MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 60/2011

Emanuel Formosa

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Formosa datat 2 ta' Dicembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona: -

1. Illi dan l-appell qed isir *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** u l-provvedimenti tat-**Tieni Skeda** tal-istess **Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta.**

2. Illi b'sentenza moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fid-29 ta' Novembru, 2011, l-imsemmi Tribunal cahad l-appell li kien gie interpost mill-

appellant Emanuel Formosa mir-rifjut li kienet tat l-Awtorita' appellata ghall-applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp li jgib in-numru PA 3309/05 ipprezentat fil-5 ta' Dicembru, 2006 u kkonfermat ir-rifjut li kien gie mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fl-24 t'Ottubru, 2006.

3. Illi l-appellant hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qieghed jinterponi dan l-umli appell.

4. Illi l-aggravji tal-appellant huma cari u manifesti kif se jigu spjegati f dan ir-rikors tal-appell.

5. Illi effettivament l-aggravji tal-appellant jikkonsistu fis-segwenti –

(i) l-ewwel aggravju huwa illi l-appell interpost mill-appellant gie michud a bazi ta' konsiderazzjonijiet li, *inter alia,* ma kinux l-istess konsiderazzjonijiet illi fuqhom kien ibbazat ir-rifjut originali. Di fatti l-Awtorita' appellata fid-diversi noti ta' sottomissjonijiet minnha pprezentati fil-kors tas-smigh tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar qajmet diversi argumenti u punti illi ma kinux gew originarjament trattati fir-rifjut originarjament moghti ghall-applikazzjoni *de quo agitur,* u dawn l-argumenti godda incidew b'mod determinanti fuq id-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif jirrizulta bl-izjed mod lampanti minn qari tas-sentenza nnifisha moghtija mill-imsemmi tribunal;

(ii) it-tieni aggravju huwa illi fil-kors tas-smigh u t-trattazzjoni tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar gie lez id-dritt tal-appellant ghal smigh xieraq u dan kif se jigi hawn spjegat. Fir-raba' nota *(fourth statement)* ipprezentata minn Mario Scicluna ghall-Awtorita' appellata saru diversi allegazzjonijiet illi kienu skorretti u fattwalment infondati. Ma' din in-nota l-imsemmi Scicluna ipprezenta wkoll xi ritratti. L-appellat wiegeb permezz ta' Nota tieghu illi permezz taghha rrileva s-segwenti –

<u>(a)</u> in rigward tar-ritratt li juri xi *debris* u materjal biswit il-hajt illi kellu kisja bil-konkos fuqu (liema konkos tnehha in vista tal-oggezzjoni li kien hemm da parti tal-Awtorita'), dan ir-ritratt ittiehed meta x-xogholijiet ta' rimozzjoni ta' dan il-konkos kienu ghadhom ghaddejjin u l-appellant jikkonferma illi meta tlestew ix-xogholijiet, *id-debris* u l-materjal kollu tnehha;

<u>(b)</u> in rigward tar-ritratt li permezz tieghu gie allegat illi l-gholi tal-hajt jaqbez il-limiti massimu stabbilit bil-ligi, l-ufficjal tal-Awtorita' appellata (Martin Scicluna) bl-ikbar zlealta' ghazel li jiehu ritratt tal-pilastru li mieghu hemm il-*gate,* u dan meta l-kumplament tal-hajt kollu huwa sostanzjalment inqas gholi minn tali pilastru u ghalhekk skond l-gholi stabbilit mill-*policies* vigenti;

Kien ghalhekk li l-appellant kontestwalment mal-prezentata ta' din in-Nota responsiva tieghu pprezenta wkoll Rikors sabiex il-membri tat-Tribunal jaccedu fuq is-sit in kwistjoni halli jivverifikaw dan kollu, liema rikors inspjegabilment gie michud u t-Tribunal baqa' ghaddej bil-prolazzjoni tas-sentenza qisu xejn mhu xejn u b'hekk huwa mill-izjed car u manifest illi d-drittijiet tal-appellant ghal smigh xieraq gew lezi gravament.

F'dan ir-rigward tajjeb illi jigi osservat ukoll illi dan ir-rikors sabiex isir access u d-digriet li permezz tieghu tali rikors gie michud lanqas biss isir ebda accenn ghalih fil-korp tas-sentenza moghtija mit-Tribunal.

(iii) <u>it-tielet aggravju</u> huwa illi t-Tribunal injora ghal kollox numru ta' sottomissjonijiet ta' natura legali illi l-appellant ghamel accenn ghalihom fil-kors tat-trattazzjoni tal-appell. Fost dawn u primarjament kien hemm il-principju *cerimus paribus* fejn l-appellant ghamel riferenza ghal diversi permessi mahruga mill-Awtorita' inkluz ghal zviluppi ferm ikbar li jinkludu anke *swimming pools* mahruga fil-vicinanzi immedjati tas-sit in kwistjoni izda t-Tribunal fis-sentenza tieghu injora ghal kollox dawn is-sottomissjonijiet ta' natura legali illi fil-fehma umli tal-appellant kellhom jinghataw il-piz debitu u jwasslu ghall-akkoljiment tal-appell a bazi tal-principju citat. F'dan ir-rigward, a skans

ta' repetizzjoni inutili, issir referenza ampja ghad-diversi sentenzi citati mill-appellat fin-nota responsiva tieghu datata 10 ta' Novembru, 2010 prezentata quddiem it-Tribunal.

(iv) ir-raba' aggravju jallaccja mat-tielet aggravju u dan in vista tar-riferenza ghad-diversi permessi li nhargu li terzi f' sit li jinsab fil-vicinanzi immedjati tas-sit in kwistjoni u dan ghal zviluppi ferm ikbar u ferm izjed massicci u li certament m'ghandhom ebda konnessjoni ma' xi uzu agrikolu tas-siti in kwistjoni, u cioe' PA1218/07 ghall-bini ta' zewg *bungalows bil-basements* u *s-swimming pools;* PA 5295/01 u PA 639/98. Bil-hrug ta' dawn il-permessi l-inhawi in kwistjoni gew rezi *a committed area* u din il-konsiderazzjoni kella tinghata ferm izjed piz mit-Tribunal milli fil-fatt inghatat, izjed u izjed meta wiehed iqabbel u jikkompara l-izvilupp propost mill-umli appellant u l-izvilupp li nhareg il-permessi ghalih u cioe' l-bini ta' zewg *bungalows bil-basements* u *s-swimming pools.*

