



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 13/2010

Dr. Anthony Farrugia f'isem Allegro Andante Limited

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta' Allegro Andante Limited datat 11 ta' Novembru 2010 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

Illi sar appell mill-appellanti lill-Bord tal-Appell dwar l-ippjanar tal-21 ta' Gunju 2004 minn cahda ta' permess ta' zvilupp fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni mill-Kummissjoni tal-izvilupp tal-4 ta' Gunju 2004.

Illi dan l-appell abbozzat u ipprezentat mill-Perit Edwin Mintoff kien jikkonsisti testwalment kif gej:

"I am writing on behalf of my client Dr. Anthony Farrugia o.b.o. Allegro Andante Limited to request the Appeals Board to reconsider their refusal of the above mentioned application.

Please note that my client, his lawyer and myself would like to be present during the deliberation of this reconsideration.

The refusal is based on the grounds that:

The proposal is indicating that the projection is to be facing the foreshore DC200 caters for projections on schemed roads and no provision is made for similar cases. However the proposed balcony is likely to have a negative visual impact on the *area* and it could cause a precedent for similar request by other establishments in the *area*".

Without prejudice to my client's position who maintains that this application is deemed to be approved in virtue of the fact that maximum time limit by law to determine such application elapsed, in spite of the fact that there was no submission of correspondence to extend the period of determination, the following should be considered:

- a) I invite the members of the DCC to review the above mentioned statement and conclude whether the submission is a planning policy or whether it is a subjective view by the case officer;
- b) I fail to understand the statement 'DC 2000 caters for projections on schemed roads and no provision is made for similar cases.' In any case it is should be note that the proposed balcony projection is not over a 'schemed road' as suggested by the directorate;
- c) I fail to understand how the proposal could cause a precedent for similar requests by other establishments in the *area*, when most of these *area* already characterized by projections over the foreshore;

d) The proposal is considered to provide a welcome horizontal projection over a minant vertical plane, and should therefore be considered a positive aesthetic attribute in the *area*;

e) It is indeed frustrating, for want of a better word, for applicants to have to wait for more than one year to receive such a refusal report, with a one sentence submission which outlines the considered reason for refusal.”

Illi l-Awtorita' intimata wiegbet bil-mod segwenti:

“5.1 The proposed development if as refused by the DCC on 30th May 2002, and a subsequent request for reconsideration was dismissed on 20th April 2004. The main grounds for refusing this proposed development were based on the grounds that the proposal was in conflict with Structure Plan policy BEN “and policy 7.2 of DC Policy & Design Guidance 2000.

5.2 The main arguments presented by the appellant to justify this appeal against the refusal decision include that:

a. The proposed development was determined after the time limit for planning applications elapsed;

b. The proposed balcony projection is not over a schemed road;

c. The proposed development shall not cause a precedent for similar requests as most of these are already characterised by projections over the foreshore;

d. The proposal is considered to provide a welcome horizontal projection over a minant vertical plane, and should therefore be considered a positive aesthetic attribute to the *area*;

6.0 JUSTIFICATION FOR REFUSAL OF DEVELOPMENT PERMISSION

6.1 Principle of the Proposed Development

6.1.1 The proposed development shall project over the foreshore of Spinola Bay. Policy 7.2 of the DC Policy & Design Guidance 2000 provides the policy framework for balconies projecting from the facade of building with or without a front garden (1.5m maximum projection where there is a front garden, and 0.7511.3 maximum projection where the building does not have a front garden). The proposed balcony exceeds the maximum projections considered for balconies, and shall result in a 2.m projection from the building line on the foreshore.

6.1.2 As can be clearly noted from the section *drawing at red 'I E'* in the file.

The balconies of the overlying apartments do not project onto the foreshore from the building line. Hence, accepting a further projection of 2.8 metres would detract from the building's appearance on the foreshore and create a clutter of terrace projections. Accepting this proposed development would be **in conflict** with policies 1.1 (e) and 7.1 of the DC Policy & Design Guidance 2000, and Structure Plan policy BEN 2 which all require that any new development respects the scale, proportions and design features of surrounding buildings.

6.1.3 Furthermore, the proposed development would also compromise the emerging North Harbours Local Plan, since the Spinola Bay Foreshore **has been** categorized as a Category A streetscape (Streets of High Streetscape Value), where alterations to buildings along such streets should not compromise the architectural value of the *area*.

