MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 31/2011

Francis Bonello (ID 284578(M))

vs

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' Francis Bonello datat 5 ta' Awwissu 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tat-28 ta' Lulju 2011, it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Francis Bonello kontra** l-**Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** (ara Dok "FB 1") iddecieda li jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ta' l-applikazzjoni PA 4642/07 tal-11 ta' Lulju 2008.

2. Illi r-rikorrent ihossu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-OnorabbIi Qorti.

3. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-appellant originarjament issottometta applikazzjoni bin-numru 4642/07 nhar id-19 ta' LuIju 2007 fuq sit li jinsab fit-Triq Zaghruna Gharghur bil-proposta segwenti *'Change of use of semi-basement garage to class 4 local shop - Pet shop'.* Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Awtorita' appellata nhar il-21 ta' Jannar, 2008. Minn din id-decizjoni giet prezentata talba ghal rikonsiderazzjoni u f'dan l-istadju gew ukoll prezentati pjanti emendati sabiex jirrispondu ghar-ragunijiet ta' rifjut ta' moghtija. *Cionostante* dan kollu din l-applikazzjoni regghat giet rifjtutata nhar il-11 ta'Lulju, 2008 bir-ragunijiet ta' rifjut ikunu s-segwenti:

1. The proposed development will remove the existing parking spaces for the building and so it would conflict with Structure Plan policy TRA 4 and PA circular 3/93 which seek to ensure that appropriate provision is made for off-street parking.

2. The proposed petshop and storage space covers an area of 140m2 and therefore is unacceptable since Policy CG07 of the Central Malta Local Plan does not permit such floorspace within areas designated for Residential Development.'

3. Minn din id-decizjoni gie sottomess appell quddiem dak iz-zmien I'hekk imsejjeh Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

4. Illi l-ewwel l-aggravju ta' l-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti illi d-decizjoni tat-Tribunal hija *ultra vires* il-poteri ta' l-istess Tribunal u ghaldaqstant ghandha tigi dikjarata nulla u invalida fil-ligi.

Illi a skans ta' ripetizzjoni, b'referenza ghal bosta gurisprudenza ta' din l-istess Onorabbli Qorti, ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-aggravju li t-Tribunal agixxa *'ultra vires'* il-poteri tieghu tikkwalifika bhala punt ta' ligi

deciz mit-Tribunal u ghaldaqstant jaqa fil-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti;

Illi l-appellant isostni illi d-decizjoni appellata hija *ultra vires* fl-aspetti segwenti:

a) F'dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal jaghmilha ta' organu ta' infurzar ta' permessi ta' zvilupp meta huwa car fil-ligi li l-infurzar ma jaqax taht il-kompetenza ta' l-istess Tribunal.

Illi fil-mertu ta' dan il-punt issir referenza ghall-ahhar pagna tad-decizjoni t-tieni paragrafu fejn it-Tribunal ghalkemm jiddeciedi illi s-soluzzjonijiet mressqa mill-appellant jindirizzaw it-tliet oggezzjonijiet ta' l-Awtorita', xorta wahda jiddeciedi li jichad l-appell ghaliex skond it-Tribunal ser ikun difficli li wiehed jinforza l-perrness ta' zvilupp li kieku kellu jinhareg.

Illi bir-rispett kollu jigi sottomess illi fl-istadju li t-Tribunal wasal ghall-konkluzjoni li s-soluzzjonijiet offerti mill-appellant kienu jissodisfaw l-ilmenti ta' l-Awtorita' u *per conseguenza* allura kienu skont il-'policies' applikabbli, allura xoghol it-Tribunal kellu jieqaf hemm fis-sens li t-Tribunal wara tali konkluzjoni seta’ biss johrog il-permess ta' zvilupp u xejn aktar. Ghall-kuntrarju izda t-Tribunal dahal fil-kwistjoni dwar l-infurzar tal-permess ta' zvilupp wara li jkun inghata izda l-appellant umilment isostni li din ma taqax fl-ambitu tal-poteri tat-Tribunal u ghaldaqstant din il-parti tad-decizjoni hija 'ultra vires' il-poteri tat-Tribunal b'tali mod li trendi d-decizjoni kollha nulla u invalida fil-ligi.

b) L-appellant umilment ukoll jissottometti li d-decizjoni tat-Tribunal hija *'ultra vires'* f'dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal ghogbu jidhol fil-kwistjoni ta' jekk l-appellant jaqbillux mil-lat ta' decizjoni fuq 'business' li jiftah hanut fil-lok fejn qed jipproponih hu:

