MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Appell Civili Numru. 6/2012

Joseph Gauci

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 3 ta' Jannar 2012 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi nhar il-25 ta' Frar 2010 din l-Onorabbli Qorti ddecidiet:

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtortia' apellata 2 ta' Gunju 2009 fejn l-istess hija nkonsisteni ma dak hawn deciz, tilqa' l-appell interpost mill-appellant

Joseph Gauci fir-rikors tal-appell tieghu datat 20 ta' Marzu 2009 u dan fis-sens hawn deciz, u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet "Joseph Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" tas-6 ta' Marzu 2009 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi niill-kaz skont il-ligi".

Illi wara li l-atti gew rinvijati quddiemu wara d-decizjoni hawn fuq citata, permezz ta' sentenza moghtija nhar id-19 ta' Dicembru 2011, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda l-appell fl-ismijiet hawn fuq premessi bil-mod segwenti:

Ghaldaqstant, il-Bord **jichad** l-appell ghal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni **3 tal-permess** PA 1715/06 izda jordna li l-kundizzjoni 5 tal-istess permess ghandha tinbidel biex taqra:-

"washrooms/stairwells are permissible on the roof provided that their combined shall not exceed an external footprint of 36 mtrs.sq."

u jordna lill-EPC tohrog l-permess *'outline'* ghal kif emendat iktar l' fuq.

Illi l-Awtorita' intimata, illum appellanta, hassitha aggravata b'din is-sentenza u ghalhekk qed tinterponi dan l-umli appell.

Illi l-aggravji tal-Awtorita' appellanta huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi l-Bord iddecieda s-segwenti:

Illi waqt li jikkonfenma li hemm muri f' Dok1, li ma gie qatt kontradett mill-appellant ra li fil-permess PA 2874/02 li jikkoncerna binja li tmiss mas-sit in ezanii kif inhareg fuq il-bejt kien permess li jinbena superficji sa 36 metru kwadru u ghalhekk f'dan il-punt kien hemrn gia *'commitment'* u l-appell dwar dan il-punt ghandu jigi

milqugh fis-sens li waqt *f'Policy NWRS 3* il-bini fuq il-bejt ghandu ikun ristrett sa superficju ta' ghoxrin metru kwadru u dana kien impost bhala kundizzjoni meta nhareg il-permess PA 1715/06, dana ghandu jinbidel billi ikun jista' jinbena sa superficji ta' sitta u tletin metru kwadru fuq il-bejt.

Illi ghalhekk b'din id-decizjoni l-Bord iddecieda li a bazi ta' *commitment,* ghalkemm il-pjan jikkoncedi bini fuq il-bejt ta' superficju ta' ghoxrin metru kwadru, jista' jsir bini fuq il-bejt mertu tal-appell sa superficju ta' sitta u tletin metru kwadru;

Illi l-artikolu **69 (2) (a) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi illi:-

Fid-determinazzjoni taghha fuq applikazzjoni l-Awtorita` ghandha wkoll tqis:

(a) hull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Awtorita' tista' tikkunsidra relevanti:

Izda ebda konsiderazzjoni materjali inkluza konsiderazzjoni bbazata fuq l-ezistenza ta' binjiet fil-madwar ma tista' tigi interpretata jew tintuza sabiex izzid l-limitazzjoni tal-gholi stabbilita fil-pjan;

Illi kwindi huwa evidenti li bid-decizjoni tieghu l-Bord kiser l-artikolu citat u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord hija legalment zbaljata.

Illi aggravju iehor tal-Awtorita' appellanta huwa fis-sens li l-Bord iddecieda li jichad l-appell ghal dak li jirrigwardja l-kundizzjoni *3* tal-permess mertu tal-appell pero' mbaghad ordna l-bdil tal-kundizzjoni numru 5 tal-istess permess. L-appell ta' Joseph Gauci kien limitat fir-rigward tal-kundizzjoni numru 3 u ghalhekk il-Bord mar *oltre* dak mitlub minim fl-appell mressaq quddiemu meta varja kundizzjoni ohra li ma kinetx mertu tal-istess appell.