6.2 Illegalities on Site

6.2.1 As already pointed out in the site history section of this report, the restaurant establishment is subject to another application to sanction illegalities present on site. In accordance with PA Circular 2/96, *further development on this site* cannot be considered unless all illegalities are

regularized. Furthermore, as revealed in the pending application *PA0694/04*, it is also dubious whether the outdoor tables and chairs in front of the restaurant along Spinola Bay foreshore are covered with development permission.”

Illi b'decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2010, dan cahad l-appell imsemmi tal-appellanti.

Illi l-appellanti hasset ruhha aggravata mid-decizjoni imsemmija u qed tinterponi umli appell kif gej:

Illi fir-rigward tal-ahhar oggezzjoni tal-Awtorita' rigwardanti l-ezistentenza sospettata dwar xi irregolaritajiet fis-sit “*de quo*”, dan gie ritenut li ma kienux fil-fatt jezistu.

Izda din is-sitwazzjoni kienet ukoll rilevanti ghal dak li jirrigwarda aggravju f'dan l-appell.

L-argument dwar jekk kienx mehtieg permess ghas-siggijiet u mwejjed giet risolta ghaliex l-appellanti wriet anke b'ritratti antiki u korrespondenza ricevuta mid-Dipartiment tal-Artijiet, li z-zona fejn kienu jinstabu l-imwejjed u s-siggijiet kien fil-fatt jappartjeni lill-appellanti, u certament ma kienx spazju pubbliku.

Illi dan huwa relevantissimu tenut kont li d-decizjoni tal-Bord huwa principalment ibbazat fuq asserzjoni legalment fallaci li l-gallerija mitluba mill-appellanti kienet ser tisporgi fuq spazju pubbliku. Din l-asserzjoni tmur direttament kontra r-rizultanzi processwali.

Illi jirrizulta wkoll li ma genb is-sit “*de quo*”, kif ukoll mat-tul kollu tal-“promenade” fuq il-Bajja ta' Spinola hemm numru ta' gallariji li jisporgu allura fuq l-ispazju attwalment pubbliku, u li johlqu “commitment” li gie kompletament injorat mill-Bord meta dan kien legalment obligat li jikkonsidrahom.

L-ebda konsiderazzjoni wkoll ma nghatat ghall-fatt li l-applikazzjoni tal-appellanti kellha titqies “*deemed*”

Kopja Informali ta' Sentenza

approved” skont ir-regolamenti vigenti taz-zmien kif hemm fl-appell appellant quddiem il-Bord.

Ghaldaqstant l-esponenti, fil-waqt li taghmel piena referenza ghall-atti processwali, u tiriserva li tipproduci dawk il-provi lilha spettanti skont il-ligi, umilment titob li din l-Onorabbli Qorti joghghobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord imsemmija, filwaqt li tirrimetti lura l-kaz ghall-konsiderazzjoni ulterjuri fuq l-iskorta tal-ligi u tad-direttivi emessi minnha.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita' appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghat-trattazzjoni ghas-seduta tal-15 ta' Marzu 2011.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 31 ta' Jannar 2011 a fol 10 tal-process, fejn permezz taghha esebiet *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **“Dr. Anthony Farrugia f' isem Allegro Andante Ltd. 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 ghar-rikors tal-Appell ta' Dr. Anthony Farrugia f'isem Allegro Andante Limited datata 14 ta' Marzu 2011 a fol 11 tal-process fejn eccepjet: -

Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 0694/04 l-appellant applika ghal *'construction of balcony at upper basement level, Triq Spinola, San Giljan'*, liema applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp b'decizjoni tal-4 ta' Gunju 2004, liema rifjut gie konfermat mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni datata 22 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet **Dr. Anthony Farrugia f'isem Allegro Andante Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**

Illi l-applikant, ghan-nom tas-socjeta' Allegro Andante Limited, interpona dan l-appell mid-decizjoni hawn fuq imsemmija tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar hija gusta u timmerita konferma u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mis-socjeta' applikanti huwa null *stante* li mhux qed isir skont **l-artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp** li jghid hekk:

'Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri).'

Fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dan ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Dan gie konfermat f'diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** datata 31 ta' Mejju 1996 fejn gie spjegat illi:

'Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ... Biex appell ikun ammissibbli, l-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata.'