'huwa difficli hafna biex timmagina kif hanut li jinsab f'qieh ta' semi-basement, li ma jaghtix direttament ghal go t-triq, peress li jinsab wara store, qatt jista jirnexxi. Din it-tip ta' proposta tmur direttament kontra kull principju ta' kif u fejn wiehed ghandu jippjana u jiftah business.' (pagna 8 t-tieni paragrafu tad-decizjoni)

Bir-rispett kollu, l-appellant jissottometti illi mhux kompitu tat-Tribunal li janalizza d-decizjoni tal-appellant dwar fejn u kif imexxi l-'business' tieghu, il-kompitu tat-Tribunal

jieqaf wara li l-istess Tribunal b'applikazzjoni tal-'policies' jiddeciedi jekk l-izvilupp propost jikkonformax maghhom jew le. Fis-sentenza appellata it-Tribunal mar *ben oltre* dan kollu, anzi wara li sahansitra ddecieda li l-ilmenti ta' l-Awtorita' kienu gew sorvolati deherlu li kellu l-poter jaghti l-parir tieghu jekk mil-lat ta' 'business' din kinitx decizjoni sagga jew le u ghaliex deherlu li mhix decizjoni ghaqlija *per conseguenza* cahad l-appell. Dan kollu jmur *ben oltre* dak li ghalih gie stabilit it-Tribunal u ghalhekk huwa *'ultra vires*' il-poteri ta' l-istess Tribunal. Certament tinholoq sitwazzjoni legali assurda li kieku kellu jigi accettat li t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar jista' wkoll jidhol fl-aspett dwar persuna jaqbillix taghmel tip ta' zvilupp ('*business*') flok iehor. Kull persuna hija libera li tittanta l- '*business*' li jidhrilha hi, jekk jirnexxiex jew le hija kwistjoni ohra, izda certament mhix kwistjoni li taqa’ fil-kompitu ta' dan it-Tribunal partikolari! Fuq kollox l-istess Awtorita' awtorizzat bosta permessi ta' zvilupp simili fosthom wiehed partikolari bin-numru PA 336/07 fejn il-hanut fil-fatt jinsab fuq in-naha ta' wara ta' garaxx!
c) Illi d-decizjoni tat-Tribunal hija wkoll *'ultra vires'* f'dik il-parti fejn l-argumentazzjoni tat-Tribunal hija kompletament bazata fuq assunzjonijiet ta' x'jista jigri fil-futur u mhux fuq fatti u provi mressqa quddiem l-istess Tribunal. F'dan l-istadju ssir referenza ghal dik il-parti tad-decizjoni li taqra kif isegwi:

'Dan jaghti wiehed x'jahseb li jista jkun li l-manuvrar u loghob bil-pjanti qed isir semplicement biex jinhareg il-permess biex imbaghad wara li jkun hareg dan il-permess id-distinzjoni bejn hanut u garage tkun tista titnehha u dan peress li m'hemmx separazzjoni fizika li tiddistingwi l-area li hija hanut mill-area li hija garage u b'hekk tintuza ghal skopijiet kummercjali l-area kollha tal-garaxx li hi in access ta' hamsin (50) metru kwadru. Anki jekk wiehed kellu jaccetta li l-appellant m'ghandux din l-intenzjoni, xejn ma jzomm lil xi sid iehor fil-futur milli jaghmel dan. Wiehed irid izomm f'mohhu li permess tal-ippjanar hu relatat mas-sit u hux mas-sid.' (pagna 8 t-tieni paragrafu tad-decizjoni).

Bir-rispett kollu jigi sottomess illi x'jista jigri fil-futur ma jaqax fil-kompitu tat-Tribunal u certament ma jistax ikun bazi ghal rifjut ta' permess ta' zvilupp. It-Tribunal kellu kompitu li jara l-pjanti kif prezentati lilu humiex accettabbli u la darba johrog il-permess ta' zvilupp, l-applikant ikun marbut mal-pjanti approvati u mal-kundizzjonijiet imposti fl-istess permess ta' zvilupp. Jekk l-applikant jew xi sidien futuri jiddeciedu li ma jimxux mal-permess ta' zvilupp kif mahrug allura jkunu suggett ghal azzjoni ta' nfurzar li izda ma taqax fil-kompitu tat-Tribunal. Kif gia espost aktar il-fuq kull permess ta' zvilupp jista jkun suggett li jinkiser izda dan ma jfissirx li allura ma jinhareg l-ebda permess ta' zvilupp!

