MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Appell Civili Numru. 49/2011

Emmanuel Vella

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell Emmanuel Vella (ID 107256M) a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi permezz ta’ applikazzjoni ghall-izvilupp li ggib in-numru ta’ referenza PA955/09 l-esponenti applika ghal *“Demolition of existing building and construction of residential units and garages - amended plans, including sanctioning of works”* relattivament ghall-fond 27, Triq San Tumas, Luqa;

Illi permezz ta' decizjoni datata 27 ta' Lulju 2009, l-Awtorita` appellata cahdet l-applikazzjoni tal-esponenti;

Illi l-esponenti pprezenta talba formali ghal *reconsideration* liema talba giet michuda permezz ta' rifjut datat 20 ta' Jannar 2011;

Illi l-esponenti appella mill-imsemmi rifjut permezz ta' appell li jgib in-numru 61/11CF, quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, liema appell gie sussegwentement assenjat lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar;

Illi b'decizjoni datata 13 ta' Ottubru 2011, it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar iddecieda li *"in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-policies tal-ippjanar vigenti, dan it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut ghall-PA 955/09 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, fl-24 ta' Jannar 2011."*

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

1. Preliminarjament id-decizjoni appellata hija irrita u nulla

Il-parti decizorja tad-decizjoni appellata kkonfermat *"rifjut ghall-PA 955/09 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fl-**24 ta' Jannar 2011**".*

Izda minn kif jirrizulta mill-anness estratt mehud mill-*website* tal-Awtorita` appellata stess (Dokument 'EV1') ma ttiehdet l-ebda decizjoni fl-24 ta' Jannar 2011, izda d-decizjoni li minnha sar appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ittiehdet fl-**20 ta' Jannar 2011**.

Illi ghalhekk id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar hija ghal kollox irrita u nulla in kwantu kkonfermat decizjoni inezistenti u dana *stante* li fid-data

indikata fil-parti decizorja tad-decizjoni appellata ma nhareg l-ebda rifjut fir-rigward tal-permess *de quo.*

Kif gie ritenut f' **Antoinette Vella vs CareMalta Limited:** (App. Inf. 12/2010PS dec. 21/5/2010). *"Gja din il-Qorti kellha okkazzjoni tikkummenta illi "sentenza tista' wkoll titqies difettuza jekk jinstab li din tkun tikkontjeni motivazzjoni kontradittorja, inkoerenti u illogika b'tali mod li jkun jonqos dak il-procediment logiku guridiku mqieghed abbazi tad-decizjoni. Ara in tema s-sentenza* ***"Rose Loftus et vs Ray Mallia (Blye Engineering Co, Ltd)",*** *Appell Inferjuri, 9 ta' Lulju 1999. Aghar minn hekk hi s-sitwazzjoni fejn il-kontradittorjet a tkun tinsab fil-parti deciziva tas-sentenza. Dan ghaliex hi dik il-parti operattiva tas-sentenza li taghmel il-gudikat (ara* **Kollez. Vol. XLII Pip** *287), u dan jinnecessita li almenu din il-parti tkun intelligibbli."*

Ladarba d-decide tas-sentenza appelata jikkonferma rifjut datat 24 ta' Jannar 2011 meta fil-fatt, minn qari tal-*file* relattiv ghall-applikazzjoni, jirrizulta *ictu oculi* li ma jezisti l-ebda rifjut datat 24 ta' Jannar 2011, isegwi necessarjament li d-decizjoni appellata hija irrita u nulla.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, id-decizjoni appellata hija wkoll irrita u nulla in kwantu tivvjola l-principju ta' ***audi alterant partem***

Il-kwistjoni li kellu jiddeciedi dwarha t-Tribunal appellat kienet tirrigwarda proposta li s-saqaf tal-livell ta' *garages* fl-izvilupp tal-esponenti ikun oghla minn dak ta' *basement* b'mod illi l-istess livell jikkwaliflka bhala *semi-basement.*

Tajjeb li jigi rimarkat illi "...*meta jitlesta, l-izvilupp xorta wahda mhux ser jaqbez l-gholi massimu kif permess mill-Pjan Lokali ghaz-zona in kwistjoni. Anzi meta jkun lest, l-overall height (jigifieri meta l-gholi tal-izvilupp jigi mkejjel kemm in quanto ta' metri gholi kif ukoll bhala numru ta'* livelli) *ser ikun bhallikieku inbena Abasement (minflok semi-basement)." (*Ara decizjoni appellata p. 5.*)*

L-gholi zejjed *tas-semi basement* ser jigi kompensat fis-sulari sovrapposti u b'hekk il-proposta li jinbena *semi-basement* flok *basement* xorta wahda mhux ser timplika li ser tinqabez l-*overall height limitation.* Dawn il-fatti huma inkontestati.

