MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 28/2011

Appell Nru 240/06 CF
PA 3139/06

Grace Borg

vs

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' Grace Borg Nru tal-karta tal-identita` 760251 M datat 18 ta' Lulju 2011 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

Illi dan huwa appell mid-decizjoni mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2011 fil-kaz fl-ismijiet premessi b'liema l-istess Bord kien cahad l-appell ta' Grace Borg mir-rifjut mahrug mit-Tribunal ta'

Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni Nru 3139/06, kopja ta' liema decizjoni hija annessa u mmarkata Dokument "A".

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata minn din is-sentenza u minnha qed tinterponi dan l-umli appell taghha.

Illi l-aggravji tal-appellant huma can u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1) li l-Bord injora l-*commitment*, il-fatt illi l-bini tal-appellenti hija mdawra b'bini gholi u t-tnejn iharsu lejn ix-xatt; li id-dewmien ippregudika l-applikazzjoni tal-esponenti;

2) li l-Bord ivvjola r-regola ta' *ceteris paribus*

1. Il-Bord injora l-*committment* taz-zona

Illi essenzjalment it-tribunal rega' ha bir-rispett l-istess zball li ccensurat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fir-rigward tad-decizjoni precedenti tal-Bord tal-Appell. Illi essenzjalment it-tribunal wasal li kien hemm 'commitment' imma xorta wahda wasal biex injora dan il-'commitment'. Il-fatt li l-proprjeta` tal-appellanti hija mdawra b' bini ghola min taghha donnu kien kompletament irrilevanti ghad-decizjoni tat-tribunal. Dan certament huwa skorrett sija fuq pjan ta' dritt kemm ukoll fuq livell tad-drittijiet fondamentali fejn ma hijiex permess diskriminazzjoni fit-tgawdija tal-proprjeta` minnghajr raguni logika u ben fondat. F' dan il-kaz ma ingieb il-quddiem l-ebda raguni biex tiddistingwi t-trattament li qieghed jircevi l-fond tal-appellanti minn dak tal-girien taghha. Jekk il-pjan lokali huwa minnu nnifsu diskriminatorju fil-konfront tal-appellanti xorta wahda din ghandha rimedju skont il-ligi. Stranament it-tribunal jirrikonoxxi li fil-kaz in kwistjoni hemm 'commitment' serju.

Illi l-kuncett ta' *commitment* huwa ben assodat b' gurisprudenza vasta, u din l-istess Qorti b'sentenza recenti taghha tas-26 ta' Frar 2009 fl-ismijiet *Norman Rossignaud vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar* spjegat illi fir-rigward ta' *commitment* dwar l-oghli

ta' bini, dan il-*commitment* irid jigi stabbilit primarjament minn ezami tal-bini adjacenti ghal dik mertu tal-permess:

"din il-Qorti thoss li sabiex jigi ezaminat il-punt jekk hemmx commitment fl-istess inhawi, kien vitali li jigi ezaminat jekk il-bini adjacenti ghal dak tal-appellanti kienx munit bil-permess, u dan iktar u iktar meta jirrizulta li l-appell tal-appellanti quddiem l-istess Bord kien fuq kollox fuq dan il-punt…..

F'dan il-kaz japplika dak li inghad fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (A.C. -24 ta' Mejju 2004),*** *fejn jidher li dak li kellu jiddetermina l-Bord kien proprju l-effett li ghandu sit adjacenti munit b'permess kommess ghal dak l-istess gholi propost mill-appellant fuq l-applikazzjoni tal-appellant ghall-istess gholi."*

Minflok it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambejnt u l-Ippjanar ha qies tat-triq kollu fejn kien jinsab is-sit in kwistjoni, sab li kienu biss il-proprjetajiet li kienu jmissu (u kwazi kwazi jiccirkondaw) is-sit in kwistjoni li kellhom oghli ta' tmien sulari u ghalhekk stqar li ma kien hemm l-ebda *commitment* fit-triq premess. Izda bir-rispett kollu l-kwistjoni quddiem it-Tribunal ma kienx jekk kienx jezisti xi *commitment* tul it-triq kollu. Kien semplicement jekk kienx hemm *commitment* fis-sit mertu tal-permess. Kien ghalhekk kompletament erronju l-ewwel Tribunal sabiex jiddikjara li ladarba ma kien hemm l-ebda *commitment* ghat-triq allura s-sit in kwistjoni ma kienx *committed.*

Tant kien jezisti *commitment* fuq is-sit, li kif anke rrikonoxxa t-tribunal, is-sit kien mdawwar b'bini iktar gholi. Ghalkemm it-Tribunal irrikonoxxa li l-bini mertu tal-permess kien iktar oghli mill-proprjetajiet l-ohra fit-triq (hlief dawk adjacenti mieghu) minflok it-Tribunal sab li l-*commitment* kien proprju biex *is-skyline* tkun imtarga (*"ssir sped ta' stepping qawwija").* Talli ragunament ma mhix *commitment* imma travestija ta' *commitment.*

Fl-ahharnett it-Tribunal stqar ukoll li fi kwalsiasi kaz it-Tribunal ma setax jikkunsidra l-kwistjoni ta' *commitment* ta' gholi propost minhabba l-**artikolu 69(2)(i) tal-Att X tal-2010**, li jipprovdi "*ebda konsiderazzjoni materjali inkluza konsiderazzjoni ibbazata fil-binjiet tal-madwar ma tista' tigi interpretata jew tintuza' sabiex izzid il-limitazzjoni tal-gholi stabbiliti fil-Pjan Lokali.*"

Illi f'dan ir-rigward dan l-artikolu ma jistax jigi nterpretat fis-sens li fil-kwistjoni ta' hrug ta' permessi ma ghandhiex tittiehed il-posizzjoni fil-lokalita`; huwa intuwittiv li l-Parlament ma xtaqx li jillegisla biex ikun hemm diskriminazzjoni fil-pajjiz jew biex jippermetti l-awtoritajiet li jiddiskriminaw. Il-kwistjoni anke dverti allura jekk il-limitazzjoni in kwistjoni hijiex limitazzjoni stabbilita fil-pjan lokali. Naturalment jekk l-argument hija li hemm limitazzjoni stabbilita fil-pjan lokali tali limitazzjoni fil-kuntest hija lessiva tad-drittijiet tal-appellant u dan jirriserva li jipprocedi ghal rimedju opportun minhabba f'hekk. *In oltre* jigi rilevat li l-applikazzjoni ghal permess ilha tistenna biex tigi processata ghal zmien twil li huwa wisq iktar milli ragjonevoli. Kieku t-Tribunal iddecida l-kwistjoni mqajma quddiemu korrettement u skont id-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ewwel lok, il-kwistjoni tal-applikazzjoni ta' dan l-artikolu lanqas bies kienet tqum. Kien ghalhekk ta' dannu kbir ghall appellant li l-awtorita` mxiet b'mod biex tisstultifika fuq medda ta' snin applikazzjoni ghal permess legittima.