Ghaldaqstant, l-Awtorita' appellanta, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u filwaqt li tirrizerva d-dritt li jressaq dawk il-provi kollha lilha permessi skont il-ligi, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar nhar id-19 ta' Dicembru 2011 fl-ismijiet **Joseph Gauci vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** fuq riferita, bl-ispejjez kontra l-appellat.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta' Frar 2012 a fol. 5 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa vera kopja tal-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**John Gauci vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta ta' Joseph Gauci ghar-rikors tal-appell tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, datata 26 ta' Jannar 2012 a fol 6 tal-process fejn esponda: -

1. Illi fl-ewwel lok l-appellat jaqbel illi b'decizjoni tad-19 ta' Dicembru 2011, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-isrmjiet **'Joseph Gauci kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** iddecieda li '*Ghaldaqstant, il-Bord jichad l-appell ghal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni 3 tal-permess PA 1715/06 izda jordna li l-kundizzjoni 5 tal-istess permess ghandha tinbidel biex taqra' 'washrooms/ stairwells are permissible on the roof provided that their combined area shall not exceed an external footprint of 36 mtrs. sq." u jordna lill-EPC tohrog l-permess 'outline' ghal kif emendat iktar l' fuq.'*

2. Illi fit-tieni lok l-appellat jirrileva li huwa wkoll hassu aggravat mmn din id-decizjoni u ghalhekk interpona wkoll appell mill-istess decizjoni li jinsab pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti u li ghandu n-numru 9/2012 u l-appellat jinsisti u jzomm ferm l-aggravji tieghu fl-istess rikors tal-appell;

3. Illi izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-aggravji mqajma mill-Awtorita' appellanta f'dan l-appell huma

infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti, dejjem minghajr pregudizzju wkoll ghall-aggravji tal-appellat fl-appell tieghu bin-numru 9/2012;

4. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-appellant onginarjament issottometta applikazzjoni sabiex jkun jista' jizviluppa fuq is-sit in kwistjoni, *basement garages*, tliet sulari residenzjali u sular iehor residenzjali intrat kif jimzulta mill-ewwel pjanta sottomessa lill-Awtorita' appellata. L-Awtorita appellata izda nfurmat lill-appellant illi ma kinitx lesta li tikkunsidra din l-applikazzjoni u mponiet fuq l-appellant li jvarja l-pjanti tal-izvilupp propost fis-sens illi mill-pjanti onginali kellhom jitnehhew l-ahhar zewg sulari residenzjali cioe' dak irtirat u dak ta' tahtu bir-nzultat li finalment l-Awtonta' approval biss basement garages, zewg sulari residenzjali u washroom u cahdet lill-applikant minn zewg sulari ohra residenzjali fejn f'kazijiet ohra fl-istess zona approvat l-gholi onginali mitlub mill-applikant. Fl-20 ta' Marzu 2007 mhareg il-permess favur l-appellant izda fit-tielet kundizzjoni tieghu dan kien jaqra kif isegwi:

"The building shall not exceed a height of two floors and underlying full basement level roofed over not more than 0.9 metres above pavement levet at any point.'

L-applikant appella onginarjament quddiem il-Bord tal-Appell kontra l-imposizzjoni ta' din il-kundizzjoni u dan *in vista* ta' '*commitment massicc'* fiz-zona ghall-binjiet *b'semi-basement* jew *basement* u tliet sulari fuqhom, liema *'commitment'* jemani minn diversi permessi ta' zvilupp mahruga mill-istess Awtonta' appellata, liema permessi gew elenkati fl-appell tar-rikorrent u sottomessi quddiem il-Bord tal-Appell u wkoll notati mill-istess Bord f'access li sar fuq il-post. Id-decizjoni tal-Bord tal-Appell f'dik l-istanza kienet kif isegwi: 'Ghal dawn il-motivi il-Bord jichad l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.'; (Dokument "JG 2").