Illi fil-kaz in ezami l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda sempliciment applika l-policies rilevanti ghall-kaz in ezami.

Inoltre huwa ben risaput illi l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-Ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u ghalhekk ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona jew ohra. Dan il-principju, u cioe' illi l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhix sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Il-Bord tal-Appell, li anke zamm access fuq is-sit mertu ta'

dan l-appell, ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qiegħda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Il-Bord applika l-Policy NHSJ 09 tal-Pjan Lokali, izda l-interpretazzjoni li l-Bord ta hija wahda finali u ma tistax tigi kkontestata quddiem din l-Onorabbli Qorti. Il-Bord qal illi s-sit in kwistjoni huwa sit sensitiv fejn, skont l-imsemmija Policy, trid titrazzan iz-zieda fl-intensita' ta' attivita' kummercjali biex jinzamm il-karattru tal-lokalita'. Il-Bord spjega hekk:

'Il-massa ta' din l-isporgenza proposta fi spazju relattivament dejjaq f'din il-parti tal-'foreshore' tikkostitwixxi 'visual intrusion' li l-Bord iqis inaccettabbli.'

Il-Bord ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-gallarija proposta tikkostitwixxi estenzjoni ta' spazju kummercjali permezz ta' sporgenza fi spazju pubbliku:

'Kieku dan l-izvilupp kien in-naha tat-triq setghet issir gallarija bi sporgenza ta' 0.75 metri, izda dan ma jfissirx li dan jista' jsir gewwa kull spazju pubbliku iehor, izjed u izjed meta qegħdin nitkellmu fuq sporgenza ta' din l-entita (2.8 metri).'

Illi l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħha tilmenta dwar l-allegati irregolaritajiet fis-sit *de quo* u tghid li dawn ma kienux fil-fatt jezistu. L-awtorita' esponenti tagħmel riferenza għal dak li gie deciz mill-Bord tal-Appell fejn ikkunsidrat il-fatt li tul il-process tal-appell gie ccarat illi ma hemmx illegalitajiet fuq dan is-sit fir-rigward tal-imwejjed u siggijiet li hemm barra u li dawn kellhom il-permessi mehtiega. L-Awtorita' appellata, b'kull rispettt dovut, ma tistax tifhem x'inhu precizament l-aggravju tal-appellanti f'dan ir-rigward. Lanqas ma tista' tifhem l-argument tal-appellanti u cioe' kif il-fatt li l-imwejjed u s-siggijiet jappartjenu lill-appellanti jfisser li allura l-gallarija ma kinitx se tisporgi fuq spazju pubbliku!

Illi l-appellanti tilmenta wkoll mill-fatt li ma genb is-sit *de quo*, kif ukoll mat-tul kollu tal-*'promenade'* fuq il-Bajja ta' Spinola hemm numru ta' gallariji li jisporgu allura fuq l-ispazju attwalment pubbliku u li joholqu *'commitment'*. Illi f'dan ir-rigward l-Awtorita' appellata, apparti l-fatt illi l-appellanti **gatt** ma trattat u qajmet il-principju tal-*commitment* quddiem il-Bord tal-Appell, tirrileva illi l-insenjament kostanti ta' din l-Onorabbli Qorti huwa li dan huwa principju li jirrigwarda l-fatti, u d-decizjoni jekk zona hix *committed* jew le tispetta b'mod finali lill-Bord. Ara **Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 65/98) mill-Qorti tal-Appell fejn gie ritentut hekk:

*'Id-decizjoni tal-Bord tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni ta' l-imsemmija Policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar stess li giet fuq indikata. Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta' fatt ... B'applikazzjoni tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi (u cioe' l-**artikolu 15(2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp**) li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kienitx committed fis-sens li qal il-Bord.'*

Illi l-appellanti tghid illi l-Bord injora totalment il-principju tal-*commitment* meta, skont l-istess appellanti, dan kien legalment obligat li jikkonsidrahom. Minn ezami tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell jirrizulta illi l-istess Bord ha in konsiderazzjoni l-istat attwali tal-lokalita' kollha u kkonsidra illi l-massa tal-isporgenza proposta mill-appellanti ta' 2.8 metri kienet ser tikkostitwixxi *'visual intrusion'* f'sit daqstant sensitiv fejn ghandha titrazzan iz-zieda fl-intensita' ta' attivita' kummercjali biex jigi assigurat li jinzamm il-karattru tal-lokalita'.