F'dan ir-rigward l-appellant jaghmel riferenza ghal diversi sentenzi moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fosthom 'Ignatius Attard -vs- Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp' deciza fl-24 ta' Mejju, 2004 li fiha gie enuncjat kif gej -:

"Apparti l-permessi mahrug dwar din iz-zona partikolari, jidher li din hija r-regola generali li fejn jezistu nhawi li jkunu gja' gravament kompromessi bi zvilupp divers minn dak permessibbli, allura dan il-fattur jista' jkun ta' beneficcju f' kaz ta' applikazzjoni ghal zvilupp simili. Fil-kaz fl-ismijiet **"Vanni Ganado f'isem Gasan Properties Limited vs DCC"** (deciza fil-21 ta' Marzu 1994) pubblikat fid-Decizjonijiet dwar l-Ippjanar Vol. III p. 586 id-DCC kienet irrifjutat applikazzjoni ghaliex sostniet illi tezisti *height limitation* ta' erba' sulari fiz-zona in kwistjoni. Il-Bord ta' l-Appell kien laqa' l-appell ghaliex sostna illi: *"skond il-Pjan ta' Struttura kellu jsir l-ahjar uzu ta' l-art u peress li fl-istess trig kien jezisti bini gholi hames sulari, il-Bord ikkontenda illi l-izvilupp propost ma kienx ser ikollu mpatt negattiv fuq il-bini cirkostanti u l-karattru tal-lokal"* F'kaz iehor, **"Joe Cutajar vs DCC"** (deciz fit-8 ta' Lulju 1994) u

ppublikat Vol. V. p969, l-appellant ried jissana parti minn zvilupp li huwa ghamel konsistenti *f'garage* u zewg sulari. Il-garaxx ma kienx mibni bhala *semi-basement* u ma kienx jikkonforma *mal-height limitation* ta' zewg sulari u *underlying basement. "Il-Bord innota li l-appellant kien ecceda l-height limitation, izda peress li l-bini kif mibni, kien ta' l-istess gholi daqs dak ta' ma genbu liema bini kien mibni skond il-permess, il-Bord argumenta li ma kienx jaghmel sens li jichad l-appell stante li ma kien se jkun hemm l-ebda impatt avvers estetiku."*

Fl-imsemmija sentenza din l-Onorabbli Qorti ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi ohra u kompliet tghallem u tfisser kif gej:

"Illi fis-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appelli Nru: 36/01 u 37/01 -24 ta' Frar 2003) giet ikkwotata s-sentenza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** fejn inghad li:- *"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet. Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din il-Qorti, mghobbi b'numru kbir ta' kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero' il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li narament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta' tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibilita', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lil-amministrazzjoni tal-gustizzja. Dan qieghed jinghad ghaliex il-kwistjoni li kellu quddiemu l-Bord ma kenetx xi kwistjoni semplici li setghet tigi rizolta sempliciment billi wiehed ihares lejn il-maximum height limitation imposta fit-Temporary Provisions Scheme u sempliciment jieqaf hemm. Infatti l-kwistjoni involuta kienet tikkomprendi kemm punti diversi ta' fatt, kif ukoll punti ta' dritt li gustament kellhom jigu ndirizzati mill-Bord. "*Illi hawn ukoll

issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. deciza fid-9 ta' Frar, 2001 - Citaz. Nru. 215/98) fejn intqal illi:-*"Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-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, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cioe', 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 f'dan il-kuntest wiehed jirreferri ghal dak li nghad fis-sentenza **"Michael Dingli vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Ottubru 2000) fejn qalet:- *"Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi jekk persuna aggravata b'decizjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll ta' zvilupp tappella quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, u dik il-persuna tallega li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet imxiet b'mod diskriminatorju, irrazzjonali u b'mod arbitrarju fil-konfront taghha, il-Bord mhux biss jista' jikkonsidra dawk l-allegazzjonijiet u jisma' l-provi dwarhom, talli ghandu d-dritt jaghmel dan ".*

Illi dawn il-principji ta' dritt kif enuncjati u pronunzjati minn din l-Onorabbli Qorti fil-gurisprudenza hawn citata huma lkoll rilevanti hafna u applikabbli ghall-kaz odjern in vista tal-fatt illi (i) it-Tribunal injora ghal kollox jew ghall-inqas skarta f'zewg kelmiet sottomissjonijiet ta' dritt sollevati quddiemi mill-appellant; u (ii) injora ghal kollox il-fatt li s-sit in kwistjoni huwa effettivament *committed* minn diversi permessi diga mahruga ghal zviluppi ferm ikbar u ferm izjed massivi mahruga lil terzi u l-fatt li huwa diskriminatorju li tintuza riga u metodju ta' kejl bejn zewg applikanti, bl-appellant jidher illi huwa t-tifel ta' alla minuri ghaliex filwaqt li lil haddiehor inhargulu l-permess ghall-bini ta' zewg *bungalows bis-swimming pool* b'kollox (u f'dak il-kaz *addio* konsiderazzjonijiet ta' *garigue* u ta' uzu agrikola tal-art) lill-appellant cahdulu l-applikazzjoni ghall-bini ta' giebja u hitan!!

Ghal dawn il-motivi, l-esponenti, filwaqt illi jirreferi ghall-provi prodotti u ghas-sottomissjonijiet maghmula u filwaqt li jirrizerva li ggib dawk il-provi l-ohra permessi mill-ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni li minnha qieghed isir dan l-appell moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fid-29 ta' Novembru, 2011 u tordna l-hrug tal-permess kif mitlub jew alternattivament thassar u tirrevoka dik id-decizjoni u terga' tirrinvija dan l-appell ghal quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex dan jigi kkunsidrat mill-gdid, bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita' appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-ewwel (1) ta' Marzu 2012.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 27 ta' Jannar 2012 a fol 9 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tat-Tribunal ta' Rivizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "**Emanuel Formosa vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mit-Tribunal.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-ambjent u l-Ippjanar datata 29 ta' Frar 2012 a fol 10 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mill-appellanta huwa insostenibbli legalment peress illi *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** appell minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar jista jsir biss fuq punti ta' Ligi decizi mit-Tribunal (vide Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar – 28 ta' Frar 1997- Qorti tal-Appell).

2. Illi fil-fatt bil-qima jinghad li fil-kawza **Delicata vs Awtorita ta' l-Ippjanar**, fejn l-appellant kien qieghed prattikament jirribadixxi testwalment il-punti li huwa kien qajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u li kienu ta' natura teknika – bhala ma hu il-kaz odjern – din l-Onorabbli Qorti li qalet hija

m'ghandha ebda setgha u gurisdizzjoni tiddeciedi fuq punti bhal dawn "*billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt*".

