fl-istess inhawi izda adirittura biswit l-istess zvilupp propost bil-permessi ghall-gholi simili ta' dak propost mill-appellanti, mela allura dak l-izvilupp gja ezistenti jikkostitwixxi *commitment* ta' dik l-area ghal tali tip ta' zvilupp, u allura kemm il-darba dan huwa l-kaz, l-istess Awtorita' kellha timxi fuq l-istess binarju mal-appellanti, u dan anke abbazi tal-principju li la darba hemm *commitment* ghall-istess gholi fl-imsemmija dan jaffetwa d-decizjoni dwar kif ghandha tigi trattata l-applikazzjoni simili tal-appellanti u l-*policies* li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami, liema insenjamenti huma llum gurisprudenzjalment stabilit bhala principji u hawn issir riferenza fis-sentenzi fuq citati.

Illi fil-fatt l-appell li gja ikkonsidrat din il-Qorti f'dan l-istess kaz kien proprju dan u fil-fatt bis-sentenza fuq imsemmija f'dawn l-istess ismijiet l-appellant odjern kien inghata ragun kemm ghaliex l-appell maghmul mill-appellanti kien jikkostiwixxi punt ta' dritt li ghalih hemm lok ta' appell quddiem il-Qorti skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356,** kif ukoll ghaliex fil-mertu kien jidher car li dak li gie sottomess mill-appellanti kien li la darba kien hemm permessi validament mahruga mill-Awtorita' ghall bini ta' numru ta' sulari bil-permess PA 3417/96 jmiss mal-

binja odjerna, mela allura dan kellu jkun determinanti ghall-konsiderazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti, u dan peress li dan l-izvilupp legali permess mill-Awtorita' kien jammonta ghall-*commitment* fl-istess area u li allura minhabba f'hekk kellu jinghata trattament simili lill-istess applikanti u dan qed jinghad fuq l-iskorta ta' sentenzi li attwalment stabilew l-parametri tal-applikazzjoni tal-istess principju li hawn qed issir referenza ghas-sentenzi 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 mill-Onorabbli Qorti tal-Appell 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 gie affermat fis-sentenza **"J. Formosa Gauci f'isem Trident Development Limited vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Marzu 2009 fejn inghadli *"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".* Mela allura hawn giet ikkonfermata decizjoni tal-Bord stess li huwa maghmula mill-istess membri li jikkomponu il-Bord li tratta dan l-appell odjern li rrikonoxxa il-kuncett ta' *commitment* u applikah minkejja dak li kien hemm fil-policies vigenti

dak iz-zmien u dan huwa proprju l-kaz fl-ismijiet **“J. Formosa Gauci f’isem Trident Development Limited vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** tal-29 ta’ Frar 2008 (PAB 290/06/ISB).

Illi l-istess Bord (li huwa l-istess li ta d-decizjoni llum mertu ta’ dan l-appell qal proprju hekk f’dik id-decizjoni *“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 kif inghad fis-sentenza **“Joseph Tonna vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Frar 2011) *“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”.* Fil-fatt l-Awtorita’ llum appellata aderixxiet ruhha mal-istess.

Illi dan il-principju gie applikat ukoll fil-kaz deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar din id-darba diversament compost fil-kaz ismijiet **“George Farrugia vs MEPA** deciz nhar id-29 ta’ Lulju 2009” (PAB 89/09, RT. 1011/08) fejn inghad li *“minhabba l-ezistenza ta’ permess tal-izvilupp b’mertu identiku mahrug mill-Awtorita’ stess fuq is-sit immedjatament adjacenti ma’ dik tal-appellant..... il-Bord (tal-Appell) wasal ghal konkluzjoni illi ma hemm ebda raguni ‘l ghaliex iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod”.*

Illi fis-sentenza **“Joseph Tonna vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Frar 2011) inghad li *“il-Bord tal-Appell naqas li japplika dawn il-“konsiderazzjonijiet” (u cioe’ il-policies li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami) mal-appellant de quo, u dan ghaliex minkejja li jezisti permess tal-izvilupp b’mertu identiku mahrug fuq is-sit immedjatament adjacenti ma’ dik tal-appellant, il- Bord wasal ghal konkluzjoni illi iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod”.*

*"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 stabilit jekk hemmx commitment li jista' jaffetwa 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 ghall dak sottomess mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha f'dan l-appell, dan il-Bord mhux biss ma ghamlux izda adirittura applika l-ligi hazin billi elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' commitement minhabba l-hrug tal-Pjan Lokali, asserzjoni li hija legalment skorretta, u wkoll sostna li l-Pjan Lokali jaghti linji gwida kif jigi applikat commitment, li manifestament mhux il-kaz".*