Is-sottomissjoni centrali tal-esponenti quddiem it-Tribunal kienet li fl-istess triq fejn tinsab il-proprjeta` mertu tal-applikazzjoni *de quo* pratikament il-binjiet l-ohra kollha ghandhom livell ta' *semi-basement* b'mod illi allura sehh *commitment* tal-istess triq li kien jippermetti li jsir *semi-basement* minflok semplici *basement.*

L-esponenti, b'applikazzjoni tal-principju *cerimus paribus,* issottometta li hu kellu jithalla jibni hekk kif haddiehor thalla jibni. In sostenn ta' din is-sottomissjonl l-esponenti, *tramite* l-Perit tieghu, ipprezenta serje ta' ritratti li juru l-*istreetscape* tat-triq in kwistjoni proprju biex jiddimostra l-*commitment* tal-istess triq sabiex jinbena *semi-basement* flok *basement.*

Id-decizjoni appellata mkien ma tittratta din is-sottomissjoni tal-esponenti. Fil-fatt din tirreferi biss *ghall-policies* applikabbli u ma tindirizza bl-ebda mod il-principji tal-*commitment* u *cerimus paribus* invokati mill-esponenti.

Jigi precizat illi l-esponenti mhux qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddetermina hija stess jekk jezistix *commitment* o meno. Dak huwa punt ta' fatt li jaqa' lil hinn mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

Dan l-aggravju tal-esponenti huwa bazat fuq il-punt li t-Tribunal naqas ghal kollox li jindirizza s-sottomissjoni tal-*commitment* u ta' *cerimus paribus* u b'hekk l-istess Tribunal kiser il-principju fondamentali ta' *audi alteram partem.*

Tezisti sensiela twila ta' sentenzi moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fejn gie ritenut li n-nuqqas da parti tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jittratta sottomissjoni ta' parti kien iwassal ghan-nullita` tad-decizjoni tal-Bord.

Evidentement dan l-istess principju japplika wkoll ghad-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Jistghu jissemmew b'ezempju s-segwenti sentenzi fost hafna ohrajn: **Michael Gatt vs L-Awtorita' tal-Ippjanar**,(App. 220/00 dec. 19/11/2001). **Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, (App. Inf 36/01 RCP dec. 24/2/2003 u App. Inf. 10/05 RCP dec. 30/11/2006). **Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (App. Inf 20/02 RCP dec. 12/1/2004). **Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, (App. Inf. 5/02 RCP dec. 24/3/2003). **Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**, (App. Inf. 11/05 RCP dec. 28/6/2006). **Emmanuel George Cefai vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (App. Inf. 6/04 RCP dec. 30/3/2006), u aktar recentement **Joseph Tonna vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, (App. Inf. 6/2010RCP dec. 24/2/2011), u **Leonard Cassar vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.** (App. Inf. 5/2010RCP dec. 28/6/2011).

Dawn is-sentenzi huma Ikoll mibnija fuq il-principju stabilit f'**Michael Gatt vs L-Awtorita' tal-Ippjanar**, (App. 220/00 dec. 19/11/2001) fejn inghad is-segwenti:

"Ghalkemm il-Bord ma zbaljax meta qal li ma kellux is-setgha <u>li jbiddel</u> l-ischemes, madanakollu, in kwantu dik l-enuncazzjoni tal-Ligi li ghamel il-Bord ma tkoprix sewwa l-kwistjoni ewlenija dibattuta bejn il-kontendenti, liema kwistjoni l-Bord kien mistenni li jidderimi b'mod ben motivat, xorta wahda hija enuncazzjoni tad-dritt, li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hija enuncazzjoni possibilment difettuza ta' Ligi li kellha tigi applikata ghall-kaz. (**Michael Gatt vs L-Awtorita' tal-Ippjanar -** supra - a fol. 10).