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2011 mertu ta' dana l-appell hija gusta w ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m'hemm ebda lok li tigi disturbata bl-ebda mod la fattwalment u lanqas legalment.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-kaz odjern it-Tribunal applika l-*policies* rilevanti skond ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f'tali applikazzjoni t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skond il-Ligi.

5. Illi fil-meritu l-aggravji kollha mressqa mill-appellant huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti *inter alia* peress illi:

Illi fl-ewwel lok ghandu jigi rrilevat illi l-aggravji kollha imressqa mill-appellant huma ta' indoli fattwali u rizultat tal-fatt illi lt-Tribunal, filwaqt li qies l-argumenti imressqa mill-istess appellanti, cahad l-aggravji taghhom, senjatament minhabba l-fatt illi dak allegat mill-istess appellant lanqas biss ma gie ppruvat minnu.

(i) L-Ewwel Aggravju

Fir-rigward tal-ewwel aggravju, l-appellant qed jilmenta illi *l-appell interpost mill-appellant gie michud a bazi ta' konsiderazzjonijiet li, inter alia, ma kinux l-istess konsiderazzjonijiet illi fuqhom kien ibbazat ir-rifjut originali. Di fatti l-Awtorita' appellata fid-diversi noti ta' sottomissjonijiet minnha ipprezentati fil-kors tas-smigh tal-*

appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tall-Ambjent u l-Ippjanar qajmet diversi punti illi ma kinux gew originarjament trattati fir-rifjut originarjament moghti ghall-applikazzjoni, u dawn l-argumenti godda incidew fuq id-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif jirrizulta mill-qari tas-sentenza nnifisha. Illi f'dan ir-rigward l-Awtorita' appellata umilment tissottometti illi l-qari tas-sentenza innifisha juri bl-izjed mod lampanti kemm dan l-ewwel aggravju imressaq mill-appellant huwa tassew frivolu u vessatorju;

1) Fl-ewwel lok jigi rrilevat illi z-zewg ragunijiet ghar-rifjut originarjament moghtija ghall-applikazzjoni kienu illi a) '*the site consists of garigue environment and is thus not considered as agricultural land. The proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO 4…* u b) *The proposal creates a negative visual impact on surrounding areas in that it encloses and covers existing garigue environment and therefore the proposal confilts with Structure Plan Policy RCO 8'.* Kontrarjament ghal dak allegat mill-appellant u kif jista' jigi ikkonfermat bl-aktar mod limpidu mill-qari tas-sentenza innifisha, l-provi mressqa u d-diversi punti imqajma mill-Awtorita' Appellata fil-kors tas-smigh tal-appell quddiem it-Tribunal kienu ilkoll jikkoncernaw u jissostanzaw l-imsemmija zewg r-ragunijiet illi fuqhom l-Awtorita' kienet ibbazat ir-rifjut originali; dan huwa rifless mhux biss fid-decizjoni tat-Tribunal izda jigi ukoll ikkonfermat mis-sottomissjonijiet illi l-appellant stess ghamel quddiem it-Tribunal. Di fatti, l-appellant fl-ebda stadju tal-Appell quddiem it-Tribunal ma qajjem dan il-punt - ossia illi l-Awtorita' qajmet punti illi ma kinux gew originarjament trattati fir-rifjut originarjament moghti ghall-applikazzjoni - Anzi kien l-appellant stess illi ssottolinea l-fatt illi '***in rigward tal-applikazzjoni odjerna l-MEPA qed tinsisti ghar-rifjut bl-argument principali jkun il-protezzjoni tal-garigue … fl-applikazzjoni odjerna qed jigi argumentat mill-MEPA bl-ikbar insistenza illi l-garigue ghandu jigi protett…' (nota responsiva tal-appellant datata 3 ta' Jannar 2011)*** Dawn huma propju

r-ragunijiet illi fuqhom l-Awtorita' appellata ibbazat d-decizjoni taghha ghar-rifjut orignali u li kif sostna l-appellant stess, kienu r-ragunijiet illi fuqhom l-Awtorita' 'insistit' fis-sottomissjonijiet illi ghamlet quddiem it-Tribunal in sostenn tad-decizjoni taghha; huwa ghalhekk sorprendenti kif l-appellant issa qed jallega illi l-Awtorita' qajmet *punti illi ma kinux gew originarjament trattati fir-rifjut originarjament moghti* meta kien l-istess appellant illi argumenta illi l-Awtorita', fl-appell quddiem t-Tribunal, qed tkompli tinsisti fuq ir-ragunijiet illi fuqhom kienet originarjament ibbazat r-rifjut taghha. Illi ghaldaqstant, b'kull dovut rispett, l-Awtorita' appellata tissottometti illi dan l-aggravju ma hu xejn hlief kontradizzjoni kbira u huwa ghalhekk ghal-kollox infondat.

2) Illi l-aggravju tal-appellant huwa wkoll infondat fid-dawl ta' dak provdut **fl-Artikolu 41 (3) tat-tieni skeda tal-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta,** illi jistipula illi '***It-Tribunal għandu jagħti lill-Awtorità l-opportunità li tagħmel sottomissjonijiet biex tiġġustifika d-deċiżjonijiet tagħha u li ġġib dawk il-provi li t-Tribunal jidhirlu meħtieġa***.' Huwa propju l-obbligu tat-Tribunal u d-dritt tal-Awtorita' appellata illi din tal-ahhar tinghata l-opportunita' illi taghmel s-sottomissjonijiet biex tiggustifika d-decizjoni taghha, u dan kien propju dak illi l-Awtorita' appellata ghamlet fil-kaz *de quo.* Jirrizulta bic-car mill-qari tas-sentenza mertu ta' dan l-appell, illi l-Awtorita' appellata fid-diversi noti ta' sottomissjonijiet minnha ipprezentati fil-kors tas-smigh tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma qajmet l-ebda punt illi ma kienx gie originarjament trattat fir-rifjut originarjament moghti ghall-applikazzjoni.

