MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 61/2011

George Vella

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' George Vella (ID 422247M) datat 5 ta' Dicembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi tramite applikazzjoni ghal Zvilupp numru PA 5080/08, l-appellant kien talab lill-Awtorita' appellata sabiex jinghata permess ta' zvilupp konsistenti f'bini ta' warehouse fuq sit li jinsab gewwa Triq tal-Handaq, Qormi.

Illi permezz ta' decizjoni datata 1 ta' Frar 2011, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kienet irrifjutat t-

talba tal-appellant ghar-raguni bazikament li tali zvilupp propost setgha jikkomprometti l-pjanijiiet li kienu qed jigu mhejjija ghal futur ghal dik iz-zona partikolari identifikata bhal zona ta' konteniment.

Illi l-appellant kien hass ruhu aggravat minn tali decizjoni u kwindi kien intavola appell minnha fl-1 ta' Marzu 2011 quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' L-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-istess Tribunal ta' Revizjoni datata 29 ta' Novembru 2011, hawn annessa markata Dok 'A', l-appell tieghu gie rifjutat u konsegwentement giet konfermata d-decizjoni ta' rifjut ghal PA 5080/08 maqtugha mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

U peress illi l-appellant hass ruhu aggravat mill-imsemmija decizjoni datata 29 ta Novembru 2011, huwa ghalhekk qieghed jinterponi umili appell minnha tramite l-odjern rikors.

Illi l-aggravvju huwa car u manifest u dan jikkonsisti fis-segwenti:-

1. Illi fl-ewwel lok u qabel xejn huwa tajjeb li jigi rilevat li f'dan il-process jezistu diversi fatturi mhux kontestati u kwindi ta' natura pacifika bejn iz-zewg nahat cioe':

a) Illi fuq is-sit in kwistjoni proprjeta' tal-appellant gia jezisti zvilupp ta' tmien warehouses debitament koperti bil-permessi mahruga mill-istess Awtorita' appellata cioe' tramite PA 2880/03 u PA 3956/05;

b) Illi s-sit fejn jinsabu kostruwiti l-imsemmija tmien warehouses u s-sit fejn huwa propost li tigi zviluppata l-*warehouse* in kwistjoni *si tratta* ta' l-istess sit u kwindi mhux fuq xi art ohra fil-vicinanzi jew adjacenti ghaliha – proprju l-istess art/sit;

c) Illi jigi rilevat ukoll li s-sit in kwistjoni huwa maghluq u jinsab imdawwar interament b'recint u kwindi maqtugh ghal kollox mill-artijiet ta madwarha;

d) Irrizulta wkoll li fuq dan is-sit apparti t-tmien warehouses gia mibnija skont il-permessi msemmija, fadal porzjoni ulterjuri ta' art sostanzjali mhux zviluppata u l-qies tal-warehouse il-gdida proposta hija proporzjonalment ta' daqs minimu meta mqabbla mal-kumplament ta' l-art li sejra tibqa' mhux zviluppata;
e) Illi fattur iehor mhux kontestat huwa dak li r-revizjoni li ghandha ssir fuq l-areas of containment ghadha ma gietx iffinalizzata;

2. Illi l-argument principali kontra l-ghoti tal-permess odjern kien proprju il-ghaliex qed jigi allegat li l-izvilupp propost kien sejjer jiddisturba ossia jikkomprometti din iz-zona ta konteniment (ghalkemm l-istudju relattiv ghadu sottorevizjoni ghal diversi snin). L-appellant ma jaqbilx ma' dan l-argument sollevat mill-Awtorita' appellata u dana ghal diversi ragunijet u dana kif ser jigi elaborat ahjar aktar il-quddiem.