Infatti, l-kwistjoni involuta kienet tikkomprendi kemm punti diversi ta' fatt, kif ukoll punti ta' dritt li gustament kellhom jigu indirizzati mill-Bord." (***Michael Gatt vs Awtorita' tal-Ippjanar*** *- supra - a fol. 11)*

Aktar recentement din l-Onorabbli Qorti f'**Anna D 'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**,(App. Inf. 11/05 RCP dec. 28/6/2006*)* irritjeniet illi:

*"...qabel xejn u fuq kollox l-istess Bord tal-Appell kellu jiddeciedi jekk iz-zona mertu tal-appell quddiema kinetx committed jew le, aktar u aktar meta gew citati binjiet adjacenti bil-permess u wkoll decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Fuq kollox il-kwistjoni ta' commitment ta' zona kienet u ghadha relevanti fid-determinazzjoni u applikazzjoni tal-ligi mill-istess Awtorita` u l-istess Bord u dan meta l-istess tigi sollevata in vista tal-principju ta' cerimus paribus u wkoll sabiex il-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir. Mhux biss izda l-kwistjoni jew is-sottomissjoni ta' commitment ghandha meta sollevata tigi attivatament trattata u kkonsidrata mill-istess Bord tal-Appell fid-dawl tas-sottomissjonijiet lilha maghmula, il-fattispecie tal-kaz u l-istat tal-ligi nkluz l-**artikolu 33 tal-Kap 356** li ghandu jinqara fil-kompletezza tieghu. Fuq kollox jidher car, li kontrarjament ghal dak li ssottomettiet l-Awtorita' appellata bl-iktar mod live, mhux minnu li l-appellanti qed iressaq "semplici" punt ta' diskriminazzjoni ghaliex il-kuncett ta' commitment ta' zona ghal zvilupp huwa wiehed wisq izjed ampju u n-nuqqas ta' determinazzjoni tieghu huwa llum guridikament meqjus bhala punt ta' dritt u appellabbli quddiem din il-Qorti."*

Ghal kull buon fmi jigi rilevat illi l-kwalifika ghall-principju tal-*commitment* li tinsab fil-proviso ghall-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504** ma tapplikax ghall-kaz *de quo.* L-imsemmija disposizzoni tipprovdi s-segwenti:

*"(2) In its determination upon an application the Authority **<u>shall</u>** also have regard to:*

(a) any other material consideration, including, environmental, aesthetic and sanitary considerations, which the Authority may deem relevant:

Provided that no such material consideration including commitment from other buildings in the surroundings may

*be interpreted or used to increase the **<u>height limitation set out in a plan;"</u>***

Il-proviso appena citat jispecifika unikament li l-principju tal-*commitment* ma jistax jintuza sabiex tizdied il-*height limitation* stabilita fi pjan approvat.

Jigi ribadit li l-proposta in kwistjoni ma tiddevjax mill-*overall height limitation* li tirrizulta mill-Pjan Lokali izda tiddevja *mill-internal floor height* li tirrizulta mill-*Policy and Design Guidance* tal-2007 (Ara decizjoni appellata p. 4.) L-gholi zejjed tal-*basement* ser jigi kompensat fis-sulari sovrastanti sabiex b'hekk l-*overall height limitation* tigi rispettata.

Il-*proviso* ghall-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504** ma joperax sabiex jeskludi t-tip ta' *commitment* invokat mill-esponenti billi **<u>ma japplikax</u>** fir-rigward ta' *policies* li jirregolaw il-*floor heights interni* li jirrizultaw *mill-Policy and Design Guidance* tal-2007.

Anzi, meta t-Tribunal naqas milli jiehu kont il-*commitment* invokat mill-esponenti kiser id-disposizzjoni esplicita tal-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504** li tirrikjedi li:

*"In its determination upon an application the Authority **<u>shall</u>** also have regard to:*

*(a) any other **<u>material consideration</u> . . ."***

L-aspett *id-commitment* jikkwalifika bhala "material consideration" li kellha necessarjament tigi kkunsidrata mit-Tribunal. In-nuqqas tat-Tribunal li jikkonsidera l-principju l-*commitment* u ta' *cerimus paribus* ghandu jwassal necessarjament ghat-thassir tad-decizjoni appellata.