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju ta' l-appellant huwa wkoll car u manifest stante li d-decizjoni appellata tikser il-principji ta' gustizzja naturali fil-konfront tal-appellant ghar-raguni illi f'parti minnha din id-decizjoni tghid car u tond li l-pjanti tal-appellant jindirizzaw it-tliet oggezzjonijiet tal-Awtorita' u ghaldaqstant huma konformi mal-'policies' applikabbli in kwistjoni izda fl-istess decizjoni nonostante din id-dikjarazzjoni skjetta, t-Tribunal b'mod kontradittorju ghall-ahhar jiddeciedi li jichad l-ghoti tal-permess ta' zvilupp in kwistjoni b'rizultat li giet kommessa ingustizzja manifesta fil-konfront tal-appellant. Jigi umilment li din l-ingustizzja cara fid-decizjoni trendi l-istess decizjoni nulla u invalida fil-ligi. F'dan l-istadju terga ssir referenza ghall-pagna 8 tad-decizjoni t-tieni paragrafu.

Illi dwar dan il-punt issir referenza ghal decizjonijiet bhal **Angelo Said vs Awtorita' tal-Ippjanar** deciza fis-27 ta' Jannar, 1997 u **Paul Vella vs Awtorita' tal-Ippjanar** deciza fil-11 ta' Jannar 1999 it-tnejn moghtija mill-Qorti ta' l-Appell f'liema decizjonijiet johrog car illi l-ilment ta' l-appellant jikkwalifika bhala punt ta' ligi deciz mit-Tribunal u ghalhekk huwa sindakabbli minn din l-Onorabbli Qorti.

Illi fil-mertu l-appellant umilment jissottometti li *ai termini* **tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** huwa kien sempliciment obbligat iressaq pjanti quddiem l-Awtorita' u konsegwentement quddiem it-Tribunal li jkunu in

konformita' mal-'policies' applikabbli u xejn aktar. Fil-fatt l-istess Tribunal irrikonoxxa li dan l-appellant ghamlu. Ghalhekk f'dak l-istadju t-Tribunal ma setax jikkontradixxi din il-konkluzjoni u jiddeciedi li xorta wahda jichad l-appell anzi t-Tribunal kien obbligat li jordna l-hrug tal-permess ta' zvilupp *de quo*.

Illi dan kollu huwa wkoll imsahhah mill-fatt illi l-istess Tribunal kif ukoll l-istess Awtorita' hargu numru ta' permessi ta' zvilupp identici ghal dak odjern fosthom PA 336/07 liema permess ta' zvilupp kellu l-istess *fattispecie* identici ghal dawn odjern inkluz hanut li gie approvat fuq il-part ta' wara ta' garaxx.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skont il-ligi u li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tilqa’ l-aggravji ta' l-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet 'Francis Bonello kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' datata 28 ta' Lulju, 2011 u tordna l-hrug tal-permess ta' zvilupp bin-numru PA 4642/07 jew fin-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex, jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita’ appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta’ Jannar 2012.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar datata 23 ta’ Jannar 2012 a fol 14 tal-process fejn esponiet:

1. Illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant, it-Tribunal bl-ebda mod ma agixxa *ultra vires* in kwantu jirrizulta bic-car li finalment id-decizjoni tat-Tribunal kienet ibbazata fuq il-*policies* u anke fuq il-kazistika. Il-paragrafu rilevanti huwa s-segwenti: *“Kif gia gie deciz f’kaz simili, Appell numru 14/08 ISB “Joseph Vassallo kontra l-*

Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" tas-26 ta' Marzu 2010, hu essenzjali li l-konfini ta' 50 metru kwadru utilizzati ghal attivita' kummercjali f'zona residenzjali, ikunu fizikament delineati proprju ghar-raguni li skond il-policies din l-attivita' f'tali lokalita' ma tistax teccedi l-hamsin (50) metru kwadru. Billi f'dan il-kaz m'hemmx separazzjoni fizika bejn il-parti tal-garaxx li qed jigi propost li jsir hanut u l-parti l-ohra ta' l-istess garaxx li bil-lejl iservi ta' garaxx, u filghodu isservi ta' access ghall-area kummercjali, hi inkontravenzjoni ta' l-imsemmija policy. Ghalhekk it-Tribunal ihoss li fis-sustanza l-proposta ma tissodisfax il-kriterji tal-policies applikabbli f'dan il-kaz."