Illi l-appellant kien intavola appell kontra din id-decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti bm-numu 3/2009 liema

appell gie milqugh mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-25 ta' Frar 2010 f'liema decizjoni kien gie konkluz kif isegwi:

*'Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datata 2 ta' Gunju 2009 fejn l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, tilqa' l-appell interpost mill-appellant Joseph Gauci fir-rikors tal-appell tieghu datata 20 ta' Marzu 2009 u dan fis-sens hawn deciz u b'hekk tannnulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet "**Joseph Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" tal-5 ta' Marzu 2009 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.'*

Illi *in vista* ta' din id-decizjoni l-appell rega' ntbaghat lura quddiem il-Bord tal-Appell u wara li saru sottomissjonijiet anki bil-miktub tal-partijiet, rega' ntbaghat ghad-decizjoni. Kif gia inghad aktar 'il fuq, fid-decizjoni llum appellata, l-Bord tal-Appell ghalkemm laqa' parti zghira hafna mill-appell, rega' cahad il-bqija tal-aggravji tal-appellant *nonostante* d-decizjoni precedenti ta' din l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Illi filwaqt li l-appellat qabel mal-Bord tal-Appell illi applika r-regim legali applikabbli qabel giet introdotta l-ligi l-gdid f' Jannar tal-2011, uhud mill-aggravji tieghu fl-appell tieghu wkoll jibbazaw ruhhom fuq l-applikazzjoni tal-ligi kif applikabbli qabel ma saret ir-riforma.

Illi min-naha l-ohra f'dan l-appell, l-Awtorita' qed tikkontendi li l-Bord tal-Appell kellu japplika l-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** fid-decizjoni tieghu izda l-appellat jikkontendi li dan il-Bord tal-Appell ma setax legalment jaghmlu.

5. Illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell hija mitluba tichad l-ewwel aggravju tal-Awtorita' appellanti ghar-ragunijiet segwenti:-

a) Illi fl-ewwel lok jigi nlevat li dan l-appell ilu pendenti sa mill-2007 u twal sal-gurnata tallum unikament ghaliex l-ewwel decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell giet dikjarata nulla u invalida fil-ligi u l-kaz gie rinvijat lura quddiem il-Bord tal-Appell sabiex jigi deciz skont il-ligi — ovvjament skont il-ligi vigenti l-mument li nghatat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell u mliux kwalunkwe ligi ohra susegwenti altrimenti wiehed jkun qed igib id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fix-xejn, sitwazzjoni li certament zgur ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur;

b) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u *in vista* tad-decizjoni precedenti ta' din l-istess Onorabli Qorti tal-Appell, l-appellat Joseph Gauci kellu dritt kwezit fil-ligi li l-appell tieghu jigi deciz skont il-ligi vigenti mill-anqas fil-mument li nghatat l-ewwel decizjoni tal-Qorti tal-Appell cioe' nhar il-25 ta' Frar, 2010 u l-ebda ligi promulgata wara nkluz l-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta**;

c) Illi minghajr pregudizzju ghas-sueaspost l-appell odjern gie differit ghad-decizjoni quddiem il-Bord tal-Appell ferm qabel giet introdotta r-riforma fil-ligi u l-artikolu kkwotat mill-Awtorita' appellata, tant llli d-decizjoni ma nghatatx mit-Tribunal ghar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li huwa l-organu tal-appell fi hdan il-ligi kif introdotta fl-1 ta' Jannar 2011 izda mill-Bord tal-Appell li kien l-organu tal-appell taht ir-regim legali applikabbli dak in-nhar li l-appell gie differit ghad-decizjoni;

d) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' appellant ma tistax tipretendi li tigi applikata favur taghha ligi introdotta wara li l-appell gie differit ghad-decizjoni a skapitu tad-dnttijiet tal-appellant li kkontesta u tratta l-appell tieghu taht regmi legali kompletament differenti u ma kellu l-ebda cans li jirribatti l-ligi li issa qed tinvoka din l-Awtorita`. Fi kliem ehfef l-appellant isostni li l-Awtorita' ma ghandha l-ebda drirt 'to change die goal post' fil-mument li l-appell kien gia differit ghad-decizjoni;

e) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appellat isostni li f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li tilqa' l-

appell tal-Awtorita' dan ifisser li jkun qed jigi lez id-dritt tieghu ghal smigh xieraq ghaliex huwa bl-ebda mod ma kellu l-opportunita' b'xi mod li jirribatti ligi li giet introdotta wara li l-kaz tieghu gie differit ghad-decizjoni apparti l-fatt llli huwa ma kellu l-ebda tort ghad-dewmien fid-decizjoni ta' dan l-appell;