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li qed jipprezenta kontestwalment kopja tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (Dokument 'EV 2') u filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u jirrizerva li jressaq xhieda u jesibixxi dokumenti opportuni, jitlob lil din l-

Onorabbli Qorti li joghgobha tilqa' dan l-appell billi tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fit-13 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet *Emmanuel Vella vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar* appell numru (61/1 1CF) u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni fir-rigward tal-applikazzjoni (PA 955/09) maghmula mill-esponenti appellanti, sabiex b'hekk l-applikazzjoni tigi deciza skont il-Ligi, bl-ispejjez kontra l-Awtorita` appellata.

Rat li din l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tad-19 ta' Jannar 2012.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 18 ta' Jannar 2012 a fol 18 tal-process fejn esponiet: -

1. Illi permezz tal-ewwel aggravju tieghu l-appellant qed jargumenta li minhabba zball genwin, fis-sens li t-Tribunal irrefera ghal decizjoni tal-Kummissjoni bhala moghtija fl-24 ta' Jannar minflok fl-20 ta' Jannar 2011, d-decizjoni tat-Tribunal ghandha addirittura tigi ddikjarata nulla. Bir-rispett kollu l-esponenti ma jaqbilx ma dan l-argument in kwantu dan l-izball m'huwiex wiehed li jattira n-nullita' tas-sentenza. Dan l-izball xejn ma jaffettwa d-decizjoni tat-Tribunal li hija cara daqs il-kristall u cioe' li t-Tribunal *"qed jiddisponi minn dan l-appell u jichad l-istess."* Huwa car li per konsegwenza tal-istess cahda, t-Tribunal qed jikkonferma d-decizjoni li minnha sar l-istess appell;

2. Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, qabel xejn jigi rilevat li l-appellant konvenjentement ghogbu jikkwota parti biss mid-decizjoni tat-Tribunal u jhalli barra parti importanti. Dan qed jinghad b'referenza ghall-punt dwar jekk l-gholi tal-izvilupp huwiex ser jeccedi jew le l-gholi massimu permess mill-pjan lokali, in kwantu l-appellant meta jikkwota mid-decizjoni jaghti x'jifhem li huwa stat ta' fatt li l-gholi tal-izvilupp mhux se jeccedi l-gholi permissibbli, pero' fil-verita' fid-decizjoni jissemma' li huwa skont l-appellant (u mhux skont it-Tribunal) li l-gholi permissibbli

m'huwiex se jinqabez (vide pagna 5, paragrafu 3 tad-decizjoni). Ghalhekk, ma giex stabbilit jekk fil-fatt l-izvilupp huwiex ser jeccedi l-gholi massimu permess. Dan huwa ta' rilevanza fir-rigward tal-applikabbilta' o meno tal-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504**.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat li l-applikazzjoni in kwistjoni mhix wahda *'stand alone'* izda hija ghall-"*amended development permission"* u cioe' hija applikazzjoni sabiex il-permess PA 2228/04 jigi emendat, pero' f'dan il-kaz it-Tribunal ma kellux ghazla hlief li jichad l-applikazzjoni in kwantu gie konkluz mill-istess Tribunal li l-permess PA 2228/04 huwa 'difettuz' fuq numru ta' affarijiet. Ghalhekk, it-Tribunal ma kellux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni tal-*commitment* ghaliex jirrizulta li dak li qed jintalab ma jistax jigi approvat irrispettivament mill-*commitment* (o meno) prezenti fiz-zona.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tat-Tribunal datata 13 ta' Ottubru 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal fit-13 ta' Ottubru 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-19 ta' Jannar 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Massimo Vella ghall-appellant, u Dr. Ian Vella Galea ghall-awtorita` appellat li nforma l-Qorti li pprezenta risposta liema risposta mhix fil-process. Il-Qorti tinnota li hi sprovista mill-process tal-appell mhux anness u l-Qorti ordnat li dan isir minnufih *animo ritarndi*. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2012.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 5 ta' Gunju 2012 fejn irrikjamat l-appell ghas-26 ta' Gunju 2012 ghall-istess skop u d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati ghall-partijiet minnhom rappresentanti bid-digriet tar-rikjam tal-