*"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".*

Illi fil-kuntest tal-appell odjern u fid-dawl ta' dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet premessi 28 ta' Frar 2008 dan ifisser li ghamel il-Bord huwa li fil-fatt evita li jidhol fis-sottomissjonijiet tal-appellant, u mhux biss izda ra kif ghamel sabiex jiggustifika l-hrug tal-permess tal-bini adjacenti u li jmiss mal-proprjeta' li dwarha hemm l-appell sabiex jghid li l-konsiderazzjonijiet f'dak il-kaz ma japplikawx ghall-kaz in ezami ghar-ragunijiet li ma ghandhom l-ebda valur legali, b'mod li evita li jindirizza l-kwezit imqajjem mill-appellant li hemm permess validu ghall-gholi identiku ta' kif qed jigi mitlub f'din l-applikazzjoni, u la darba is-sit adjacenti inghata permess, mela allura huwa wkoll ghandu jinghata permess fuq l-applikazzjoni tal-kuncett li l-area u sit huma hekk

kommessi ghal tali tip ta’ zvilupp. Fil-fatt il-kuncett ta’ *commitment* jehtieg li proprju kif qal l-istess Bord li *“sabiex ikun hemm commitment validu ghandu jkun hemm binja biswit jew fil-vicinanzi proprju tal-fond in kwistjoni”.* Dan huwa dak li hemm f’dan il-kaz u ma hemmx dubju allura li l-lamenteli tal-appellanti huma korretti u l-appell fuq dan il-bazi ghandu jigi milqugh.

Illi jinghad ukoll li minn qari ta’ din id-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar, dak li ghamel il-Bord kien effettivament li pprova jiskarta dak li gja gie deciz minn din il-Qorti fil-kaz medesimu, u dan huwa mill-iktar serju, ghaliex fl-istess decizjoni gja moghtija min din il-Qorti inghad proprju fuq dan is-sit mertu tal-kawza odjerna li kemm il-darba jirrizulta li l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni hemm *commitment* ghall-izvilupp kif propost mill-appellanti, li certament li hemm bil-bini li hemm biswit dak tas-sit mertu ta’ dan l-appell, mela allura tali kuncett ta’ *commitment* ghandu japplika u allura ghandu jinhareg il-permess in kwistjoni kif hareg lil haddiehor. F’dan is-sens u f’dan is-sens biss hija s-sens tad-decizjoni tat-28 ta’ Frar 2008, u dan gie ghal kollox injorat mill-Bord, li fuq kollox huwa obbligat li jimxi mad-direzzjoni legali moghtija minn din il-Qorti, u mhux jipprova jevita li japplika l-istess, jinjora l-istess jew adirittura jmur kontra dak gja deciz kif sar f’dan il-kaz, u hawn issir riferenza ghas-sentenza **“Costa Brava Company Limited vs Dormax Promotional Printing Limited”** (A.I.C. (RCP) – 28 ta’ Marzu 2012) fejn inghad li meta jigi deciz punt mill-Qorti tat-Tieni Istanza ma ghandux jerga jinfetah jew ghar minn hekk jigi injorat minn Qorti tal-Ewwel Istanza jew f’dan il-kaz mill-Bord jew Tribunal u dan ma jistax issir u ma ghandux jithalla jsir ghaliex b’hekk ikun hemm nuqqas ta’ osservanza tar-*Rule of Law* u jigu imminati d-decizjonijiet u l-Awtorita’ konferita mill-Kostituzzjoni ta’ Malta lil Qrati tal-Gustizzja. Dan huwa iktar serju meta fil-kaz in ezami jidher li l-Bord injora ghall kollox u ghat-tieni darba dak gia deciz minn din il-Qorti f’dan il-kaz, injora ghal kollox is-sottomissjonijiet tal-appellanti, u wkoll l-gurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrali, mar kontra l-principji applikati minnu stess f’decizjonijiet tal-Bord hawn indikati u wkoll ghamel dak li hass li kellu jaghmel sabiex jevita li jaghti

effett lid-decizjoni ta’ din il-Qorti bil-principji hemm indikati, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet li saru mill-Awtorita’ tramite Lorinda Vella li wkoll jinjoraw kull decizjoni ta’ din il-Qorti, nkluza fuq dan il-kaz u jidher car li ghamlu s-sottomissjoni fuq dak li hemm fil-Pjan Lokali, punt li wkoll gie deciz u sorvolat bil-principji enuncjati fis-sentenzi gja fuq citati fl-ismijiet **“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), **“Kevin Azzopardi vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Novembru 2009) u **“Joseph Tonna vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Frar 2011).

Illi dan ifisser li l-applizzjoni in ezami ghandha tigi kkonsidrata fid-dawl tal-permessi mahruga anke ghall-bini adjacenti liema permessi li hemm *commitment* f’dik l-area u ghal dak is-sit, u allura konsistentement mal-gurisprudenza fuq citata l-element ta’ *commitment* ghandu jigi applikat anke fil-kuntest ta’ dak li jipprovdi l-pjan lokali tenut kont tal-fatt li din hija applikazzjoni li ilha li giet sottomessa mit-13 ta’ Ottubru 2003, u allura qabel ma dahal in vigore l-**Kap. 504**.

Illi ghalhekk l-appell qed jigi milqugh.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ appellata datata 5 ta’ Dicembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak dawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Dr. Graham Busuttil fir-rikors tal-appell datat 15 ta’ Lulju 2011** u dan fis-sens hawn deciz, u b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Graham Busuttil vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” (PAB 295/03 ISB)** tat-30 ta’ Gunju 2011, u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar kompost skont il-Ligi u dan sabiex

jiddeciedi l-kaz skont il-ligi u billi josserva dak kollu hawn deciz u b’hekk jiddeciedi l-istess applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell fid-dawl ta’ dak deciz f’din is-sentenza.

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--------------------------------