3) Illi *in oltre*, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-sottomissjonijiet illi ghamlet l-Awtorita' appellata kienu b'risposta ghas-sottomissjonijiet imressqa mill-appellant; ghaldaqstant, *dato ma non concesso* illi setghu tqajmu xi punti godda, kien l-appellant illi qajjem l-istess u mhux l-Awtorita' appellata; l-Awtorita' appellata sempliciment wiegbet u ikkontestat il-punti imqajjma mill-appellant stess fis-sottomissjonijiet tieghu. F'dan ir-rigward l-Awtorita' appellata taghmel referenza, bhala ezempju, ghal-wahda

mid-diversi noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-appellant *ossia* n-nota tal-Perit Martin Farrugia pprezentata fis-16 ta' Frar 2012 fejn gie sottomess illi '*1. The rubble walls are built in traditional rubble and do not exceed 1.20m from existing soil levels. With regards to concrete capping, this was carried out to protect rubble wall from deteriorating over time due to water ingress … 2. The site is --- a registered agricultural holding and is presently in a 'rocky' state since the top soil has been washed away over the years … 3. We are not proposing a new agricultural development but rehabilitating an existing agricultural holding. Moreover the proposed reservoir is located totally underground and is covered by 600mm thick top soil so in real terms there is no visual impact whatsoever. The proposed reservoir also complies with DNO regulations..'* L-Awtorita' appellata wiegbet illi '1. *The rubble walls as built are objectionable because they are not in accordance with the relevant policies and are not in line with the topography and landscape characteristics of the area* **…** *2. ... In this particular case the layout of the existing wall is in such a way that the 1.2m height is only respected in certain areas, the rest is gradually higher till it reaches 1.8m. Furthermore, concrete topping had been poured on top of the rubble wall and hence rendered the construction method in breach of the relevant policies. 3. The Authority wishes the Board to note the report made by DC-EPD (Blue 13a) and which highlighted the fact that: … the land is not agricultural land and any parts covered with soil have been illegally covered … the application does not include the sanctioning of dumping material or the reclamation of land for agricultural purposes… the proposal would inevitably imply the destruction of garigue/karstland which are in also protected … the requested water reservoir and pump room are not considered as essential since there is no established agricultural holding on site…* Jidher bl-aktar mod car illi s-sottomissjonijiet imressqa mill-Awtorita' appellata huma 1) intizi sabiex jiggustifikaw d-decizjoni ghar-rifjut moghtija mill-istess Awtorita'; 2) ibbazati fuq l-istess ragunijiet illi gew moghtija mill-Awtorita' fid-decizjoni taghha ghar-rifjut (*ossia* illi skont il-*policies* RCO 4 u RCO 8 tal-Pjan ta' Struttura, billi l-art mhix agrikola, tali zvilupp mhux idoneju

ghall-harsien ta’ *Rural Conservation Area);* 3) iqajjmu xi punt illi ma kienx gie originarjament trattat fir-rifjut originarjament moghti ghall-applikazzjoni.

4) Johrog bic-car ukoll, mill-qari tal-sentenza mertu ta’ dan l-appell, illi kontrarjament ghal dak illi qed jallega l-appellant, d-decizjoni tat-Tribunal ma kienitx ibbazata fuq konsiderazzjonijiet li, *inter alia*, ma kinux l-istess konsiderazzjonijiet illi fuqhom kien ibbazat ir-rifjut originali. Id-decizjoni tal-Awtorita’ appellata kienet ibbazata fuq il-fatt illi skond il-policies RCO 4 u RCO 8 tal-pjan tal-istruttura, billi l-art m’hix agrikola l-izvilupp propost mill-appellant mhux idoneju ghall-harsien ta’ *Rural Conservation Area.* Illi kif gia gie spjegat, is-sottomissjonijiet imressqa mill-Awtorita’ kienu jikkoncernaw propju dan il-punt (*ossia* l-izvilupp propost mill-appellant mhux idoneju ghall-harsien ta’ *Rural Conservation Area*). It-Tribunal ezamina b’mod dettaljat dawn is-sottommissjonijiet imressqa mill-Awtorita’ appellata u filwaqt li qies ukoll l-argumenti kollha mressqa mill-appellant, cahad l-aggravji tieghu, senjatament minhabba l-fatt illi dak allegat mill-istess appellant lanqas biss ma gie ppruvat minnu. B’hekk t-Tribunal korrettament ikkonkluda illi *skond il-policies… tal-Pjan ta’ Struttura, billi l-art mhix agrikola, allura tali zvilupp mhux idoneju ghall-harsien ta’ Rural Conservation Area.*

5) Finalment, fir-rigward tal-ewwel aggravju, l-Awtorita’ appellata terga taghmel referenza ghall-insenjament moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fil-kawza **Delicata vs Awtorita ta’ l-Ippjanar** *stante* illi l-ewwel aggravju jikkoncerna punt ta’ natura fattwali illi dwaru ma jista jkun hemm l-ebda appell din l-Onorabbli Qorti. L-Awtorita’ appellata umilment tissottolinea l-fatt illi *forum* addattat fejn l-appellant seta’ jqajjem dan l-aggravju kien it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Kif gia gie rrilevat, l-appellant fl-ebda stadju tal-Appell quddiem it-Tribunal ma argumenta illi l-Awtorita’ qajmet punti illi ma kinux gew originarjament trattati fir-rifjut originarjament moghti ghall-applikazzjoni, anzi kien l-appellant stess illi ssottolinea l-fatt illi ‘*in rigward tal-applikazzjoni odjerna l-MEPA qed tinsisti ghar-rifjut bl-argument principali jkun il-protezzjoni*

tal-garigue … fl-applikazzjoni odjerna qed jigi argumentat mill-MEPA bl-ikbar insistenza illi l-garigue ghandu jigi protett…' (nota risponsiva tal-appellant datata 3 ta' Jannar 2011)' In-nuqqas tal-appellant illi jressaq dan l-aggravju quddiem il-*forum* kompetenti zgur illi ma jintitolahx illi jressaq l-istess quddiem dina l-Onorabbli Qorti.