kawza u b'hekk din il-Qorti tista' u ser tghaddi ghall-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 27 ta' Jannar 2012 a fol 22 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa vera kopja tal-*file* tal-Bord tat-Tribunal ta' Rivizjoni dar l-Ambjent u l-Ippjnar fl-ismijiet "**Emmanuel Vella vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjnet u l-Ippjanar**" deciz mit-Tribunal.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 5 ta' Gunju 2012 fejn irrikjamat l-appell ghas-26 ta' Gunju 2012 ghall-istess skop u d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati ghall-partijiet minnhom rappresentanti bid-digriet tar-rikjam tal-kawza u b'hekk din il-Qorti tista' u ser tghaddi ghall-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji fl-appell odjern huma fis-sens (a) li d-decizjoni tat-Tribunal hija nulla u bla effett ghaliex fid-decide taghha iddisponiet billi cahdet l-appell quddiemu u b'hekk ikkonfermat ir-rifjut ghall-PA 955/09 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-izvilupp fl-24 ta' Jannar 2011 meta fil-verita' tali rifjut kien datat 20 ta' Jannar 2011 u allura saret riferenza ghal rifjut li fil-verita' qatt ma ezista; (b) kien hemm nuqqas ta smigh xieraq ghaliex ma inghatatx konsiderazzjoni ghall-aggravju tal-appellant quddiem it-Tribunal fis-sens li fl-istess triq kien hemm diversi binjiet li inghataw il-permess ta' zvilupp ghall-bini simili ghal dak propost mill-appellant li jikkonsisti f'semi basement (minflok *basement*) u n-numru ta' sulari ndikati, u allura la darba tali zona u triq hija hekk kommessa ghal tali tip ta' zvilupp mela l-applikant ghandu jigi trattat bl-istess mod; qed jinghad li dwar dan il-punt it-Tribunal lanqas biss dahal tant li fid-decizjoni hemm biss riferenza ghal *policies* applikabbli u mhux ghall-aggravju tal-appellant u dan imur kontra l-principju ta' *ceribus paribus*

u wkoll kontra l-massima ta' *audi alteram partem* kif ritenut fuq skorta ta' sentenzi konsistenti citati mill-appellant fir-rikors tieghu fuq riportat; (c) li kwantu ghall-applikazzjoni tal-**artikolu 69 (2) tal-Kap. 504** li jipprovdi li *inter alia* l-ebda konsiderazzjoni materjali inkluza dik ta' *commitment* f'dawk li huma binjiet fl-istess inhawi ma ghandha tigi interpretata jew uzata sabiex izid *"the height limitation set out in a plan",* l-appellanti qed jghid li f'dan il-kaz mhux ser issir hekk u allura tali disposizzjoni mhux ser tkun mittiefsa ghaliex l-izvilupp kif propost ser ikun konformi mal-limitazzjoni ta' gholi ta' bini permissibbli fil-Pjan Lokali ghaliex il-filati li hemm zejda fil-*basement* qed jigu kompensati fis-sulari sovrastanti sabiex b'hekk l-*overall height limitation* tigi rispettata.

Illi dwar l-ewwel aggravju ma hemmx dubju li fid-*decide* tal-istess decizjoni tat-Tribunal hemm zball meta jinghad li qed jigi kkonfermat ir-rifjut ghall-PA 955/09 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-izvilupp fl-24 ta' Jannar 2011 meta fil-verita' tali rifjut kien datat 20 ta' Jannar 2011. Dan ifisser li l-istess Tribunal fil-verita' meta kkonferma rifjut ta' permess tal-Kummissjoni f'data ndikata kien qed jizbalja ghaliex fid-data ndikata ma kien hemm ebda rifjut tal-applikazzjoni u allura t-Tribunal ma setax jikkonferma xi haga li ma kienitx tezisti. Dan huwa naturalment zball, izda dan l-izball ma gie bl-ebda mod irrangat mill-istess Tribunal, tant li l-ebda wahda mill-partijiet ma agixxiet lill-istess Tribunal sabiex jirranga l-istess, u din il-Qorti lanqas tista' hija tirranga jew tibdel dak li gie effettivament gie mnizzel fid-decizjoni tat-Tribunal u la darba dan huwa fid-decide tal-istess decizjoni dan irendi l-istess decizjoni tat-Tribunal nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi. Veru li dan huwa zball sfortunat kif sostniet l-Awtorita' appellata, izda minn naha taghha hija ma ghamlet xejn sabiex tirranga dak l-izball (jekk tista' taghmel) u d-data tar-rifjut tal-permess li minnu sar appell hija bla dubju data importanti u vitali u fuq kollox il-mertu tal-appell innifsu. B'hekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Illi t-tieni punt huwa li t-Tribunal la kkonsidra u wisq anqas tratta l-punt li tali zvilupp mitlub huwa simili ghal dak li