2. Ir-regola ta' *Ceteris Paribus*

Illi hemm aspett ta' dritt iehor rilevanti, implicitu fir-regola kif elaborata gurisprudenzjalment dwar ceteris paribus: hija fil-fatt estensjoni u zvilupp tal-principju. In-nuqqas tal-Bord kien li jaghti konsiderazzjoni tal-fatt mhux tant illi l-area hija zviluppata izda li hemm fatturi rilevanti li anqas ma gew kunsidrati mit-Tribunal jew qies konsiderazzjonijiet irrelevanti.

L-esponenti taghmel riferenza ghall-entratura minn Strada San Pio V. Il-blokk li saret riferenza ghalih gie *sanctioned* mill-lokal plan. Izda dan ma jwegibx ghall-kwezit legali

x’konnessjoni ghandu dan ma The Strand? Jigi ccarat illi fuq kull livell hemm zewg appartament, wiehed ghandu l-gallarija fuq The Strand, it-tieni appartament ihares kollu fuq Strada San Pio. Il-blokka tal-esponenti li hija “xewka” thares fuq The Strand ghandha tigi trattata bhala tali u cioe’ li thares fuq The Strand;

Il-punt ta’ dritt ghalhekk johrog mill-fatt illi l-Bord ma kkunsidraw u ma applikax l-istess *policies* jew *policies* kollha rilevanti ghal sitwazzjonijiet simili. Din hija applikazzjoni tar-regola *“ceteris paribus.”* Ghal kjarezza, l-esponenti mhux qed titlob illi din il-Qorti tiwaluta l-*policy* applikabbli, izda li tara li l-Bord iqis dawn is-segwenti punti: il-comittment tal-area, il-*policies* li huma rilevanti, l-applikazzjoni taghhom fl-*area* u li l-Bord jekk jittratta applikanti b’mod differenti, jaghti spjegazzjoni jew gustifikazzjoni.

Apparti dan, hemm punt ta’ dritt f’dan il-kuntest. Il-*hight limitation* huwa ta’ tmien sulari, kif approvat *mil-local plan: il-local plan* hareg l-2006-2007, kif inhu maghruf. Fl-2002, kien hemm *draft plan.* Qabel l-Awtorita’ kienet tahdem fuq il-pjanta annessa, u kontrarjament ghal dak allegat illi l-*policy* kienet ta’ erba’ sulari, kif jirrizulta mill-pjanta Dok “B”, il-blokk adjacenti u u li dwar gie lamentat kienu hames sulari. Il-punt huwa illi fiz-zmien ta’ qabel il-*local plan*, meta kien hemm il-pjan ta’ struttura provizorju, iz-zewg blokok kienu ta’ hames sulari.

Meta hareg il-*local plan*, inghata permess lis-sit adjacent ghat-tmien sulari u s-sit *in linea* maghha tal-esponenti, thalliet barra. *Policy* 2.4 mil-local plan tghid illi meta s-sit ikun fuq *two different allowable floorheights, there is a limit to how far you can take the higher hight onto area of lower hight.* Jidher illi allura l-interpretazzjoni hi illi bini seta’ jidhol lura *(to recede)* 7.4 metres bl-istess livelli, u mbaghad recess ghall-25 metru. Dan ma sarx lanqas.

Il-punt li jsegwi huwa jekk il-blokka annessa thares fuq The Strand izda ma ghandhiex entratatura fuq The Strand, il-binja tal-esponenti ghalkemm ghandha indirizz f’Manoel Dimech Street, huwa fatt inkontestabbli li l-bina

thares fuq The Strand - ritratt Dok “C”. Qed jintalab ghalhekk access fuq is-sit, biex jigu ahjar identifikati l-punti legali in kwistjoni. Il-punt legali li johrog minn dan kollu huwa l-fatt illi t-Tribunal ma tax twegiba proprju ghal dan il-punt u evita totalment il-kwistjoni u ma hax konsiderazzjoni kompleta tal-fatturi kollha rilevanti. Bhal ma wkoll it-Tribunal ta’ Revizjoni ma qisx assolutament il-punt illi St Pius Street, kantuniera ma The Strand, ghaliex meta l-preponderanza tas-sit tal-vicin tinsab fuq St Pius Street, inghata permess ta’ tmien sulari, meta l-esponenti ghandha aktar faccata fuq The Strand.

Mhuwiex immaterjali li jinghad illi fil-pjan regolatur originali, iz-zewg binjiet kellhom hajt *limitation* ta’ hames sulari: dan itendi jindika kemm il-fattur li binja thares fuq The Strand hija fondamentali u kemm dan il-fatt il-Bord anqas biss ikkunsidrah. In-nuqqas ta’ konsiderazzjoni tal-Bord jeradika punt ta’ dritt. Hemm ghalhekk punt ta’ drift materjali hawn illi l-istess kriterji ta’ hames sulari messhom gew applikati. *Invece* jidher illi hareg premess fuq tmien sulari meta l-*hight limitation* jidher li kien hamsa. Il-fatt rilevanti hu illi kemm il-binja adjecenti kif ukoll dik korrenti tal-applikanti, inbnew qabel il-*local plan* u taht il-pjan regolatur antik, pagna 27 tal-pjan regolatur antik u parti inghatat tmien sulari u parti ohra hamsa. Kif jidher mid-dokument anness, il-fatt illi fil-legend huwa bl-istess kulur ahmar, ifisser illi l-intenzjoni cara kienet illi jittrattaw iz-zewg binjiet bl-istess mod. Tant illi il-blokk li jmiss beda bi tmien sulari. Jinghad illi z-zewg applikazzjonjiet saru taht ir-regim tal-pjan regolatur temporanju u allura kellhom jigu trattati l-istess. Ukoll saret l-applikazzjoni ghat-tliet sulari qabel il-pjan lokali. Ghalhekk tapplika l-massima *ceteris paribus.*

Il-Bord evita totalment il-kwistjoni ghaliex gew applikati kriterji u trattament differenti ta’ *policies*, li oggettivament ghandhom jigu applikati: dan in-nuqqas huwa aggravju ta’ natura legali li jillegittima dan l-Appell.

Biex l-esponenti taghlaq is-sottomissioni taghha tal-Appell din il-parti tal-aggravju qed tigi hekk sintetizzata ghal riferenza aktar facli.