f) llli minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appellat jissottometti wkoll illi l-fatt illi l-ligi l-gdida ma nkludietx fiha artikolu transitorju dwar l-appelli li kien hemm pendenti ghad-decizjoni quddiem il-Bord tal-Appell u l-fatt illi effettivament kien hemm ordni sussegwenti sabiex l-appelli kollha li kienu gia differenti ghall-appell jigu fil-fatt decizi mill-Bord tal-Appell u mhux mit-Tribunal, juru l-intenzjoni cara li f'dawn il-kazijiet kellha tapplika l-ligi precedenti u mhux dik introdotta f'Jannar tal-2011 u jekk ma jsirx hekk tkun qed tigi kommessa ingustizzja manifesta fil-konfront tal-appellat u jkun hemm ukoll ksur tal-principji ta' gustizzja naturali fil-konfront tieghu.

g) llli minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat illi ladarba l-Awtorita' appellanta mihiex qed tikkontesta l-fatt illi d-decizjoni msemmija inghata mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u mhux mit-Tribunal ghar-Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, neccessarjamet ifisser li hija qed taccetta li f'dan il-kaz tapplika l-ligi qabel ir-riforma *stante* li l-Bord tal-Appell ma jezistix fil-ligi l-gdida. Ghalhekk l-appell tal-istess Awtonta' huwa wkoll kontradittorju;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar it-tieni aggravju tal-appellanti jigi sottomess li dan mhux imsejjes fuq l-ebda punt ta' ligi u ghalhekk ghandu jigi michud dejjem salv u impregudikat l-appell tal-appellat fl-istess ismijiet;

Illi fil-mertu, l-appell tal-appellat kien ibbazat fuq l-ilment tieghu li huwa kellu jithalla jibni zewg sulari ohra *oltre* dawk aworizzati originarjament fil-permess ta' zvilupp (cioe' zewg sulari), ghalhekk huwa ovvju li f'kaz li jigi milqugh l-appell tieghu anki limitatament, illi kwalunkwe kundizzjoni li ma jsirux 'washrooms' fuq it-tieni sular kellha tigi varjata ladarba l-Bord iddecieda li jippermetti xi tip ta'

zvilupp ‘il fuq mit-tieni sular. Huwa ghalhekk evidenti kemm dan l-aggravju huwa frivolu u vessatorju ghall-ahhar.

Ghaldaqstant, l-appellat, filwaqt illi jirriserva d-drittijiet kollha tieghu *ai termini* tal-appell tieghu fl-istess ismijiet pendenti quddiem dm l-Onorabbli Qorti bin-numru 9/2012, jitlob li dm l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell tal-Awtorita’ attrici bl-ispejjez kollha kontra taghha.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta’ Mejju 2012.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-17 ta’ Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanna Vella Cuschieri ghall-appellant, u Dr. Noel Bartolo ghall-awtorita` appellata. Il-partijiet irrilevaw li din il-kawza hi konnessa ma’ kawza 9/12 fl-istess ismijiet li tinsab differita ghad-29 ta’ Mejju 2012 ghal decizjoni, u Dr. Vella Cuschieri talbet li l-kawza tigi rikjamata ghal lum sabiex tigi sospiza l-prolazzjoni tas-sentenza. Dr. Bartolo irrimetta ruhu. Il-Qorti laqghet it-talba u ssospendiet l-prolazzjoni tas-sentenza. Id-difensuri taw ruhhom b’ notifikati ghall-partijiet b’ dan l-appuntament. Dr. Joanne Vella Cuschieri irrilevat li l-appell mhux *fuori termine* peress li sar taht id-disposizzjonijiet tal-**Kap 504** li jipprefiggi termniu ta’ ghoxrin (20) gurnata sabiex isir l-appell, u allura l-appell sar *entro* t-termini. *In vista* ta’ dan Dr. Bartolo irtira l-ewwel eccezzjoni. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghas-26 ta’ Gunju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din il-Qorti tirrileva li dan l-appell huwa dwar l-istess applikazzjoni mertu tal-appell fl-ismijiet premessi li gie deciz illum fl-ismijiet “**Joseph Gauci vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” (Appell Numru 9/12 –