(ii) It-Tieni Aggravju

Illi fir-rigward tat-tieni Aggravju l-Awtorita' Appellata umilment tissottometti illi t-Tribunal ezercita' l-funzjonijiet u l-obbligi tieghu bhala Tribunal billi ezamina u wizen b'mod dettaljat is-sottomissjonijiet imressqa quddiemu miz-zewg partijiet u wasal ghad-decizjoni tieghu a bazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet dettaljati illi gew spjegati fis-sentenza moghtija. Ghaldaqstant, dak illi ghamel it-Tribunal huwa propju wiehed mill-obbligi impost fuqu mill-ligi – *ossia* illi s-sentenza ghandha tirrifletti l-motivazzjonijiet illi wasslu lit-Tribunal ghall-konkluzzjoni partikolari u mhux ohra. F'dan ir-rigward, issir referenza ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Novembru, 2011, **Appell Civili Numru. 11/2010, fl-ismijiet Michael Attard f'isem Attard Brothers Limited vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l- Ambjent u l- Ippjanar** fejn gie ritenut illi '*huwa obbligu tal-Bord, u kull gudikant, li jikkonsidra l-punti sollevati quddiemu, u jiddecidiehom, billi jiddelibera dwar l-istess **b'motivazzjoni adegwata'*** dan il-principju gie *ben* assodat f'diversi sentenzi moghtija mill-Qrati nostrali illi konsistentement irritenew '*li kull gudikant, inkluz Tribunal jew Bord ghandu jaghti konsiderazzjoni ghas-sottomissjonijiet maghmula quddiemu, jezaminahom attivament fid-decizjoni taghhom, jittrattaw debitament, u jiddeciedu dwarhom, u jekk dan ma jsirx dan jannulla l-istess decizjoni, u dan ghaliex ma jistax jinghad li f'kazi simili jkun hemm smigh xieraq.'*

'*Dawn il-principji ilhom li gew stabbiliti minn dawn il-Qrati, u dejjem gew kostantament ripetuti f'kull strata ta' decizjonijiet u din il- Qorti qed allura tikkonferma l-istess,*' Dawn il-principji huma bazilari, biex il-gustizzja mhux biss issir, izda tidher li qed issir. Fis-sentenza succitata issir referenza ghal numru ta' sentenzi illi taw u kkonfermaw

dan il-punt fosthom dik moghtija minn din l-istess Qorti datata 24 ta' Frar 2003 fl-ismijiet u nkluz id-decizjoni citata mis-socjeta' appellanti fl-ismijiet **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001) fejn inghad minghajr mezzi termini li:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet. Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din il-Qorti, mghobbi b'numru kbir ta' kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero', l-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

'Illi dawn ma humiex konsiderazzjonijiet li wiehed jista' b'xi mod jinjora ghaliex dawn jifformaw il-bazi ta' decizjoni motivata fuq x'hiex huwa mibni l-kuncett ta' smigh xieraq, u kull organu gudizzjarju, quasi gudizzjarju, jew amministrattiv li jinjorah, ikun qed huwa stess johloq ingustizzja bejn il-partijiet, u dan ghaliex tkun qed mhux biss tigi njorata s-sottomissjoni taghhom, izda wkoll ma jkunx qed jinghata sodisfazzjon lilhom ghall-ilment li ghandhom, li anke jekk ma jigix milqugh, huma ghandhom ikunu jafu ghaliex ma giex milqugh, b'mod li meta jigri hekk, ikun hemm mhux biss nuqqas ta' gustizzja effettiva, fid-dehra u attwali, izda hela kbira ta' hin, ghaliex tali decizjoni tigi annullata mill-Qorti, u terga tigi rimandata lill-Ewwel Qorti jew Tribunal, u b'hekk ikun hemm dewmien fl-ghoti tad-decizjoni finali, liema dewmien huwa fih innifsu, ksur tal-principju tas-smigh xieraq u tal-principji tal-gustizzja.'

Illi dan kollu qed jinghad *stante* illi l-appellant qed jallegga ksur tad-dritt tieghu ghal smigh xieraq *nonostante* illi it-Tribunal dahal fl-ezercizzju illi ezamina bir-reqqa u b'mod dettaljat s-sottomissjonijiet imressqa miz-zewg partijiet u wasal ghad-decizjoni tieghu a bazi ta' konsiderazzjonijiet dettaljati illi jirriflettu, bl-aktar mod ampju, l-motivazzjonijiet illi fuqhom giet ibbazata is-sentenza moghtija mit-Tribunal – huwa propju dan l-ezercizzju illi kull gudikant, inkluz Tribunal jew Bord ghandu jwettaq - u li fil-fatt gie imwettaq mit-Tribunal - sabiex jizgura ruhu illi d-dritt tas-smigh xieraq jigi salvagwardjat fil-konfront tal-partijiet kollha nvoluti, u sabiex b'hekk il-gustizzja mhux biss issir, izda tidher li qed issir. Nonostante dan kollu, l-appellant qed jallega ksur tad-dritt tieghu ghal smigh xieraq sempliciment ghaliex ma qabilx mad-decizjoni tat-Tribunal illi jichad t-talba tal-appellant sabiex membri tat-Tribunal jaccedu fuq is-sit in kwisjoni sabiex jezaminaw l-istess. Talba illi kieku giet akkolta ma kienet ser tirrizulta f'xejn hlief f'hela ta' hin u rizorsi *stante* illi kien gia sar access fuq is-sit in kwistjoni. L-Awtorita' appellata umilment tissottometti illi t-Tribunal uza id-diskrezzjoni tieghu, kif kellu kull dritt illi jaghmel, sabiex jasal ghad-decizjoni illi ma kienx hemm il-htiega illi jsir access iehor; u dan zgur ma jammontax ghal xi ksur tad-dritt ghas-smigh xieraq tal-appellant. Membri tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kienu gia accedew is-sit fl-4 ta' Gunju 2008 u minn dan l-access kien gie ikkonstatat illi *is-sit huwa mdawar b'hitan li jixbah il-hitan tas-sejjieh bis-cement fil-wicc fuq xatba tal-hadid miksija bi strippi ta' l-injam. L-art fejn hi ccirkondata bil-hitan divizorji hija garigue. Il-hitan divizjorji mhux necessarjament huma ta' l-gholi stabbilit bil-ligi. Il-Bord jinnota illi l-hitan divizorji fejn izommu l-hamrija fis-sit in kiwstjoni m'humiex mibnijin.*

(iii) It-Tielet Aggravju u ir-Raba Aggravju

Fit-tielet u r-raba' aggravju, l-appellant jilmenta dwar il-mod kif gie trattat il-principju *commitment.* F'dan ir-rigward l-Awtorita' appellata tissottometti illi m'huwiex assolutament minnhu illi t-Tribunal injora s-sottomissjonijiet imressqa mill-appellant fir-rigward tal-principju tal-*commitment.* Di fatti, kif jidher bic-car mis-

sentenza appellata, t-tribunal ezamina is-sottomissjonijiet kollha imressqa mill-appellant rigwardanti permessi ohra mahruga fis-sit in kwistjoni u fid-decizjoni tieghu korrettament ikkonkluda illi '***l-Appellant jikkwota diversi permessi mahruga mill-Awtorita' … izda l-ebda wahda minnhom ma tirrigwarda ghalqa f'rural Conservation Area, milqut b'enforcement notice.'***

Fir-rigward tal-mod kif gie trattat il-principju *commitment,* l-Awtorita' appellata tissottommetti ukolli 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 lit-Tribunal.