1) li l-Bord injora l-*commitment*, il-fatt illi l-bini tal-appellenti hija mdawra b'bini gholi u t-tnejn iharsu lejn ix-xatt; li id-dewmien ippregudika l-applikazzjoni tal-esponenti.

2) li l-Bord iwjola r-regola ta' *ceteris paribus* u dan ghaliex ma gewx konsidrati s-segwenti fatturi fondamentali

(i) l-esponenti u l-vicin applikaw taht ir-regim antik, u inghataw trattament differenti;

(ii) l-esponenti thares fuq The Strand: dan il-fatt ma tqisx;

(iii) l-esponenti ghandha aktar frontage fuq The Strand milli ghandu l-bini adjacenti fuq The Strand;

(iv) anke bil-pjan il-gdid, cioe' il-local plan, ma tqisux fatturi rilevanti li wasslu ghal applikazzjoni diversa;

3) Il-fatt li gew injorati fatturi rilevanti jikkostiwixxu punt ta' dritt u ghalhekk jillegittimaw l-Appell.

Ghaldaqstant l-esponenti fil-waqt li taghmel riferenza ghall-provi kollha gja dedotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u tirriserva li tipproduci dawk il-provi kollha lillha permessi mil-ligi, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' l-Appell tar-rikorrent, tirrevoka l-precitata decizjoni ghal Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2011, tordna l-kancellament tar-rifjut fuq imsemmi u tordna l-hrug tal-permess ghall izvilupp skont kif mitlub.

Rat li din il-kawza kienet appuntata 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 25 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Grace Borg vs**

Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" deciz mill-Bord.

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

1. Illi fl-ewwel lok l-appellant qed jallega li t-Tribunal injora l-kwistjoni tal-*commitmen*t pero' fl-istess nifs qed jallega wkoll li t-Tribunal ikkonsidra l-kwistjoni tal-*commitment* erronjament meta iddecieda li ma kienx hemm *commitment*. Fil-fatt fir-rikors tieghu l-appellant jghid li t-Tribunal kien kompletament erronju meta ddikjara li la darba ma kienx hemm l-ebda *commitment* ghat-triq allura s-sit in kwistjoni ma kienx *committed*.

2. Illi bir-rispett kollu huwa car li t-Tribunal dahal sew fil-kwistjoni tal-*commitment* kif jirrizulta minn pagna 13 sa 16 tad-decizjoni (li jitrattaw b'mod dettaljat il-kwisjtoni tal-*commitment*) u ghalhekk m'hemmx dubju li l-aggravju mressaq mill-appellant fis-sens li t-Tribunal injora l-kwistjoni tal-*commitment* ma jreggix u ghandu jigi michud.

3. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni tal-appellant li t-Tribunal iddecieda b'mod zbaljat il-kwistjoni tal-*commitment*, l-esponenti jirrileva bir-rispett li dan m'huwiex punt ta' ligi li dwaru din l-Onorabbli Qorti ghandha d-dritt li tissindika. Huwa pacifiku li Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti minn decizjoni tat-Tribunal jista' jitressaq biss fuq punt ta' ligi deciz mill-istess Tribunal.

4. Illi fit-tieni lok, l-aggravju l-iehor tal-appellant huwa fis-sens li t-Tribunal naqas li jevalwa fatturi rilevanti ghall-applikazzjoni mertu tal-appell, fosthom jissemmew il-kwistjoni tal-*commtiment* u punti ohra bhal *frontage* tas-sit u jekk dan iharisx fuq ix-xatt o meno.

Illi jigi rilevat fl-ewwel lok li gia gie stabilit li t-Tribunal dahal fil-kwistjoni tal-*commitment* u ghalhekk ma jistax jinghad li naqas milli jindaga dwar din il-kwistjoni. Fir-rigward tal-punti l-ohra li jissemmew, huwa car li dawn

jirrigwardaw punti fattwali li dawrhom din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex dritt tindaga. Bir-rispett kollu, evalwazzjoni dwar jekk is-sit iharisx fuq ix-xatt o meno (liema evalwazzjoni saret mit-Tribunal) ma jistax jinghad li hu punt ta' ligi. Bl-istess mod, il-punt dwar jekk l-appellant ghandux aktar *frontage* fuq ix-xatt mill-bini adgjacenti huwa wkoll punt ta' fatt. Ghalhekk, m'hemm l-ebda punt ta' ligi li dwaru din l-Onorabbli Qorti ghandha tindaga u tiddeciedi.

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 28 ta' Gunju 2011, tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi u titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fit-28 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 il-Profs Ian Refalo ghall-appellant, Dr. Ian Vella Galea ghall-awtorita` appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. Poposta. Meta rega' ssejjah l-appell fil-11.20 a.m. deher ukoll Dr. Patrick Galea li tratta wkoll ghan-nom tal-appellanti. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell jittratta dwar applikazzjoni PA 3139/06 sabiex ikun hemm zieda ta' tlett sulari fuq il-bini ezistenti fil-fond Numru 2, Triq San Piju, Sliema, li gia huwa gholi hames sulari, sabiex b'hekk tali bini jigi jikkonsisti fi tmien sulari, liema applikazzjoni kienet giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fid-29 ta' Awissu 2006 u minn dan ir-rifjut sar appell fit-3 ta' Ottubru 2006 quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar L-Ippjanar fuq il-bazi li fil-

vicinanzi kienu inghataw zewg permessi simili ghall-istess gholi kif illum propost f'din l-applikazzjoni, (wiehed fl-istess triq stess (faccata tal-bini mertu tal-applikazzjoni odjerna – 72, St. Pius Street, Sliema - 79/94 – 5364/00) u l-iehor fil-fond 5 & 6, St. Mary Street, c/w Nos. 46 -49 Triq Manwel Dimech Street, Sliema – 3081/03 – 3484/04) u l-appellant argumentat li allura la darba hemm dawn il-permessi mahruga mill-Awtorita' ghall-gholi ta' tmien sulari, ghall-dawk li hija ndikat bhala girien taghha, mela allura ghandu jinhareg ukoll permess favur taghha u dan anke peress li l-bini kif minnha bhala zvilupp *"should respect its context, including the character, appearance, scale, massing, height and density of the area in which it is situated"* (*policies 1.1 and 1.2 of Policy & Design Guidance 2005* li attwalment gew citati fir-rifjut tad-DCC), b'dan li allura l-istess Awtorita timxi konformi mad-decizjonijiet taghha stess u mal-*policy* ndikata bil-hrug tal-istess permessi.