26 ta' Gunju 2012) u ghalhekk dwar il-fatti tal-kaz issir riferenza ghal dak li inghad fl-istess decizjoni u dan kien fis-sens li l-*iter* kollu tal-kawza, huwa bazikament dak riportat mill-appellat odjern fl-appell l-iehor u paritkolarment tinnota li fl-ewwel decizjoni tieghu tas-6 ta' Marzu 2009 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien iddecieda li:-

"Fir-rigward tal-merti tal-kundizzjoni Nru. 3, il-Bord jinnota l dan is-sit jiffurma parti minn Category 2 – Large rural Settlement fejn tapplika l-Policy NWRS 3 tal-Pjan Lokali North West u dan skond il-Mappa. 3.4. tal-istess pjan lokali. Il-policy NWRS3 jillimita l-gholi ta' bini residenzjali ghal zewg sulari l-fuq mit-triq (NVSR 3 – Aiv) u jillimita strutturi fil-livell tal-bejt ghal kejl superficjali ta' 20 metru kwadu (NWRS3v). Ghalhekk il-kundizzjoni Nru. 3 tal-permess hija skond il-Policy. Hu minnu li hemm zvilupp fl-inhawi li jeccedi dawn il-limiti, izda l-permessi ghall dan il-binijiet inhargu qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk ma jistghu jitqiesu bhala precedent ghal dan i-kaz. Il-Bord jinnota li din hija zona sensittiva fejn huwa importanti li jigi limitat l-intensita' u l-impatt vizwali ta' kull zvilupp li jsir".

Illi s-sentenza ta' din il-Qorti datata 25 ta' Frar 2010 konsegwenti ghall-appell mill-istess decizjoni tal-Bord jirrizulta inghatat fid-dawl ta' dak deciz mill-Bord u kif ukoll nauralment fid-dawl ta' dak sottomess mill-Awtorita' fir-rapport taghha tat-13 ta' Lulju 2007 quddiem l-istess Bord fejn hemm l-Awtorita' kienet irriteniet li ghalkemm irrikonoxxiet li kien hemm bini approvat ta' tlett sulari fil-vicinanzi nkluz dawk bil-permessi 5537/00 (PAB 114/02) u PA 1909/96 (PAB 55/96) rispettivament u dawk mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp PA0416/01, PA705/95 u PA2874/02, u mela allura l-area kienet gja kommessa ghal tali tip ta' bini bhal dak sottomess mill-appellanti, izda hija rriteniet li la darba fid-data tad-decizjoni il-Pjan Lokali li ma kienx jippermetti dak l-gholi mela l-Bord ma kellux japprova tali applikazzjoni ghaliex mhux konformi mal-imsemmi Pjan Lokali.

Illi din il-Qorti fis-sentenza fuq citata kienet sostniet u ddecidiet li din l-argumentazzjoni u konsiderazzjoni hija legalment zbaljata ghaliex anke skond l-**artikolu 33 (1) (b) tal-Kap. 356** jirrizulta li fid-decizjonijiet tieghu l-Bord huwa obbligat li jaghti kaz "kull haga ohra ta' sustanza" u f'dan il-kaz il-punt u d-determinazzjoni li l-area in kwistjoni kien hemm *commitment* ta' tlett sulari residenzjali kienet relavanti sabiex ttiehed in konsiderazzjoni mill-Bord fid-determinazzjoni tal-appell quddiemu izda jirrizulta li l-istess Bord ma tax kaz li hemm tali *commitment*, tant li ghalkemm rrikonoxxa li kien hemm binjiet ta' tali gholi huwa sostna li dan ma setax jigi applikat ghall-kaz quddiemu bil-konsegwenza li injora s-sottomissjonijiet tal-appellanti, u ma applikax tal-principju u kuncett li gie spjegat f'termini gudizzjarji li la darba jigi pruvat li hemm *commitment* f'dan il-kaz ghal tali gholi mela allura l-applikazzjoni tal-appellant ghandha tigi kkunsidrata bl-istess mod bhal ta' l-ohrajn u dan indipendentement minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, ghaliex b'dan l-ezecizzju ma jfissirx b'daqshekk li l-Pjan Lokali ser jigi b'xi mod mibdul, izda biss li ghall-kaz in ezami l-kuncett ta' *commitment* kien vitali u kellu japplika.