hemm fl-istess triq, u allura li qed jinghad li t-triq jew zona fejn ser isir l-izvilupp hija kommessa ghal tali tip ta' zvilupp, tant li ezempji gew citati mill-appellanti, izda t-Tribunal ma hax in konsiderazzjoni tal-istess, u dan jannulla l-istess decizjoni ghaliex dan jammontaw ghall ksur tal-principju ta' *ceribus paribus* u *audi alteram partem*. L-Awtorita' appellata fir-risposta taghha tghid li ma kienx hemm bzonn li dan isir ghaliex din ma kienitx applikazzjoni *stand alone*, izda sabiex jigi emendat permess fuq zvilupp li kien jikkontjeni diversi skond hi diversi rregolaritajiet.

Illi dan jista' jkun u jista' ma jkunx minnu, izda dan ma jfissirx li t-Tribunal ma kellu jiehux in konsiderazzjoni dak sottomess quddiemu mill-istess appellanti, u dan meta fuq kollox l-appell kien mibni fuq dan l-aggravju u allura sabiex ikun hemm decizjoni valida u motivata dan l-aggravju kellu jkun epurat u trattat qabel kollox u t-Tribunal kellu jezamina jekk dan huwiex minnu u bhala minimu jikkonsidra kif suppost li ghandu jaghmel dak sottomess quddiemu specjalment mill-appellant, ghaliex dan huwa fuq kollox li jimponi l-appell. Din il-Qorti u l-Qrati nostrali fuq dan il-punt kienu cari, skjeti u konsistenti b'kullana ta' sentenzi li annullaw id-decizjonijiet hekk moghtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar proprju minhabba dan in-nuqqas tal-Bord li jaghti additu ghall-aggravji u sottomissjonijiet maghmula quddiemu, u whud mis-sentenzi huma citati mill-appellanti, decizjonijiet li l-kwotazzjonijiet minnhom fir-rikors tal-appell odjern ma jhallu l-ebda dubju dwar is-sinifikat taghhom, ghal kull min jaqrahom huwa min huwa, ahseb u ara ghal minn huwa mghobbi b'dan il-piz li jiddeciedi. Kull kumment iehor minn din il-Qorti huwa superflu ghaliex il-posizzjoni sfortunatament f'dan il-kaz, hija wkoll dik li hija, u din il-Qorti thoss li fid-decizjoni moghtija ma kien hemm ebda accenn lanqas minimu ghall-aggravju tal-appellant quddiemu, wisq inqas konsiderazzjoni jew trattazzjoni tal-istess, u bhal fil-kazi l-ohra msemmija, li jifformaw gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti, bhal hafna u hafna ohrajn li nghataw minn din il-Qorti, jwasslu sabiex dan l-aggravju jigi b'hekk milqugh u l-istess decizjoni anke fuq dan il-punt ddikjarata bhala nulla u bla effett.

Illi dwar l-ahhar punt jinghad li dak sottomess mill-appellanti ma huwiex indikat fid-decizjoni tat-Tribunal u dan fis-sens li ma jidhirx li d-decizjoni ghamlet riferenza ghall-**artikolu 69 (2) tal-Kap. 504.** Din il-Qorti thoss li dak li huwa relevanti ghal dak l-artikolu huwa l-gholi permessibbli tal-istess bini bhala limitazzjoni ta’ gholi, izda dan biss jekk tali artikolu huwa applikabbli ghall-kaz in ezamina, li la darba jittratta dwar applikazzjoni li saret fis-sena 2009, mela allura tali artikolu ma japplikax ghall-kaz in ezami ghaliex dan l-artikolu permezz tal-**Avviz Legali 511 tal-2010** gie biss *in vigore* fil-31 ta’ Dicembru 2010 u ghalhekk dan l-artikolu ma jistax jigi applikat retro-attivament.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta’ tal-Awtorita’ appellata datata 18 ta’ Jannar 2012 biss inkwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Emmanuel Vella fir-rikors tal-appell tieghu datat 31 ta’ Ottubru 2011 biss in kwantu konsistenti ma’ dak hawn deciz, u ghalhekk din il-Qorti qed tirrevoka u tannulla ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet premessi “Emmanuel Vella vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” datata 13 ta’ Ottubru 2011 (Appell Numru 61/11/CF) 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 skond il-ligi, sabiex fid-dawl ta’ dak deciz f’din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond 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---------------------------------