Illi b'decizjoni datata 6 ta' Marzu 2009 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell quddiemu tal-appellanti odjern peress li sostna li l-permessi li saru riferenza ghalihom ma jikkostitwux precedent f'dan il-kaz u dan ghaliex inhargu qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali li jispecifika l-ghotijiet permessibbli b'mod definittiv. Fil-fatt l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) kompla jimmotiva s-sentenza tieghu *inter alia* f'dan is-sens:-

"Minghajr ma jidhol fil-kunsiderazzjonijiet li setghu wasslu ghall-hrug ta' dawn il-permessi u jekk dawn kienux gustifikati, il-Bord jinnota li ma jistghux jitqabblu direttament ma dan il-kas; wiehed ghandu gholi permessibbli ta' tmien sulari skond il-pjan lokali u l-iehor ghax jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana fejn qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali kien hemm provedimenti separati dwar l-gholi".

Illi l-istess Bord sostna li l-appellanti qajjmet il-punt jekk tali limitazzjoni ta' gholi hux ragonevoli fil-kuntest tal-madwar tas-sit, u fuq dan gie deciz li *"din it-tip ta' konsiderazzjoni mhux kompitu ta' dan il-Bord izda ssir waqt it-tfassil tal-Pjan Lokali li jinvolvi process ta'*

konsultazzjoni u possibilita' ta' appell ghal min ma jaqbilx mal-provedimenti tieghu".

"Il-Bord ghalhekk jidhirlu li ma hemm ebda gustifikazzjoni valida ghaliex il-height limitation ma ghandux jigi rispettat. Barra minn hekk kieku kellu jsir dan l-izvilupp kif propost ihalli effett vizwali fuq it-triq ta' wara fejn il-bini huwa baxx. Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp".

Illi sar minn din id-decizjoni lil din il-Qorti permezz ta' rikors datat 26 ta' Marzu 2009 u l-aggravji kienu fis-sens li la darba kienet l-Awtorita' stess li harget ghall-istess inhawi permessi ghall-gholi ta' bini ta' tmien sulari, u fil-fatt issemmew zewg kazi, wiehed minnhom addirittura fl-istess triq tal-izvilupp propost mertu ta' dan l-appell, u fid-dawl ta' dawn il-permessi gja mahruga, fuq zewg fondi separati, permessi li hargu wkoll fil-perjodu bejn l-ezistenza ta' Skemi Temporanji ta' Zvilupp u l-hrug tal-Pjan Lokali, mela allura l-applikazzjoni ta' l-appellanti ghandha tigi trattata bl-istess mod u b'ezitu simili ghall-istess, u tkun b'hekk konformi mal-izvilupp li hija stess awtorizzat f'dik l-area, u dan peress li b'hekk stabbiliet precedent ta' zvilupp, u dan jibqa' jissussisti minkejja dak li jipprovdi l-Pjan Lokali.

Illi b'sentenza taghha datata 29 ta' Ottubru 2009 din il-Qorti sostniet li meta l-Bord injora ghal kollox is-sottomissjonijiet tal-appellanti fis-sens li la darba kienet l-Awtorita' stess li harget almenu zewg permessi fl-istess inhawi, nkluz adirittura wiehed fl-istess triq faccata tal-izvilupp propost, mela allura dik l-area fejn qieghed is-sit mertu ta' l-applikazzjoni odjerna, huwa kommess ghal tali zvilupp simili bhala gholi, u allura dan ghandu jkollu effett fuq id-determinazzjoni tal-istess appell.

Illi fil-fatt fl-istess decizjoni ta' din il-Qorti nghad li effettivament kull ma l-istess Bord kien biss li wara li rrikonoxxa li kien hemm bini fil-vicinanzi u anke fl-istess triq kopert bil-permess mill-Awtorita' stess, sostna li dan il-bini pero' kien awtorizzat li jsir qabel ma dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, u la darba issa ghadda l-Pjan Lokali u hemm

limitazzjoni ghall-gholi tal-istess bini, mela allura din l-applikazzjoni ma setghettx tigi approvata ghaliex tmur kontra l-Pjan Lokali. B'hekk l-istess Bord injora s-sottomissjonijiet kollha tal-appellanti ghaliex dak li kien mitlub jaghmel kien li la darba jigi stabbilit li kien hemm permessi fl-istess inhawi li approvaw gholi simili bhal dak issa rikjest mill-appellanti fl-applikazzjoni taghha, *"mela allura dak l-izvilupp gja ezistenti jikkostitwixxi commitment ta' dik l-area ghall 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 ghas-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 fl-istess decizjoni inghad ukoll li l-Bord ma trattax il-punt sollevat mill-appellanti quddiemu *"u mexa biss fuq dak li hemm fil-Pjan Lokali, u sostna li huwa ma kellu ebda poter li jbiddel il-Pjan Lokali, meta fil-verita' fl-ebda stadju ma gie mistieden minn xi parti, u wisq inqas mill-appellanti li jbiddel il-Pjan Lokali; kull ma gie mistieden li jaghmel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien proprju li jezamina u jitttratta l-kaz fid-dawl tal-permessi mahruga ghall-istess inhawi, permessi li gie allegat li jammontaw ghall-commitement, u li konsegwenti mal-istess commitment dwar gholi, jivvaluta u jikkonsidra l-applikazzjoni tal-appellanti".*

Illi fil-fatt il-kuncett ta' commitment huwa llum ben stabbilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fuq citati nkluzi dawk ta'

***"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001); **"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003); u **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 19 ta' Novembru 2001); **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 12 ta'Jannar 2004); **"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 24 ta'Marzu 2003); **"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003); **"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 fl-ahhar decizjoni nghad 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, <u>minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schemes</u> 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 f'dan is-sens hija wkoll is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza **"Joseph Muscat vs. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) - 9/04 PS - 18 ta' Mejju 2005) fejn inghad li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar commitment ta' l-area biex jistabilixxi jekk din hijiex verament fondata, u jekk issib li hemm il-karatteristika ta' commitment, din il-gustifikazzjoni kienet tintitolah jiddiparixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hekk stabilit ikun ifisser li huwa permess rilassament tal-height limitations. **("Vivian S. Bianchi nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta'***

***l-Izvilupp"** – A. C. – 15 ta' Jannar 2001 u **"Peter Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.C. – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Illi dawn l-istess principji gew applikati mill-istess Bord kif gie rilevat ukoll fid-decizjoni ta' din il-Qorti fis-sentenza 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 f'dan il-kaz giet kkonfermata minn din il-Qorti decizjoni tal-istess Bord li kien approva zvilupp abbazi tal-fatt li fl-istess inhawi kienu inhargu diversi permessi li kienu jammontaw ghall-commitment fl-istess area u ghalhekk il-Bord ddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija hekk kommessa tal-permess jista' jinhareg u din hija allura l-posizzjoni legali korretta".*

*"Illi dan huwa wkoll konsonanti ma dak li gie deciz fis-sentenza **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) fejn din il-Qorti rriteniet illi: -*

*"...qabel xejn u fuq kollox l-istess Bord tal-Appell kellu jiddeciedi jekk iz-zona mertu tal-appell quddiem 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 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 maghmulha, 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 liev, 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 gurikament meqjus bhala punt ta' dritt u appellabbli quddiem din il-Qorti."