Hawnhekk issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet ***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 (illum t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar) tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni tal-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 ddecizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord.'*

Illi l-appellant jirreferi ghal diversi permessi li kienu minnu kkwotati fil-proceduri quddiem it-Tribunal fejn inhargu permessi fl-istess inhawi tas-sit tal-appellant.

F'dan ir-rigward jinghad illi fis-sottomissjonijiet dettaljati maghmula mill-Awtorita' tal-Ippjanar quddiem it-Tribunal,

kienu gew spjegati d-differenzi bejn l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u l-applikazzjoni msemmija mill-appellant u r-ragunijiet li wasslu biex inhargu dawk il-permessi filwaqt li l-applikazzjoni mertu ta' l-appell giet rifjutata. L-Awtorita' appellata spejgat kif *none of the cited permits had identical planning considerations to the one under appeal (vide fol 4-6 tas-sentenza appellata).*

Inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-fatt illi setghu hargu xi permessi li kienu in vjolazzjoni tar-regoli dwar l-Ippjanar ma jfissirx illi tali regoli jkunu spiccaw u b'hekk jistghu jinhargu permessi ohra li jmorru kontra dawk ir-regoli.

Illi hawn ukoll issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Alex Montanaro noe vs Il Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza fid-9 ta' Frar 2001 fejn intqal illi:

'Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp issir l-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, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni.

Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet tal-Ippjanar, u cioe', biex jaraw jekk, tenut kont tal izvilupp ***attwali*** *fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat'.*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titolb illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tichad *in toto* l-appell tar-rikorrent bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-ewwel (1) ta' Marzu 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Maria Azzopardi ghall-appellanti u Dr. Noel Bartolo ghall-Awtorita` appellata, assistiti minn Ivor Robinich li rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Novembru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji huma fis-sens li (a) li l-appell gie quddiem il-Bord gie michud fuq konsiderazzjonijiet li huma differenti minn dawk li fuqu kien ibbazat ir-rifjut originali; (b) ma kienx hemm smigh xieraq ghaliex fir-raba nota ta' rappresentant tal-Awtorita' appellata inghad li kien hemm diversi allegazzjonijiet ta' fatt li gew kontestati b'nota mill-appellant, u ghalhekk intalab li jsir access sabiex dawn jigu verifikati, izda tali talba ghal access ma gietx milqugh u xorta wahda inghatat is-sentenza; (c) it-Tribunal injora s-sottomissjonijiet maghmula mill-appellant fuq permessi li inhargu fl-istess *area* u li allura kien hemm *commitment* tal-istess zona u allura meta injora l-istess kien hemm ksur tal-principju *cerimus paribus* ghaliex effettivament gew injorati s-sottomissjonijiet tal-appellanti fuq dan il-punt; (d) ir-raba' aggravju huwa marbut mat-tielet aggravju ghaliex t-Tribunal ma ikkonsidrax x'effett ghandhom il-permessi mahruga mill-MEPA stess fuq sit fil-vicinanzi tas-sit mertu tal-izvilupp mertu ta' dawn il-proceduri, li skont l-appellanti huwa dak li l-*area* issa hija *committed* ghal tali zvilupp u dan allura kellu jkollu effett fuq l-applikazzjoni tal-applikant u appellant odjern iktar u iktar meta l-permessi mahruga kien ghal zvilupp massicc mentri dak li kien qed jintalab kien relattivament zvilupp hafna izghar min dak permess gja mill-MEPA tant li inghad li *"(i) it-Tribunal injora ghal kollox jew ghall-inqas skarta f'zewg kelmiet sottomissjonijiet ta' dritt sollevati quddiemi mill-appellant; u (ii) injora ghal kollox il-fatt li s-sit in kwistjoni huwa effettivament committed minn diversi permessi diga mahruga ghal zviluppi ferm ikbar u ferm izjed massivi mahruga lil terzi u l-fatt li huwa diskriminatorju li tintuza riga u metodju ta' kejl bejn zewg applikanti, bl-appellant jidher illi huwa t-tifel ta' alla minuri ghaliex filwaqt li lil haddiehor inhargulu l-permess ghall-bini ta' zewg bungalows bis-swimming pool b'kollox (u f'dak il-kaz addio konsiderazzjonijiet ta' garigue u ta' uzu*

agrikola tal-art) lill-appellant cahdulu l-applikazzjoni ghall-bini ta' giebja u hitan!!

Illi din il-Qorti ser titratta l-ahhar zewg aggravji u tinnota li fid-decizjoni kull mat-Tribunal qal fuq zewg permessi citati mill-appellanti bhala li jikkostitwixxu *committment* u cjoe' PA 1218/07 u PA 865/09 (fejn gie permess zvilupp ta' zewg villas bil-*pool* u *basement garage)* kien biss dan:-

"Fl-argumenti tieghu, l-Appellant jikwota diversi permessi mahruga mill-Awtorita' – kif diga indikat supra – izda l-ebda minnhom ma tirrigwarda ghalqa f'Rural Conservation Area, milqut b'enforcement notice".

Din il-Qorti thoss li fuq l-iskorta tas-sentenzi citati miz-zewg partijiet f'dan l-appell, dan ma huwiex il-mod li jigu trattati sottomissjonijiet tal-partijiet, u lanqas kif ghandu jigi ezaminat jekk *area* jew zona hijiex *committed* ghal dak it-tip ta' zvilupp propost. Fil-fatt bir-rispett jinghad li dan il-bran juri li fil-fatt is-sottomissjonijiet tal-appellant fuq dan il-punt u l-kuncett ta' *commitment* allegat minnu ma gew bl-ebda mod ikkunsidrati mit-Tribunal, anzi gew biss skartati bla ma giet moghtija konsiderazzjoni u wisq inqas motivazzjoni denja dwar l-istess.

Dan qed jinghad ghaliex jirrizulta li l-permessi in kwistjoni li saru riferenza ghalihom mill-appellanti jirreferu ghall zvilupp sostanzjali li gie mibni *f'Rural Conservation Area,* konsistenti f'zewgt vilel bil-*pool* u *semi basement* u la darba dan l-izvilupp sar certament li ma ghadhomx ghelieqi; mela allura l-izvilupp propost li jikkonsisti f'hitan tas-sejjiegh, xatba u *proposed reservoir* taht l-art *b'pump room* zghira kellu jigi kkonsidrat anke fid-dawl ta' tali permessi ta' zvilupp, u dan b'mod effettiv u reali, b'mod li min jiggudika verament jikkonsidra l-istess, u jaghti ragunijiet serji ghaliex tali zviluppi awtorizzati mill-MEPA stess ghandhom jew m'ghandhomx ikollhom effett fuq l-izvilupp propost.