Illi l-Bord mhux talli ra l-applikazzjoni li ghalha ghamel riferenza l-appellant, izda talli analizzaha u a bazi ta' din l-analizi, wasal ghad-decizjoni finali tieghu.

Illi rigward l-aggravju illi *'l-ebda konsiderazzjoni wkoll ma inghatat ghall-fatt li l-applikazzjoni tal-appellanti kellha titqies deemed approved skont ir-regolamenti vigenti taz-zmien kif hemm fl-appell appellant quddiem il-Bord'*, jigi rilevat illi dan l-aggravju ma kienx wiehed mill-aggravji imressqa mill-appellant quddiem il-Bord tal-Appelli, u ghaldaqstant ma jistax jitressaq f'dan l-istadju.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 2010 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, Dr. Anthony Farrugia f'isem Allegro Andante Limited, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-lppjanar fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 2010, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta' Mejju 2011 fejn Dr. Anthony Farrugia talab li jigu esebiti l-processi relattivi fejn hemm ritratti ta' fondi kontingwi jew vicini, li kienu disponibbli ghall-Bord tal-Appell u dawn ir-ritratti huma prezumibbilment esebiti fil-*files* 0694/04 u 1441/01. Id-difensuri riedu jikkonsultaw bejniethom sabiex tali ritratti li l-appellant qed jghid li kienu esebiti quddiem il-Bord, jigu esebiti quddiem il-Qorti, u l-Qorti tifhem li dawn jinsabu fil-processi mesemmija. L-appell gie differit sabiex jigu dawn ir-ritratti u finali tarattazzjoni ghall-21 ta' Gunju 2011; u l-verbal tas-seduta mizmuma fil-21 ta' Gunju 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher l-appellanti Dr. Anthony Farrugia u Dr. Ian Vella Galea, u Ivor Robinich ghall-Awtorita' appellata assistit minn Dr. Noel Bartolo. Gew esebiti l-*files* 694/04 u 1441/01 *animo ritirandi*. Id-difensuri ttrattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghad-29 ta' Frar 2012 u mbaghad ghat-2 ta' Ottubru 2012. Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) la darba gie stabbilit li ma kienx hemm irregolaritajiet fuq is-sit u dan ghaliex l-imwejjed u s-siggijiet tpoggew f'zona li tappartjeni lill-appellanti mela allura ma jistax jinghad li l-gallarija progettata kienet ser tisporgi fuq spazzju pubbliku; (b) jinghad ukoll li fl-istess *promenade* hemm diversi gallariji li jisporgu fuq spazzju pubbliku u dan allura johloq *commitment* li effettivament gie nrorat mill-Bord u dan irendi l-istess decizjoni nulla u bla effett.

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li l-fatt li s-socjeta' appellanti ghandhom licenzja sabiex ipoggu l-imwejjed fiz-zona ndikata ma jfissirx li l-gallariji ma humiex qed jesporgu fuq il-promenade pubbliku u lanqas ifisser ghalhekk li l-istess zona fejn tpoggew l-imwejjed saret proprjeta' tas-socjeta' appellanti. Mela allura ghalkemm huwa minnu li tali tqeghid ta' imwejjed ma jikkostitwixxix irregolarita' fuq is-sit, dan bl-ebda mod ma jwassal ghall konkluzjoni li s-socjeta' appellanti qed tressaq bl-ewwel aggravju u ghalhekk dan l-aggravju huwa kompletament bla bazi.

Illi t-tieni aggravju huwa fis-sens li ghalkemm is-socjeta' appellanti qed tallega li l-applikazzjoni taghha numru PA 0694/04 "*construction of balcony at upper basement level, Triq Spinola, San Giljan*", kellha tigi kkunsidrata mill-aspett ta' *commitment* li hemm minn diversi stabbilimenti jew binjiet li hemm simili ghal dak rikjesta mis-socjeta' appellanti, fis-sens li fl-istess akkwati hemm diversi zviluppi simili, jinghad li huwa minnu li fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar dan il-punt bl-ebda mod ma gie kkonsidrat kif jidher mid-dezjoni tat-22 ta' Ottubru 2010.