*"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 ghal dak sottomess mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha f'dan l-appell, dan il-Bord ma ghamlux".*

Illi b'hekk l-istess Qorti kkonkludiet li l-Bord ma kienx dahal sabiex jezamina l-punt ta' *commitment* taz-zona u tal-area, u li dan il-kuncett jimporta li gudizzjarjament applikazzjonijiet ta' natura simili ghandhom ikollhom trattatament identiku, u li d-decizjonijiet f'dan ir-rigward u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti, u dan ghaliex l-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni u mill-aspett soggettiv tal-applikant l-ingustizzja u dan peress li meta ikun hemm zvilupp f'sit adjacenti li gie approvat, u dan ikun simili ghal dak mertu tal-applikazzjoni li tkun qed tigi trattata hu difficli ghal Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti u dan ma ghandux ikun b'mod li gie stabilit li kemm il-darba hekk huwa l-kaz mela allura ghandu jinghata l-istess trattament lill-applikazzjoni pendenti u dan in omagg tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir imma tidher li qed issir **("Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006)**)** li kienu jittrattaw kaz dwar bini adjacenti munit b'permess li kien determinati ghar-rizultat u l-ezitu ta' l-applikazzjoni sottomessa, u dan anke fil-kuntest tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir.

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) fejn il-punt kollu kien id-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-applikant fid-dawl li bini adjacenti kellu bil-permess tal-Awtorita' gholi bhal dak sottomess mill-appellanti u ghalhekk l-ezami li kellu jsir kien *"tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat". Fl-ahharnett issir referenza ghas-sentenza **"Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) fejn l-istess principji gew ritenuti li japplikaw anke fil-kuntest tal-Pjan Lokali".*

"Illi fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li jirrizulta li l-appell tal-appellanti ghandu jigi milqugh peress li l-applikazzjoni u l-appell tal-appellanti ghandhom jigu kkunsidrati fid-dawl ta' dak li gie hawn deciz li jiehdu inkonsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellanti fid-dawl tal-izviluppi li sehhew legalment fl-istess inhawi kollox skond il-principji hawn enuncjati u l-gurisprudenza fuq l-istess li hija llum ben stabilita u affermata".

Illi ghalhekk l-istess att gew rimessi lill -Bord sabiex fid-dawl ta' dak deciz minn din il-Qorti l-kaz jigi hekk trattat u deciz. Ma hemm l-ebda dubju li l-appellant rega' ghamel l-istess sottomissjonijiet li kien ghamel fl-appell originali tieghu quddiem il-Bord u ghal dan l-Awtorita' tramite Lorinda Vella sostniet li l-permessi moghtija fil-vicanzi ma ghandhom l-ebda relevanza ghaliex minn dak in-nhar hareg il-Pjan Lokali b'dan li sostniet fil-5 ta' Ottubru 2007 li skond il-*Local Plan Interpretation Document* mahrug mill-Mepa fl-24 ta' April 2007:-

"…as a result of the Local Plan, all development applications must be assessed in the light of the respective policy applicable to the site in question, and not in relation to other commitments (use or height) in the vicinity, unless this is allowed in the specific policy in the Local Plan itself or in another policy document in force".

Illi skond l-istess ufficjal *"This confirms MEPA's claim that the development of the site in question should respect the height limitation designated for this site, irrespective of any commitments that may be present within the vicinity….."* (fol. 36) (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi jidher li f'rapport datat 3 ta' Novembru 2010 minn Mario Scicluna ghall-Awtorita' dan sostna li l-applikazzjoni ma ghandhiex tigi approvata ghaliex l-appellant ma ippruvax li (a) *"the height limitation as dictated in the NHLP – Map SJ3 does not allow an 8 storey building in this particular site; and b) the actual environment character of this part of the street in which the applicant's site is located actually has a prevailing and dominant character which consist with a height of 8 storey building".* L-istess rapport b'mod mill-aktar skjet isostni li la darba l-Pjan Lokali ma jipprovdix ghal tali gholi mela allura l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata. Inghad ukoll li d-decizjoni ta' din il-Qorti kienet biss fis-sens li Bord ma dahalx fil-kwistjoni ta' *commitments* u mhux li s-sit huwa kommess u inghad li l-bini kif approvat tal-gholi simili bhal dik tal-applikazzjoni odjerna ma humiex fil-verita' commitments ghaliex huma binjiet sporadici li bl-ebda mod ma jaffettwaw l-area in kwistjoni, *"since a commitment is an area where the height is so committed that it would have to be considered by the Board as having to grant permits with similar heights for the few remaining isolated infill sites – which is definitely not the case".*

Illi fid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar datata 28 ta' Gunju 2011 inghad li fil-Pjan Lokali is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni mhux indikat li ghandu jkollu l-gholi li qed jigi mitlub u l-Pjan Lokali ha in konsiderazzjoni kwalsiasi *commitment* fl-gholi li hemm fiz-zona bil-ghan li jkun fidil mal-karattru tal-post. Sostna li in konformita' mad-decizjoni ta' din il-Qorti kien ser jara jekk hemmx *commitment f*iz-zona fl-inhawi u skond it-Tribunal *"fiz-zona tas-sit mertu ta' dan l-appell".* Skond it-Tribunal Site 1 fi Triq San Piju V kantuniera ma Triq ix-Xatt ma ghandha l-ebda paragun mas-sit in kwistjoni ghaliex is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni m'ghandux skond l-istess Tribunal faccata li thares fuq Triq ix-Xatt u l-fatt li l-