Illi dan kien kollu car fl-istess decizjoni ta' din il-Qorti tant li hija sostniet li l-Bord dan ma ghamlux ghaliex ikkonsidra ghal kollox *"immaterjali l-izvilupp dwar l-gholi li attwalment hemm fl-istess inhawi"* u fuq kollox injora l-insenjament tal-Onorabbli Qorti tal-Appell kollegjament kostitwita fil-kawza fl-ismijiet **"Consigio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** datata 24 ta' Mejju 2004 fejn inghad li:-

"Din il-Qorti jidrilha li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-seta' minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schmes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispecie proprji tieghu. Inolre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta' committent, kemm l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-seta' gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddapertixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes".

Illi dan l-insenjament gie segwit fid-decizjoni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **“Joseph Muscat vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (PS) – 18 ta’ Mejju 2005) fejn inghad sahansitra li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni ta’ *commitment* ta’ l-area biex jistabbilixxi jekk din hijiex verament fondata, u jekk isib li hemm karatteristika ta’ *commitment,* din il-gustifikazzjoni kienet tintitolah jiddipartixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hemm hekk stabbilit ikun ifisser li huwa permess mill-Awtorita’ stess rilassament tal-*height limitations* u gew ukoll citati decizjonijiet tal-Onorabbli Qorti tal-Appell ukoll kolleggjalment komposta fl-ismijiet **“Vivian S. Bianchi nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ Zvilupp”** (A. C. – 15 ta’ Jannar 2001) u **“Peter Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – 19 ta’ Novembru 2001).

Illi din id-decizjoni giet ikkonfermata minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **“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 hemm giet ikkonfermata decizjoni tal-Bord li kien approva zvilupp ghaliex kien hemm *commitment* simili fl-istess inhawi peress li kienu nhargu mill-Awtorita’ stess diversi permessi simili fl-istess area u ghalhekk il-Bord minkejja l-*policies* fid-dawl li z-zona kienet hekk kommessa, approvat il-hrug tal-permess u din hija l-posizzjoni legali u korretta. Din il-posizzjoni baqghet relevanti anke wara l-hrug tal-Pjan Lokali kif gie deciz f’diversi sentenzi ta’ din il-Qorti fosthom **“Anna D’Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”, “Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 28 ta’ Frar 2008); **“Emmanuel Vella vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 10 ta’ Dicembru 2008); **“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).

Illi ghalhekk jirrizulta li tali decizjoni tal-Bord giet annullata sabiex il-kaz jigi deciz mill-Bord fid-dawl tal-*commitment* ezistenti fl-istess inhawi, *commitment* li fil-verita’ din il-Qorti thoss li kien gja rikonoxxut fid-decizjoni tal-Bord proprju meta sostna fl-ewwel decizjoni tieghu li *“Hu minnu li hemm zvilupp fl-inhawi li jeccedi dawn il-limiti, izda l-permessi ghal dan il-binijiet inhargu qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk ma jistghu jitqiesu bhala precedent ghal dan i-kaz”.* Hija f’dan il-kuntest li trid u ghandha tinqara d-decizjoni ta’ din il-Qorti, tant li l-punt kollu kien, u dan johrog car minn qari tad-decizjoni shiha, mehuda fl-intier taghha, li l-Bord iddecieda li la darba hemm issa fis-sehh il-Pjan Lokali, mela l-*commitment* ezistenti, li huwa rrikonoxxa, ma kienx ghadu rilevanti ghaliex il-Pjan Lokali jipprovdi mod iehor, u allura kienet din il-motivazzjoni tal-Bord li din il-Qorti kkonsidrat bhala legalment zbaljata u ghalhekk l-istess kawza giet mibghuta lill-Bord sabiex fid-dawl ta’ dak hemm deciz, jiddeciedi l-kaz.