Dan ma jidhirx li sar fil-kaz odjern ghaliex il-fatt li l-izvilupp odjern huwa fuq ghalqa u li wara l-izvilupp propost ser tibqa' ghalqa ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dak

sottomess mill-appellant, li qed jghid li f'tali *area* ta' raba' l-MEPA stess legalment harget permess fejn dak li kien raba' sar villel bil-*pool*, u allura certament li baqax ghalqa u dan huwa l-argument, f'dan il-kaz ta' l-appellant.

L-appellant qed jghid (tajjeb jew hazin) li huwa qed jipproponi zvilupp li ser ihalli l-ambjent ta' raba' u dan fid-dawl li fl-istess zona l-MEPA stess harget permess ghall-villel, u allura l-ghalqa li darba kien hemm giet zviluppata; mela allura la l-MEPA stess harget permess ta' tali tip ta' zvilupp, ghaliex ma' ghandhux jinhareg permess ta' zvilupp propost, meta dan ser ikun hafna inqas minn dak gja permess mill-Awtorita' u li ser ihalli l-*area* fejn hija bhala ghalqa.

Ma hemmx dubju li hawn jidher li bil-mod kif gew trattati s-sottomissjonijiet tal-appellanti mit-Tribunal riportati fl-ahhar zewgt aggravji ta' dan l-appell ma jwasslux lil din il-Qorti sabiex jikkonsidra li bid-decizjoni tat-Tribunal gie mhadden il-principju ta' *cerimus paribus* spjegat magistralment fis-sentenza **"Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (JSP) (CAA) (JDC) – 19 ta' Novembru 2001) li jfisser li *"wiehed ghandu jimxi bl-istess kejl ma' kulhadd fl-istess cirkostanzi".*

Illi certament li l-punt imqajjem mill-appellanti huwa punt serju hafna ghaliex qed jitratta dwar kif l-Awtorita' stess harget permessi ta' tali zvilupp sostanzjali f'tali zona, permessi li gew ikkonfermati biz-zmien, u allura fid-dawl tal-izvilupp propost, li huwa hafna izghar, dan ghandu jkollu relevanza anke fid-dawl tal-poteri li ghandu t-Tribunal li jiehu in konsiderazzjoni kull haga ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici, u sanitarji u konsiderazzjonijiet ohra materjali inkluza l-konsiderazzjoni bbazata fuq l-ezistenza ta' binjiet fil-madwar skont kif provdut fl-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504** (din ta' l-ahhar iktar u iktar fejn ma taffettwax limitazzjoni ta' gholi – li mhux il-kaz odjern). L-istess artikolu jirreferi ghall-sottomissjonijiet li jsiru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' zvilupp (**artikolu 69 (2) (b) – Kap. 504).**

Mela allura illum hemm disposizzjonijiet *ad hoc* tal-Ligi, iktar u iktar bil-kliem tal-ligi stess, li jirrikonoxxu kemm b'mod legislattiv u dan senjatament fl-**artikolu 69 tal-Kap. 504,** kemm mill-gurisprudenza konstanti ta' din il-Qorti, whud minnhom citati miz-zewgt partijiet, u wkoll mid-decizjonijiet tal-Bord stess li ilhom segwieti u applikati sa minn qabel id-decizjoni li din il-Qorti qed ticcita minnha f'din is-sentenza, li jirrikonoxxu li t-Tribunal ghandu jaditi aditu u japplika l-principji ta' *cerimus paribus* u *commitment*.

Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bil-mod kif it-Tribunal iddispona minn dawn is-sottomissjonijiet tal-appellanti ma hax attwalment konsiderazzjoni ta' dak sottomess mill-partijiet u lanqas ikkonsidra konsiderazzjonijiet materjali li ghandhom jew almenu jistghu ikollhom effett fuq l-applikazzjoni in ezami.

Hawn qed terga tigi citata s-sentenza msemmija fejn inghad li *"fil-fehma konsiderata tal-Qorti, il-Bord ma setghax sempliciment jenuncja principju ta' dritt li ghalkemm rilevanti ghal kaz ma kienx awtomatikament jeskludi konsiderazzjonijiet ohra, fosthom setghet ohra u diskrezzjoni li kienu gew konferiti mill-Att ta' Ippjanar fuq il-Bord stess. Fil-fehma tal-Qorti, l-Bord ma setghax jinjora konsiderazzjonijiet ta' natura legali li setghu kienu benissimament applikabbli ghall-kaz u b'hekk il-Bord gie li ma trattax b'mod legalment koerenti u korrett kwistjoni ta' dritt li kellu quddiemu biex jirrizolvi".*

F'dan il-kaz fuq dawn iz-zewgt aggravji, s-sitwazzjoni hija iktar serja, ghaliex lanqas kien hemm jew inghatat mit-Tribunal ebda konsiderazzjoni ta' dritt jew ligi, izda b'semplici zewgt brani, skarta l-effett li tali permessi mahruga mill-MEPA setgha jkollhom fuq l-applikazzjoni taht ezami. Hawn il-Qorti tirreferi ghad-decizjonijiet citati mill-Awtorita' stess fir-risposta tal-appell taghha dwar it-tieni aggravju, u tghid li ghal dawk li huma t-tielet u r-raba' aggravju t-Tribunal bl-ebda mod ma osserva tali principji u dan iwassal ghan-nullita' tal-istess decizjoni tat-Tribunal.

L-istess sentenzi hemm citati huma **"Michael Attard nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008); **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 37/01 – A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2003); **"Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 11 ta' Novembru, 2002); **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 – Appell Numru 8/2001); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 – Appell Numru 9/2001); **"Max Zerafa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004); **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 24 ta' April 1996); **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP)- 28 ta' Gunju 2006); **"Dr. Graham Busuttil vs l- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008). Dan irendi l-istess principji ben stabaliti fil-Ligi u gurisprudenza konstanti taghna u ma jistawx jigu bl-ebda mod jigu injorati mit-Tribunal fl-ebda kaz.

Illi dwar il-kaz **"Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 31 ta' Mejju 2002) jinghad li dak kien appell mill-Awtorita' stess fejn il-Bord kien applika l-kuncett ta' *cerimus paribus* u *commitment* (mela allura l-kontra ta' dak li ghamel dan it-Tribunal) u allura la darba sar dan tant li inghata effett lil istess principju ta' *commitment* f'dak il-kaz dwar *height limitation* mela l-Qorti sostniet li konsiderazzjonijiet ohra huma punt ta' fatt.