entratura ghal tali fond hija bhal dik tal-fond mertu ta' din l-applikazzjoni llum soggetta ghal dan l-appell hija minn Triq San Piju V u mhux minn Triq ix-Xatt ma ghandu l-ebda rilevanza ghall-kwistjoni, u dan ma allura ma jikkostitwiex *commitment* ghas-sit mertu tal-appell odjern ghaliex hemm *side street* li tifridhom u dwar l-istess sit sostniet li kien proprju minhabba l-bini tal-applikant li s-sit gie eskluz mill-*Urban Conservation Area* u gie inkluz bhala parti mit-*Town Centre;* dwar it-tieni permess citat mill-appellanti t-Tribunal sostna li din il-binja tinsab fi Triq Santa Marija kantuniera ma Triq Manwel Dimech u din ghandha faccata ta' 40 metru u allura hija biss 4% tal-frontages li hemm fl-istess triq u allura ma hemm ebda *commitment* li jista' japplika ghas-sit mertu ta' dan l-appell, iktar u iktar meta l-bini biswit il-binja *de quo* ma huwiex u ma jistax ikun tal-gholi rikjest f'din l-applikazzjoni; fl-ahharnett inghad li skond l-**artikolu 69 ta' l-Att X tal-2010** *committement* f'dak li huwa gholi ma jistax jigi attwat sabiex izzid il-limitazzjoni tal-gholi stabbilit fil-Pjan Lokali.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) meta t-Tribunal iddecieda li ma hemm l-ebda *commitment* li jista' jaffettwa l-applikazzjoni in kwistjoni huwa kien ghal darba ohra qed jinjora d-decizjoni ta' din il-Qorti u dan ghaliex jidher car li llimita l-konsiderazzjoni ghal dak li huwa indika bhala *commitment* tul it-Triq kollha u mhux jekk kienx hemm *commitment* fis-sit mertu tal-permess, u dan meta l-istess Tribunal irrikonoxxa li s-sit kien imdawwar b'bini iktar gholi; (b) **l-artikolu 69 (2) tal-Kap. 504** li saret riferenza ghalih mit-Tribunal ma japplikax ghall-kaz in ezami ghaliex l-applikazzjoni kienet saret qabel ma gie *in vigore* l-istess Att u allura meta l-kuncett ta' *commitment* ma kellu ebda ostakolu legali li japplika anke fejn hemm limitazzjonijiet tal-gholi tal-bini; (c) jirrizulta li ma gewx applikati l-istess *policies* ghall-applikazzjonijiet simili ghaliex is-sit monit bil-permess ghandu access minn Strada San Piju kif inhu s-sit mertu ta' din l-applikazzjoni; jirrizulta li l-fondi t-tnejn iharsu fuq The Strand, u t-tnejn huma accessibbli mill-istess triq, izda l-Awtorita' f'applikazzjoni mxiet mod u fl-ohra mxiet mod iehor u jirrizulta li dak sottomess mill-appellanti li z-zewg applikazzjonijiet gew trattati b'mod differenti ma gew ikkonsidrati mit-Tribunal, u gew injorati

fatti ohra indikati fl-istess rikors tal-appell nkluzi dawk indikati fil-paragrafu 2 (i) sa (iv) ta’ pagna 5 tal-istess rikors u dak sottomess mill-appellanti quddiem l-istess Tribunal.

Illi din il-Qorti thoss li fl-ewwel lok li dak li hemm provdut fl-**artikolu 69 (1) tal-Kap.504** ma japplikax ghall-kaz in ezami u dan peress li l-istess gie *in vigore* bhala zmien hafna wara li giet sottomessa din l-applikzzjoni, u allura tali disposizzjoni ghandha tapplika biss ghal dawk l-applikazzjoni ghall hrug ta’ permess li jigu pprezentati wara li gie applikabbli l-istess kap, li mhux il-kaz odjern peress li din l-applikazzjoni ilha tigi trattata mill-Awtorita’ mis-sena 2006. Fil-fatt fl-istess Ligi ma hemm l-ebda provizjoni ta’ klawsola transitorja li tapplika ghall-kazi simili, u allura tenut kont anke ta’ kemm zmien hadet u qed tiehu l-Awtorita` sabiex tiddeciedi din il-pendenza skond il-Ligi u l-gurisprudenza applikabbli, mela allura tali Ligi ma ghandhiex tigi applikata retroattivament ghall-applikazzjoni li giet prezentata hafna qabel ma gie applikabbli l-**Kap. 504,** u li kellha tigi deciza mill-istess Awtorita’ hafna qabel il-promulgazzjoni tal-istess Att li gie japplika mill-1 ta’ Jannar 2010. B’hekk fuq dan l-ahhar aggravju msemmi mill-appellanti dan huwa ghal kollox u legalment gustifikat u ghalhekk qed jigi milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju jidher li d-decizjoni tat-Tribunal kienet kollha kemm hija diretta sabiex tispjega ghaliex fis-siti ndikati mill-appellanti, li huma sew vicin taghha, tant li wiehed jinsab faccata taghha fl-Manwel Dimech Street, u l-iehor bl-entratura bhala fond taghha minn Triq San Piju, Sliema, muniti t-tnejn bil-permess f’dak li huwa gholi, ghal dak li qed titlob l-appellanti f’din l-applikazzjoni, inhargu l-permessi li inhargu dwar l-istess gholi, u dan huwa skond it-Tribunal ghaliex ghall-istess siti kienet tapplika *policy* differenti minn dik li allura qed jghid li tapplika ghall-applikazzjoni mertu tal-kaz odjern.

Illi pero’ dak mhux il-punt li l-appellanti kienet qajmet u ghadha tinsisti fuqu f’dan l-appell, u lanqas il-punt li gie trattat mid-decizjoni gja moghtija minn din il-Qorti proprju fuq l-istess kaz b’decizjoni taghha datata 29 ta’ Ottubru

2009, fuq ampjament riportata, u dan huwa li huma x'inhuma l-*policies* applikabbli ghal dik iz-zona jew anke x'kienu kienu l-*policies* applikabbli ghal dik iz-zona, la darba vicin l-istess bini llum mertu tal-applikazjoni tal-appellanti hemm zewg binijiet b'gholi bhal dak li l-istess appellanti qed titlob li jsir fil-fond indikat fl-applikazzjoni taghha, mela allura dan ifisser li is-sit taghha huwa kommess ukoll ghal tali gholi, ghaliex ma ghandux jigi accettat li hija tkun mdawwra b'bini iktar gholi u dan jigi michud lilha u huwa f'dan is-sens li z-zona fejn hemm is-sit taghha hija committed u ghalhekk is-sit mertu tal-applikazjoni odjerna ghandu jigi akkordat l-istess permess tal-gholi bhal dak li inghataw mill-istess Awtorita' fil-fondi ndikati.