Illi izda dak li ghamel il-Bord fit-tieni okkazjoni kien li effettivament fid-decizjoni tieghu mar lura fuq dak li kien gja gie deciz fis-sens li ezamina l-punt jekk kienx hemm *commitment* ta’ tlett sulari fl-istess zona, punt li fil-fatt kien gja deciz fl-ewwel decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li stabbilit li kien hemm bini bil-permessi tal-istess gholi bhal dak mitlub mill-applikant ghal tlett sulari, u ghalkemm dan il-Bord rega’ fit-tieni sentenza dan rega rrikonoxxieh, (u fil-verita’ ma setax jaghmel mod iehor ghaliex tali binijiet jezistu fl-istess triq fejn hemm is-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna) din id-darba sostna b’mod ghal kollox arbitrarju li jaqsam tali triq f’zoni u qal li la darba dawn il-binijiet hekk moghnija bil-permess tal-Awtorita’ jinsabu cirka 180 metru l-boghod mill-bini tal-applikant li jiffurmaw skond l-istess Bord u l-Awtorita’ (li kienet ghamlet tali sottomissjonijiet taghha identici qabel l-ewwel decizjoni tal-Bord – li gew skartati fl-ewwel decizjoni tal-Bord stess li kkonceda li kien hemm *commitment*, u d-decizjoni fl-istess ismijiet ta’ din il-Qorti)

blokk differenti minn dak fejn jinsab l-istess sit mertu tal-appell odjern, u dan dejjem meta hawn si tratta ta' l-istess triq u certament iz-zoni jew blokki li qed jitkellem fuqhom il-Bord fit-tieni decizjoni tieghu huma biss finzjoni legali u teknika, ghaliex ma huma sostnuti mill-ebda provizjoni jew disposizzjoni legali jew fattwali fuqhom, tant li l-Pjan Lokali stess tallum lanqas biss ma jaghmel din id-distinzjoni, kif l-istess jista' jinghad ghall-*policies* kollha li kienu jezistu qabel il-Pjan Lokali, fejn l-ebda wahda minnhom ma ghamlu biss riferenza jew accenn ghal din il-prezunta distinzjoni f'zoni li jidher li r-rapprezentant tal-Awtorita' fir-rapport taghha tat-13 ta' Lulju 2007 irnexxielha tipprova tohloq, li minkejja d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-frattemp, il-Bord fit-tieni decizjoni tieghu, jidher li (kontrarjament ghall-ewwel Bord) adotta, b'dan li tali qsim ta' triq fi blokki jew zoni kif qal l-Bord fid-decizjioni tieghu ma ghandha l-ebda fondament legali u wisq inqas fattwali.

Illi din il-Qorti fid-dawl ta' dan kollu u dejjem bir-rispett tghid u issostni li fid-dawl tal-fattispecie tal-kaz, jidher li bid-decizjoni tal-Bord inholoq dan l-ostakolu fittizju sabiex dak li gie gurisprudenzjalment ritenut kostantament minn dawn il-Qrati, f'kull livell taghhom, (li la darba hemm *commitment* fiz-zona jew l-area in kwistjoni, dan ghandu jigi applikat, u allura permess ghandu jinhareg kif hareg ta' haddiehor mill-Awtorita'), jigi eluz u ma jigix rez applikabbli; izda dan ma ghandux isir u wisq inqas jithalla jsir, ghaliex id-decizjoni tal-Qorti kemm f'dak li huma punti legali, u kemm fuq dak li jkun gie stabbilit fattwalment ghandhom jigu fl-istess kawza jigu segwiti, l-Qorti u kull Tribunal f'kompetenza inferjuri, huwa obbligat li josserva dak li huwa gja determinat u bl-ebda mod ma ghandhu jittenta jbiddel dak li gja gie deciz minn Qorti tat-Tieni Istanza fl-istess kawza medessima, ghaliex dan fih innifsu huwa oltragg lejn l-Awtorita' tal-Qorti u nuqqas ta' osservanza tas-Saltna tad-Dritt li din il-Qorti hija s-salvagwardja primarja tieghu fl-interess supremm tac-cittadin u d-drittijiet legali tieghu anke dawk li huma drittijiet fundamentali tieghu u dan kollox kif gie gia deciz fis-sentenza **"Grace Borg vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012) fejn inghad li:-