Mela l-posizzjoni bis-sentenza f'dik il-kawza hija l-oppost ta' dik li l-Awtorita' qed isostni f'din il-kawza. Mhux hekk biss izda hemm sar appell mill-Awtorita' fejn inghad li l-Bord ma setghax japplika l-kuncett ta' *commitment* ghal dak li huwa massimu ta' gholi permess fit-*Temporary Provisions Schemes*, u l-Qorti ma laqghetx tali appell fejn sostniet li l-Bord u l-Awtorita' tista' validament tohrog permess ta' permess li jiddipartixxi mill-*maximum hieght*

limitation imposti mill-*Temporary Provisions Schemes* u hawn saret riferenza ghad-decizjoni **"Vivienne S. Bianchi vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-23 ta' Mejju 1997 kompost minn l-Avukat Dr. Kevin Aquilina, u l-Periti Edwin Delia u Joseph M. Spiteri. Mela allura l-kaz citat mill-Awtorita' stess f'dan l-appell juru l-mod kif it-Tribunal ghandu u kellu jimxi. B'hekk dak sottomess mill-Awtorita' appellata jaqbel bhala punt ta' dritt ma' dak sottomess mill-appellant fl-appell odjern u f'dan il-kuntest kull kumment iehor ikun superflu. B'hekk it-tielet u r-raba' aggravji qed jigu milqugha.

Dan huwa bizzejjed sabiex l-appell jigi milqugh, izda ghal kompletezza din il-Qorti ser titratta l-ewwel zewg aggravji. L-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li huwa bla ebda fondament legali fis-sens li mhux necessarju li t-Tribunal jaghti ezattament l-istess ragunijiet ghaliex f'dan il-kaz il-permess ma' jistax jinhareg, dment li jaghti kaz tal-punti u sottomissjonijiet imqajmien quddiemu, jittrattaw, u jaghti decizzjoni motivata. Fuq kollox il-punti li gew trattati mit-Tribunal jistaw ma jkunux l-istess bhal dawk li kienu waslu ghad-decizjoni ta' rifjut originali. Stabilit dan certu rabta bejn id-decizjoni originali u d-decizjoni tat-Tribunal irid ikun hemm izda ma huwiex necessarju li tkun dik medessima proprju minhabba dak li nghad hawnhekk. B'hekk l-ewwel aggravju kif impost huwa bla bazi.

Dwar it-tieni aggravju din il-Qorti thoss li la darba kien hemm din id-divergenza dwar x'kien hemm attwali fl-istess sit, mela allura t-Tribunal kellu jindirizza l-istess tenut kont tal-fatt li r-rapport gie prezentat fis-7 ta' Lulju 2011 u saret kontestazzjoni dwar l-istess mill-appellant permezz ta' nota datata 26 ta' Ottubru 2011. Fil-fatt l-appellant talab ghall- access sabiex jigu stabiliti x'kien fuq is-sit, izda dan gie rifjutat ghaliex il-kaz kien ghad-decizjoni b'digriet datat 4 ta' Novembru 2011. Jidher li t-Tribunal qaghad fuq dak li qaltlu l-Awtorita' tant li kif jidher mill-ahhar paragrafu ta' pagna 10 tad-decizjoni l-istess rapport gie citat. Mela allura f'dan il-kaz jirrizulta li l-Awtorita' ma tatx adittu ghal dak li gie sottomess mill-appellanti fis-sens li qabel xejn

kellu jigi konstatat fil-mument tad-decizjoni x’kien hemm fuq is-sit.

Dan kien ta’ importanza vitali ghaliex l-allegati irregolaritajiet li r-rappresentat tal-MEPA qal li kien hemm fid-data tar-rapport kienu qed jigu kontestati mill-appellant, u dawn setgha kellu effett fuq id-decizjoni. Il-fatt li kien sar access mill-Bord ta’ qabel ma’ kienx ifisser xejn f’dan il-kuntest, ghaliex jidher car li l-posizzjoni tbiddlet minn dak in-nhar li sar l-access mill-Bord precedenti fl-4 ta’ Gunju 2008, u allura kien importanti li tigi stabilita’ l-posizzjoni attwali fuq is-sit mit-Tribunal li kien ukoll kompost minn persuni differenti. Fil-fatt mill-atti processwali taz-zewg partijiet, ghalkemm ma kienux qed jaqblu fuq kollox, jidher li kien hemm kambjamenti, izda l-partijiet ma kienux qed jaqblu fuq l-posizzjoni attwali, li setghet kienet rilevanti ghas-soluzzjoni tal-pendenza, u dan kien bizzejjed sabiex it-Tribunal jaghti almenu aditu ghal dak sottomess mill-appellanti, la darba l-istess Tribunal ghazel li jaccetta l-presentata tar-raba’ rapport.

Dan huwa iktar importanti fi proceduri ta’ din in-natura fejn it-Tribunal irid jagixxi *super partes*, u l-Awtorita’ appellata hija wkoll parti fl-istess procedura, u allura ghandha tigi trattata bhala kull parti ohra u t-Tribunal jagixxi bhala indipendenti mill-istess. Il-mod kif t-Tribunal huwa appuntat bil-ligi juri li ghandu jkun awtonomu u indipendenti mill-istess Awtorita’ u f’dan il-kuntest u fuq din il-bazi ghandu jagixxi. Din il-Qorti thoss li f’dan il-kaz, ir-rifjut li jsir access u ghalhekk li jaghti aditu ghal dak sottomess mill-appellant kien jikser id-dritt ta’ smiegh xieraq nkluz dak tal-*massima audi alteram partem.* B’hekk dan it-tieni aggravju qed jigi milqugh ukoll fil-kuntest tal-*fattispecie* tal-kaz odjern.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ appellata datata 29 ta’ Frar 2012 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Emanuel Formosa fir-rikors**

tal-appell tieghu datat 2 ta’ Dicembru 2011 biss in kwantu l-istess huwa konformi ma’ dak hawn deciz, u b’hekk din il-Qorti qed tirrevoka u thassar id-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet premessi “Emanuel Formosa vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” datata 29 ta’ Novembru 2011 (Appell Numru 331/06 CF – PA 3309/05) u b’hekk qed tibghat lura l-atti lit-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar kompost skont il-Ligi sabiex jitratta l-kaz skont dak hawn deciz u skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita’ appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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