Illi dan l-argument ma giex trattat mill-istess Tribunal, u dak li l-istess Tribunal ezamina kien il-*policies* li skond huwa kienu japplika sabiex tali zewg binjiet hemm indikati inghataw il-permess ghall gholi attwali tal-bini kif fil-fatt ezistenti, li jista' jkun interessati, izda ma huwiex il-punt sottomess mill-appellanti, li dejjem sostniet li la darba hemm zewg binjiet li l-Awtorita' awtorizzat li jkunu ta' tmien sulari, wiehed faccata taghha u l-iehor hdejja, mela allura l-bini taghha bid-decizjonijiet tal-Awtorita' stess, gie kommess li jkollu tmien sulari wkoll, ghaliex altrimeni jkun hemm ingustizzja maghha u diskriminazzjoni fil-konfront taghha tant li l-Perit Noel Debattista f'nota datata 15 ta' Lulju 2010 issottometta li *"so at the end of the day, MEPA has given neighbours approvals with heights over and above those allowable, approvals which determine the character of the street to which my client has a corner site and then quotes the allowable height limitation to refuse us a similar permit. The inconsistency, as declared by Perit Godwin Cassar, is what grates".*

Illi din il-Qorti thoss li dan l-aggravju huwa gustifikat ghaliex jidher li minn ezami akkurat tad-decizjoni tal-istess Tribunal, jidher li l-ezami li ghamel kien proprju sabiex huwa jezamina biss li l-approvazzjoni attwali tigi processata fid-dawl ta' dak li hija llum il-Local Plan u dan anke in vista ta' dak li gie sottomess lilu mill-ufficjali tal-istess Awtorita' fir-rapporti citati fl-istess decizjoni, fejn it-

tnejn li huma, anke wara d-decizjoni tal-Qorti, ghal darba ohra injoraw in gran parti l-kuncett ta' *commitment*, u rreferew ghal Pjan Lokali u l-gholi permessibbli issa skond l-istess anke ghas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni llum soggetta ghall-appell, li huma kollha rrelevanti tenut kont tal-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti dwar *commitment* inkluza dik citata proprju f'din il-kawza ta' **"Grace Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 29 ta' Ottubru 2009, fuq ampjament citata, fejn inghad li minkejja dak li hemm fil-*Local Plan*, kemm il-darba jigi ppruvat li hemm *commitment* fiz-zona relattiva allura dak il-*commitment* ghandu japplika ghas-sit in kwistjoni, u allura l-applikazzjoni ghandha tigi trattata bl-istess mod bhal ma gie trattat bini iehor fl-istess vicinanzi ghaliex allura tali zona u sit huma hemm kommessi. Mela allura dak li hemm fil-Pjan Lokali ma huwiex ta detriment ghall-hrug ta' tali permess ghall-imsemmi gholi, ghaliex dak li qed jintalab huwa li skond id-decizjonijiet **"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) jigi attwalment applikat dan il-principju ghall- kaz in ezami u cjoe':-

"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, <u>minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schemes</u> 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 fil-fatt hawn issir riferenza ghad-decizjoni li qed tinghata llum stess fil-kaz fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta'Mejju 2012) fejn inghad li *"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 adjecenti 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' committement 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-lamentali tal-appellanti huma korretti u l-appell fuq dan il-bazi ghandu jigi milqugh".

Illi dan il-kaz huwa l-istess u ghalhekk fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-ewwel aggravju qed jigi milqugh ghaliex kif gie gia deciz minn din il-Qorti u kif anke kif jirrizulta min-nota datata 5 ta' Ottubru 2007 tal-ufficjal tal-Awtorita' ndikat fl-istess decizjoni tat-Tribunal, tali decizjoni ttiehdet fuq konsiderazzjonijet prevalenti fil-kuntest tal-Pjan Lokali u dan jinjora u jeskludi l-applikazzjoni tal-kuncett ta' commitment tas-sit in kwistjoni, tenut kont li bhala fatt tali sit mertu ta' din l-applikazzjoni huwa mdawwar f'bini ta' gholi rikjest f'din l-applikazzjoni, b'dan li kif gja gie deciz anke fid-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kaz stess, tali bini hekk vicin kopert b'permess simili bhal dak li qed jigi mitlub f'din l-applikazzjoni, jfisser li dan is-sit u z-zona fejn hemm is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni huma issa kommessi ghal dan l-gholi. Minflok jidher li t-Tribunal sostna, kif indikaw l-ufficjali tal-Awtorita' li l-Pjan Lokali kien diga ha hsieb li jinkludi tali *commitments* li kien hemm fiz-zona sabiex hareg l-gholi permessibbli skond l-istess Pjan, argument li ma jirrizultax li huwa fattwalment u legalment korrett, u wkoll li jmur kontra l-kuncett u dak sottomess mill-appellanti, li l-*committement* kellu japplika anke wara hareg il-Pjan Lokali, li allura jfisser dak li gudizzjarjament gja gie determinat li meta hemm *commitment* ta' zona u ta' sit, dan ghandu japplika minkejja dak li gie provdut fil-

Pjan Lokali, u hawn issir riferenza ghad-decizjonijiet ta' din il-Qorti u tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar li rrikonoxxew l-applikazzjoni tal-commitment anke wara l-hrug tal-Pjan Lokali tant li fil-kaz **"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) il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar 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 kompost 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 ghall-konkluzjoni illi iz-zewg kazijiet ma ghandhomx jigu kkunsidrati bl-istess mod".

Illi mela allura dak li qed jinghad issa f'din id-decizjoni tat-Tribunal ma huwiex legalment korrett, ghaliex jidher car li Pjan Lokali ma hax hsieb il-commitments kollha li hemm fl-istess area, tant li s-sottomissjonijiet tal-appellanti, u d-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati u tal-istess Bord tal-Appell u t-Tribunal stess li ta d-decizjoni mertu ta' dan l-appell huma differenti minn dak li hemm indikat f'din id-decizjoni hawn appellata.

Illi jinghad punt iehor li huwa ta' importanza fid-determinazzjoni ta' din il-pendenza u dan huwa li jidher car li t-Tribunal ipprova jemargina dak li huwa l-ezami li ghandu jsir dwar jekk jezistiex commitment jew le u dan meta huwa ha in konsiderazzjoni n-numri ta' zviluppi li kien hemm fl-istess triq u llimita l-konsiderazzjoni tieghu biss ghall dan tant li sostna li fl-istess triq Manwel Dimech Street, kien hemm biss binja wahda li ghandha l-gholi indikat u ta' kif l-appellanti qed titlob, u dan meta ha in konisiderazzjoni ghall dan l-ezami li ghamel il-*frontage* li tali bini kopert bil-permess, li huwa proprju faccata ta' dak mertu tal-applikazzjoni odjerna, konsiderat mal-*frontages* li hemm fl-istess triq. Dan huwa fl-opinjoni ta' din il-Qorti xejn hlief ezercizzju zbaljat ta' kif issir ezami dwar l-ezistenza ta' *commitment o meno* u dan peress li f'tali konsiderazzjoni ma tistax u ma ghandhiex jigi injorat bini li huwa tant vicin is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni, nkluz allura wiehed faccata tal-istess binja, u l-iehor separat minnha f'side street, b'dan li xorta jibqa' l-fatt li fiz-zona u vicin is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni hemm binjiet pemess validu li ghandhom l-istess gholi ta' dak mertu ta' dan il-kaz, u l-kuncett ta' *commitment* jindika li l-istess siti ghandhom hekk jigu trattati l-istess ghaliex huma fl-istess zona. L-istess jinghad ghall argument uzat li s-siti li rrefera ghalihom l-istess applikanti jaghtu ghal the Strand, meta skond it-Tribunal dan ma huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna. Dawn huma fil-verita' konsiderazzjonijiet irrelevanti ghall-punti u s-sottomissjonijiet mressqa mill-appellanti, u xorta wahda ma jbiddlux il-fatt li l-bini ta' vicin, jekk mhux dak immedjatment adjacenti, u allura fl-