Illi *in oltre*, apparti r-raguni hawn fuq imsemmija, t-Tribunal semma' wkoll raguni ohra ghac-cahda tal-appell li hija wkoll ibbazata fuq il-*policies*, u cioe' t-Tribunal qal: *"Apparti mill-gholi permissibli, l-policy 5.2 tad-DC 2007 tistipola standards ohra necessarji ghal spazji f'basements li jkunu uzati ghal uzu kummercjali.* ***Ma jissemma xejn dwar dawn miz-zewg partijiet."***

Illi finalment, it-Tribunal jelenka b'mod car u inekwivoku l-*policies* a bazi ta' liema ddecieda li jichad l-appell migjub quddiemu: *"In konkluzjoni, kif jidher mill-fatti li hargu fil-kors tas-smigh ta' dan l-appell, billi jirrizulta li l-proposta in ezami ma tissodisfax b'mod car* <u>*il-policy CG07 tas-Central Malta Local Plan*</u>*,* <u>*il-policy TR4 tas-Structure Plan*</u> *u il-*<u>*PA Circular 3/93*</u> *dan l-appell ma jistax jigi milqugh."*

Illi ghalhekk huwa ovvju li t-Tribunal agixxa fil-limiti tal-poteri tieghu u ddecieda l-appell a bazi tal-*policies* u mhux a bazi tar-ragunijiet moghtija mill-appellant fl-appell odjern, u kwindi, kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant, it-Tribunal bl-ebda mod ma agixxa *ultra vires*.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tar-regoli u l-*policies* dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Ghall-Ambjent u l-Ippjanar, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam ta' l-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan it-Tribunal li jiddeciedi dwar din il-materja. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni

tal-ligi maghmula mit-Tribunal mhijiex sindakabbli, kien ikkonfermat regolarment mill-gurisprudenza ta’ din l-Onorabbli Qorti. Ghalhekk it-Tribunal ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti dina l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tat-Tribunal u b’hekk tagixxi ta’ tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn dina l-Onorabbli Qorti fis-sentenza *Angelo Farrugia vs. Chairman ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar* fejn l-aggravju ta’ l-appellant kien li t-Tribunal kien interpreta b’mod skorrett il-Pjan ta’ Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjonijet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati:

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

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita’ esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tat-Tribunal datata 28 ta’ Lulju 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal fit-28 ta’ Lulju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 27 ta’ Jannar 2012 a fol 18 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-file tal-Tribunal ta’ Rivizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet “**Francis Bonello vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” deciz mit-Tribunal.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-24 ta' Jannar 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellant prezenti, u Dr. Ian Vella Galea u Ivor Robinich ghall-awtorita' appellata. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghat-30 ta' Ottubru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji f'dan l-appell huma (a) li qed jinghad li t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (it-Tribunal) mexa *ultra vires* ghaliex tkellem fuq enfurzar meta din mhux il-mansjoni tieghu; fejn sostna li l-appellant ma kienx jaqbillu li jaghmel business fejn qed jipproponih; fejn saret assunzjoni ghal dak li jista' jigri fil-futur; (b) id-decizjoni tikser il-principji tal-gustizzja naturali ghaliex fil-waqt li tghid li l-pjanti kif ri-sottomessi jindirizzaw it-tliet oggezzjonijiet tal-Awtorita' u allura skont l-appellanti konformi mal-*policies*, mela allura l-permess kellhu jinhareg u dan jikwalifika bhala punt ta' ligi *ut sic*; kull ma kellhu jigi deciz kien jekk il-pjanti humiex konformi mal-policies u jekk it-Tribunal issib li hekk huwa mela allura l-permess ghandhu jinhareg.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-punt li t-Tribunal mexa *ultra vires* ghaliex iddecieda u bbaza d-decizjoni tieghu fuq motivazzjoni li mhux fil-mansjonijiet tieghu huwa punt ta' dritt li hemm appell fuqhu quddiem din il-Qorti; jekk dan mhux minnu jigi trattat iktar il-quddiem.