"Illi ghalhekk bhal fil-kaz gja citat ta' ***"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012) hawn ukoll ghandha sitwazzjoni fejn dak li ghamel it-Tribunal kien li effettivament pprova jiskarta dak li gja gie deciz minn din il-Qorti fil-kaz medessimu, 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 committement ghal izvilupp kif propost mill-appellanti, (li certament li hemm bil-bini vicin dak mertu ta' dan l-appell u fil-permessi citati mill-appellanti odjerna), mela allura tali kuncett ta' committement ghandhu japplika u allura ghandhu jinhareg il-permess in kwistjoni kif hareg lill haddiehor. F'dan is-sens u f'dan is-sens biss hija s-sens tad-decizjoni tat-29 ta' Ottubru 2009, u dan gie ghal kollox injorat mit-Tribunal, 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 ghandhux 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 lill Qrati tal-Gustizzja. Fl-istess decizjoni hawn appena citata inghad li:-*

"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 ghall kollox is-sottomissjonijiet tal-appelanti, u wkoll l-gurisprudenza konstanti tal-Qrati nostrali, mar kontra l-principji applikati minnu stess f'decizjonijiet tal-Bord hawn indikati u wkoll ghamel dak li hass li kellhu 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 ennuncjati 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 mela allura huwa anke fid-dawl tal-istess decizjoni li dan l-appell da parte tal-Awtorita' ghandu jigi deciz u hawn l-aggravji tal-Awtorita' appellanti huwa fis-sens li l-Bord kellhu japplika l-**artikolu 69 (2) tal-Kap. 504,** llum vigenti.

Illi din il-Qorti thoss li l-istess artikolu ma huwiex applikabbli ghall-kaz in ezamina, li la darba jittratta dwar applikazzjoni li saret fis-sena 2006 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, kif effettivament jigi applikat jekk tigi accettata t-tezi tal-Awtorita' appellata; dan huwa iktar gravi meta jigi kkunsidrat l-process li din l-applikazzjoni kellha tghaddi minnu nkluz li decizjoni ta' din il-Qorti dwar il-kaz ma gietx attwata proprju minhabba din it-tieni decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mertu ta' dan l-appell u l-appell l-iehor li qed issir riferenza ghalih. Dan huwa wkoll simili ghal dak li gie deciz fis-sentenza **"Emanuel Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Gunju 2012) u ohrajn gja decizi minn din il-Qorti. B'hekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju jirrizulta effettivament dan jikkonncerna kif ghanda tkun *washroom*, izda din il-Qorti thoss li bil-mod kif dan gie deciz, dan ma kienx jittratta l-ilment tal-appellanti quddiem il-Bord izda dan irid jittiehed

illum fid-dawl ta' dak li gie deciz minn din il-Qorti fid-dawl tad-decizjoni hemm fl-istess ismijiet premessi hawn citata, u dan fid-dawl li l-*commitment* attwali fl-istess zona huwa dak simili ghal dak li hija l-applikazzjoni tar-rikorrenti ta' tlett sulari u *washroom*, u d-decizjoni tal-Bord allura fuq dan il-punt u limitatament ghal dak hawn koncess fid-dawl tad-decizjoni odjerna fl-ismijiet "**Joseph Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" (Appell Numru 9/12 – A.I.C. (RCP) - 26 ta' Gunju 2012) qed tigi milqugha b'dan li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi datata 19 ta' Dicembru 2011 qed tigi annullata ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi fid-dawl ta' dak hawn deciz f'din is-sentenza u f'dik id-decizjoni tallum stess bejn l-istess partijiet, tali appell konness ukoll mal-istess applikazzjoni li din il-Qorti ghamlet riferenza ghaliha f'din id-decizjoni.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa` r-risposta tal-appellat Joseph Gauci datata 26 ta' Jannar 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak dawn deciz, u **tichad l-ewwel aggravju kontenut fl-appell interpost mill-appellanti l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rikors tal-appell taghha datat 3 ta' Jannar 2012 u dan fis-sens hawn deciz, izda tilqa' t-tieni aggravju fl-istess rikors tal-appell biss fis-sens hawn deciz** u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Joseph Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru PAB 106/07 RT** tad-19 ta' Dicembru 2011 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kompost skont il-Ligi sabiex jiddeciedi l-kaz skont il-ligi u billi josserva dak kollu hawn deciz u dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet premessi **"Joseph Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Appell Numru 9/12 – A.I.C. (RCP) - 26 ta' Gunju 2012) 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 *stante* n-natura tal-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Mhallef Raymond C. Pace LL.D.
26 ta’ Gunju 2012

Romina Galea
Deputat Registratur
26 ta’ Gunju 2012

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------