istess zona fejn hemm is-sit tal-applikanta odjerna, huwa attwalment kommess f'dak li huwa gholi ghal dak mitlub mill-applikanta fl-applikazzjoni taghha, u dan jidher li minn qari akkurat tad-decizjoni ta' din il-Qorti, moghti proprju fis-sentenza fl-istess ismijiet, kien diga gie determinat, u ghalhekk dak li ghamel it-Tribunal kien sfortunatment tentattiv sabiex il-principji u l-fatti gja decizi fl-istess decizjoni ta' din il-Qorti, jigu b'xi mod injorati jew almenu mhux segwieti u dan certament li ma ghandux u mhux ser jithalla jsir tenut kont tal-principji tar-Rule of Law u l-awtorita' kostituzzjonali ta' dawn il-Qrati.

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 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 vicin dak mertu ta' dan l-appell u fil-permessi citati mill-appellanti odjerna), mela allura tali kuncett ta' committement 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-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 addirittura 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 isir 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 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 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 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 fid-dawl ta’ dan ma hemm l-ebda dubju li l-kuncett ta’ *commitment* ma jistax jigi applikat kif inghad erronjament mit-Tribunal u lanqas ghandha ssir ezami ta’ dak li ghandu jkun *commitment* b’dak il-mod, u dan ghaliex jidher car li dak li ghamel it-Tribunal kien biss immirat sabiex jemargina u jnaqqas u jrendi b’hekk ineffikaci l-kuncett ta’ *commitment* u l-applikazzjoni tieghu, anke fil-kuntest tal-principju *cerimus paribus,* u dan relattiv mhux biss fil-kuntest li s-sottomissjonijiet tal-appellant quddiemu ghandhom jinghataw additu, izda wkoll fit-trattazzjoni mil-lat sostantiv tal-applikazzjoni tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-izvilupp attwali li jkun hemm fl-istess zona ta’ fejn hemm is-sit mertu tal-izvilupp. Dak li ghamel it-Tribunal kien immirat sabiex jaghti kaz biss tal-Pjan Lokali u l-*policies* tal-Awtorita’ li skond huwa kienu japplikaw meta inhargu l-permessi mill-Awtorita stess fuq is-siti ndikati,

b'dan ukoll li rrestringa u llimita kemm hass li setgha jaghmel il-kuncett ta' x'ghandu jkun l-ezami ta' *commitment,* ibbazat legalment fuq dak li hemm attwalment fis-zona tas-sit mertu tal-kawza odjerna, zviluppi li huma muniti bil-permessi tal-Awtorita' stess, u rrenda l-applikazzjoni tal-istess kuncett ineffikaci jew inutili, b'mod ukoll li b'hekk injora jew ghar gab fix-xejn il-pronunzjamenti gudizzjarji konstanti dwar il-kuncett ta' *commitment* kif espressament dikjarat fid-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati, izda adirittura mar kontra dak gja deciz u deteminat proprju f'din il-kawza. Dan ma ghandux issir, u huwa wkoll legalment inkorrett u gudizzjarment inaccettabbli, u ghalhekk dan l-ewwel aggravju qed jigi b'hekk milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju jinghad li dan gie trattat gja fil-konsiderazzjonijiet tal-Qorti dwar it-tieni aggravju b'dan li jidher car b'dak hawn deciz li l-istess Tribunal rega' ghal darba ohra ma tax kaz is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu u cjoe' il-*commitment* tal-area u l-applikazzjoni tal-istess ghas-sit in ezami b'mod li la darba jirrizulta li hemm fl-istess zona binjiet koperti bil-permess ghall tali gholi, mela allura l-applikazzjoni odjerna ghandha tigi trattata bl-istess mod, ghaliex ma hemm l-ebda raguni ghaliex per ezempju qabel il-Pjan Lokali zewg siti b'access minn Triq San Piju wiehed jinghata permess ghall gholi ta' tmien sulari, u l-ohra le, u dan issa gie hekk sancit bil-Pjan Lokali stess. Hija din in-nuqqas ta' trattament ugwali ghall-applikazzjoni simili li l-kuncett ta' *commitment* u *cerimus paribus* dejjem ittentaw li jaddrizzaw u hekk ghandu jsir f'dan il-kaz, tenut kont li din hija applikazzjoni li dahlet u giet prezentata qabel ma gie effettiv il-**Kap. 504** f'dak li huwa l-effett ta' *commitment* fuq il-limitazzjoni ta' gholi provdut fil-pjan lokali. B'hekk dan it-tieni aggravju qed jigi milqugh ukoll.

Illi dan ifisser li l-applikazzjoni in ezami ghandha tigi kkonsidrata fid-dawl tal-permessi mahruga anke ghal bini vicin dak ta' l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, liema permessi jindikaw 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 mis-sena 2006 u allura qabel ma dahal in vigore l-**Kap. 504**.

Illi ovvjament ma hemm l-ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li dak kollu hawn konsidrat huwa punt ta' dritt li dwaru hemm appell quddiem din il-Qorti skond il-provizjonijiet tal-Ligi applikabbli u dan skond kif dejjem u konsistentment ritenut minn dawn il-Qrati f'decizjoni dwar x'inhu punt ta' dritt li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti, u dan konsistement ma dak li kien provdut kemm fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356 u l-artikolu 40**

Illi ghalhekk l-appell qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datata 5 ta' Dicembru 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma` dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Grace Borg fir-rikors tal-appell taghha datat 18 ta' Lulju 2011** u dan fis-sens hawn deciz, u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **"Grace Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 240/06 CF** tat-28 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 anke ai termini tal-**artikolu 40** inkluz **subartikolu (3) tal-Kap. 504,** u dan sabiex jiddiecidi 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---------------------------------