Illi l-Awtorita' appellata fir-risposta taghha tghid li dan ma huwiex punt ta' dritt li jaghti aditu ghall-appell quddiem din il-Qorti, izda dan ma huwiex korrett, ghaliex meta l-Bord ma jittrattax u ma jikkonsidrax is-sottomissjonijiet u iktar

serju l-aggravju ta' parti jew ohra quddiemu, dan irendi l-istess decizjoni bhala mhux ben motivata skont il-ligi u allura dan huwa punt ta' dritt li fuqu hemm appell quddiem din il-Qorti, kif din il-Qorti kemm-il darba ddecidiet b'mod konsistenti.

Illi t-tieni punt li l-Awtorita' appellata qajmet huwa li dan ma kienx punt ta' appell quddiem il-Bord. Izda anke hawn l-Awtorita' appellata hija zbaljata ghaliex fl-appell pprezentat minn Dr. Edwin Mintoff ghan-nom tas-socjeta' appellanti datat 16 ta' Gunju 2004 quddiem l-istess Bord inghad testwalment li:-

“c) I fail to understand how the proposal could cause a precedent for similar requests by other establishments in the area, when most of these areas already characterized by projections over the foreshore”.

Illi din tinsab citata fid-decizjoni tal-Bord stess fir-raba' (4 paragrafu ta' pagna 3 tad-decizjoni tieghu u ghalkemm bl-Ingiliz, ma hemmx dubju li dak li l-appellanti qed jghid huwa li ma kienx qed jaqbel mad-decizjoni tad-DCC li jekk jinghata l-permess mitlub ikun jista' jinholoq precedent, u dan ghaliex l-istess area hija mimlija b'tali tip ta' progettazzjonijiet ta' bini (bhal gallarija fuq il-foreshore).

Illi allura dak li s-socjeta' appellanti qed tghid hija li hemm zviluppi simili fl-istess area, li allura kkommettew l-istess area ghal tali tip ta' zvilupp, u allura bhal ma thallew u gew permessi tali zviluppi, mela allura fl-istess vina ghandha tigi kkonsidrata l-applikazzjoni tas-socjeta' appellanti, u f'dan il-kuntest allura ma jistax jinghad li jekk tigi approvata tali applikazzjoni hemm jew jista' jkun hemm precedent, u dan ghaliex gja hemm precedenti bin-numru ta' zviluppi simili li hemm fl-istess area.

Illi mela allura ma hemmx dubju li fil-fatt l-aggravju li hemm *commitment* fl-istess area kien sollevat mis-socjeta' appellanti quddiem l-istess Bord, li sfortunatament ghal min ikun issottometta l-applikazzjoni, li issa ilha pendenti s-snin, ma giet bl-ebda mod trattata u kkonsidrata mill-istess Bord fid-decizjoni u dan irendi tali decizjoni nulla u

bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u hawn issir riferenza ghas-sentenzi **“Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' I-lzvilupp”** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004); **“Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-lzvilupp”** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003); **“Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-lzvilupp”** (A.I.C. 24 ta' Frar 2003); **“Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008).

Illi kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **“Norman Rossignaud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' I-lzvilupp”** (A.I.C. (RCP) - 26 ta' Frar 2009) fis-sens li fuq dan il-punt gie kemm-il darba deciz li meta l-istess Bord ma jaghtix kaz u ma jittrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu dan jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex b'hekk il-Bord ma jkunx osserva l-principju ta' *cerimus paribus*. Dan il-principju huwa illum wiehed stabbilit bid-decizjonijiet **“Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-ippjanar”** (A.C. 19 ta' Novembru 2001) u **“Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-lzvilupp”** (A.C. 9 ta' Frar 2001).

Illi fil-fatt fl-istess decizjoni nghad:-

“Illi 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 ta' l-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, u allura l-istess Bord kien fid-dover li jezamina l-istess permess, u wkoll jghid x'effett kellu l-istess permess fuq l-applikazzjoni tal-appellant, u dan anke fil-kuntest tal-kuncett ta' commitment ghall-istess inhawi u s-sit ta' applikazzjoni illum mertu ta' dan l-appell. Din il-Qorti thoss li l-ezami ta' tali permess, hija vitali kemm ghall-punt ta' determinazzjoni ta' commitment u kemm ghall-effett li l-istess ghandu jkollha fuq l-ezitu finali fuq l-applikazzjoni tal-appellant - dan meta l-bini tieghu imiss ma' bini bil-permess ta' gholi bhal dak sottomess fl-