Illi l-istess jinghad dwar il-punt sollevat li d-decizjoni tat-Tribunal ma osservatx allegatament il-principji tal-gustizzja naturali ghaliex la darba jinstab jew jigi ritenut li l-pjanti huma konformi mal-policies mela allura kellhu jinhareg il-permess u mhux jigi michud il-permess ghaliex b'hekk fi kliem l-appellant tkun qed issir ingustizzja manifesta. Dan huwa wkoll punt ta' dritt ghaliex jekk bhala fatt it-Tribunal isib li dak sottomess huwa konformi mal-

policies mela allura l-unika haga li tista' ssir hija li jinhareg il-permess. Pero' ovvjament ir-rizultanzi iridu vera jkun hekk.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti jirrizulta li ghalkemm t-Tribunal esprima ruhhu bil-mod kif esprima ruhhu u kif citat mill-appellant f'certu brani tad-decizjoni tieghu, espressjonijiet li jista' jkun li setghu saru ahjar, pero' xorta dan kollu ghandhu jigi konsidrat fid-dawl tad-decizjoni mehuda mill-istess Tribunal fl-intier taghha u mhux tigi spezzata kif qed jagmel l-appellant odjern, u dan ghaliex jidher car li d-decizjoni effettiva tat-Tribunal minn qari tas-sentenza fl-intier taghha kienet li s-*semibasement* in kwistjoni ma' kienx jikkonforma mal-policies applikabbli ghall-kaz in ezami u dan ghaliex fil-verita' kien jikkonsisti f'iktar minn 50 metru kwadru permessi ghall-attivita' kummercjali u tali area kellha tkun delineata sew f'separazzjoni fizika u attwali fuq is-sit jew fond inezami li f'dan il-kaz ma kienx hemm.

Illi fil-fatt huwa korrett li l-Awtorita' appellata ghamlet access dirett ghall dak li nghad fl-istess decizjoni u dan fis-sens li:-

"Kif gia gie deciz f'kaz simili, Appell numru 14/08 ISB "Joseph Vassallo kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" tas-26 ta' Marzu 2010, hu essenzjali li l-konfini ta' 50 metru kwadru utilizzati ghal attivita' kummercjali f'zona residenzjali, ikunu fizikament delineati proprju ghar-raguni li skond il-policies din l-attivita' f'tali lokalita' ma tistax teccedi l-hamsin (50) metru kwadru. Billi f'dan il-kaz m'hemmx separazzjoni fizika bejn il-parti tal-garaxx li qed jigi propost li jsir hanut u l-parti l-ohra ta' l-istess garaxx li bil-lejl iservi ta' garaxx, u filghodu isservi ta' access ghall-area kummercjali, hi inkontravenzjoni ta' l-imsemmija policy. Ghalhekk it-Tribunal ihoss li fis-sustanza l-proposta ma tissodisfax il-kriterji tal-policies applikabbli f'dan il-kaz."

Illi mela allura dan ifisser li bhala fatt, u dan huwa fil-kompetenza esklussiva tat-Tribunal, l-istess Tribunal ikkonstata li l-fond kif inhu attwalment u fizikament ma

huwa konformi mal-policies hemm indikati, tant li sostna li l-appellant prova superficjalment jindirizza l-istess oggezzjonijiet sollevati mill-Awtorita' ghab-bazi tal-istess policies inkluz l-*Policy CG07 tac-Central Malta Local Plan,* pero' fil-verita' u fis-sostanza dan ma huwiex il-kaz. Mela allura kull argument migjub mill-appellant li d-decizjoni tat-Tribunal sabet li fil-fatt l-appellant kien fl-applikazzjoni konformi mal-istess *policies* ma huwiex korrett u fil-verita' mhux minnu. It-Tribunal minflok sab li dak propost ma jissodisfax il-*policies* applikabbli u ghalhekk bl-ebda mod ma' jista' jinghad li t-Tribunal agixxa *ultra vires*. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi respint.

Illi minn dan johrog ukoll li t-Tribunal agixxa skond il-principji tal-gustizzja naturali ghaliex la darba sab li dak propost ma huwiex konformi mal-policies, mela allura ma setghax jinghata l-permess rikjest. Hawn allura t-tieni aggravju qed jigi michud ukoll u l-appell qed jigi rigettat. Din il-Qorti f'dan il-kuntest qed tilqa' dak eccepiet mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha in kwantu konformi ma' dak hawn deciz, hlief ghat-tieni eccezzjoni (2) kontenuta fir-risposta tal-appell ghaliex din hija legalment zbaljata u kif inghad minn din il-Qorti diversi drabi *"non sequitur".*

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' appellata fir-risposta taghha tal-appell datata 23 ta' Jannar 2012, izda tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra biss fis-sens li huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors tieghu datat 11 ta' Awissu 2011 biss in kwantu l-istess huwa nkonsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti tikkonferma ghall-finijet u effetti kollha tal-Ligi, d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' L-Ambjent u l-Ippjanar datata 28 ta' Lulju 2011 fl-ismijiet "Francis Bonello vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 134/08 CF – PA 4642/07).**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Francis Bonello

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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