*applikazzjoni tieghu. F'dan il-kaz japplika dak li inghad fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet “**Consiglio D’Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ I-Izvilupp**” (A. C. – 24 ta’ Meju 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”.*

Illi b’hekk f’dan il-kaz, bhal fil-kaz “**Emanuel Vella et vs L-Awtorita’ ta’ Malta’ dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” (A.I.C. (RCP) – 10 ta’ Dicembru 2008) bin-nuqqas tal-Bord li jikkonstata jekk il-bini fl-inhawi u fl-area hemm indikati hemmx zviluppi simili ghal dak li kien qed jigi propost mis-socjeta’ appellanti, u jekk tali zviluppi simili jew bhal dak mertu tal-applikazzjoni odjerna kienux koperti bil-permess, huwa ma setax jiehu decizjoni jekk kienx hemm effettivament *commitment* ghal izvilupp propost ghall-istess sit; wara dan imbaghad jrid jigi ezaminat l-effett li l-istess *commitment* ghandu fuq l-applikazzjoni attwalment in konsiderazzjoni u taht ezami fuq is-sit *de quo*, tenut kont tal-fatt li jekk z-zona hija hekk kommissa ma jistax jinghad, kif inghad mill-Awtorita’ li qed jinholoq precedent, ghaliex il-precedent ikun gja jezisti bl-approvazzjoni ta’ zviluppi simili, u din hija l-vantazzjoni u l-aggravju li ghamlet is-socjeta’ appellanti.

Illi dan fuq kollox huwa konsonanti ma’ dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet “**Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ I-Izvilupp**” (A.C. (JSP) (CAA) (JDC) – 9 ta’ Frar 2001) fejn inghad li:-

“Meta fl-investigazzjoni ta’ l-applikazzjoni ghall-permess ta’ l-izvilupp, issir allegazzjoni li fl-inhawi diga jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita’ u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta’ din il-Qorti d-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta’ investigazzjoni ta’ drittijiet fundamentali, izda unikament fl-ambitu ta’ konsiderazzjonijiet ta’ l-ippjanar, u cjoe’ biex jaraw jekk, tenut kont ta’ l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat”.

Illi b'hekk f'dan il-kaz huwa ben fondat l-aggravju ta' l-appellanti ghaliex bin-nuqqas ta' ezami tal-izviluppi fl-istess zona l-istess Bord ma ddecidiex jekk dan il-fatt li kien hemm zviluppi koperti bil-permess tal-istess natura bhal dak propost mis-socjeta' appellanti fl-applikazzjoni taghha, u huwa naturali u gust li dan ghandu jkollu effett fuq id-determinazzjoni tal-istess applikazzjoni u allura lanqas iddecieda dwar l-effett li tali konstatazzjoni taghti meta kkonsidrata fid-dawl tal-applikazzjoni pendenti quddiem il-Bord. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inugwaljanza, u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja. *"Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficili ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti"*, konkluzjoni tal-Bord stess li giet ikkonfermata proprju fil-kaz u fl-appell fis-sentenza f'ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-lppjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005); issir riferenza ghas-sentenza **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) fejn gie trattat kaz dwar bini adjacenti munit b'permess li kien determinati ghar-rizultat u l-ezitu ta' l-applikazzjoni sottomessa, u dan anke fil-kontest 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-lppjanar"** (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"*.

Illi dan kollu ma gie bl-ebda mod trattat mill-Bord fid-decizjoni tieghu u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u l-process qed jigi rimess lit-Tribunal Ta' Revizzjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex l-istess jiddeciedi l-mertu fid-dawl u konsistentement ma' dak deciz f'din is-sentenza u skont il-Ligi, b'dan li l-aggravju tas-socjeta' appellanti ghandu jigi trattat sew u kif titlob il-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datata 14 ta' Marzu 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mis-socjeta' appellanti Allegro Andante Limited fir-rikors tal-appell datat 11 ta' Novembru 2010** biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet "Dr. Anthony Farrugia f'isem Allegro Andante Limited vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" tat-22 ta' Ottubru 2010 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvoja l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizzjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex jaghti effett ta' dak deciz f'din is-sentenza u b'hekk jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----