3. Fl-ewwel lok huwa evidenti li tali raguni tinsab ibbazata fuq fattur ipotetiku gialadarba r-revizjoni ghadha ma gietx finalizzata, anzi ghadha fl-istadju ta' pjanar u studju li ilu ghaddej madwar sitt snin sa issa;

4. Fit-tieni lok ma hux minnu fattwalment li l-izvilupp odjern jista qatt jigi meqjus li sejjer jikkomprometti z-zona ta' konteniment u dana in vista tal-fatt li mhux kontestat li tali zvilupp qed jigi propost fuq sit li jinsab gia *contained* fih innifsu entro l-parametri u l-konfini tal-istess sit u kwindi mhux *si tratta* ta' zvilupp gdid fuq art ohra barra l-konfini ta' sit gia zviluppata. Ghalhekk certament ma jistax jigi argumentat li tali proposta ta' zvilupp tista qatt tigi meqjusa li sejra taffettwa l-ezercizzju tar-"replanning" li qieghdha ssir;

5. Fit-tielet lok jinghad li s-sit fejn huwa propost li jsehh l-izvilupp in kwistjoni gia jinsab kommess tramite permessi

mahruga mill-Awtorita’ appellata proprju ghal zvilupp identiku bhal dak li qed jigi propost;

6. Illi f’dan l-istadju tajjeb li jigi osservat li t-Tribunal ta’ Revizjoni kien zbaljat fattwalment meta ghal darba, tnejn u tlieta ghadda kummenti dwar il-fatt li l-appellant kien bena l-ewwel hames imhazen bla permess u li in segwitu kien gab il-permess ghalihom tramite applikazzjoni *to sanction*. Dan m’hu minnu xejn u x’aktarx tali mpressjoni zbaljata li l-membri tat-Tribunal kellhom fuq l-appellant affettwat id-decizjoni li hadu kontra l-istess appellant. Kemm l-ewwel hames imhazen u kif ukoll it-tlieta ta’ warajhom gew mibnija meta u wara li l-appellant kien ottjena l-permess ghalihom u ghalhekk mhux kaz, kif erronjament espress mill-membri tat-Tribunal, li l-appellant donnu ha l-ligi b’idejn u in segwitu irregolarizza l-posizzjoni tieghu. L-appellant dejjem mexa entro t-termini tal-ligi u bena t-tmien imhazen wara li nhargulu l-permessi u hekk behsiebu jaghmel ukoll fil-kaz odjern cioe’ dak li jibni l-mahzen mitlub meta u jekk it-talba tieghu tintlaqa’; Dana qed jinghad sabiex tigi ccarata u assodata l-integrita tal-appellant minhabba certa kummenti vessatorji, gratuwiti u bla bazi fattwali li ghaddew il-membri tat-Tribunal fil-konfront tieghu.

7. Illi in sostenn tal-appell odjern tieghu u a skans ta repetizzjoni, l-appellant jixtieq jaghmel referenza ghall-argumenti minnu mressqa tramite nota prezentata mill-Perit tieghu datata 20 ta Lulju 2011;

8. Illi fil-kunsiderazzjonijiet finali maghmula mit-Tribunal ta’ Revizjoni jigi notat li huma waslu biex jirrespingu l-appell tal-applikant billi argumentaw li jekk jinhareg permess ghal mahzen iehor fuq is-sit *de quo* dan ikun sejjer iservi bhala zjieda mal-proliferazzjoni tal-izvilupp u kwindi l-*area* ta’ *containment* kienet ser tinhataf naqra, naqra u dan ikun kuntrarju ghall-ispirtu tal-Pjan ta’ Struttura;

9. Illi bir-rispett kollu lejn din il-fehma tat-Tribunal, tali argument kien ikun gustifikat biss li kieku l-izvilupp propost kien qed jigi avvanzat fuq u jolqot sit mhux gia zviluppat u li jkun jinsab fiz-zona ta konteniment. Illi pero’

dan mhux il-kaz li ghandna quddiemna peress illi t-talba odjerna tikkoncerna proposta ghal bini ta’ mahzen iehor fuq sit maghluq u maqtugh mill-kumplament tal-artijiet l-ohra u *di piu si tratta* sit li gia jinsab kommess bl-izvilupp ta’ tmien imhazen ohra fuqu. Difatti l-mahzen propost huwa ntenzjonat li jigi mibni fil-konfini ta’ tali sit maghluq. Oltre dan jinghad ukoll kif gia ndikat hawn fuq li d-daqs tal-mahzen il-gdid huwa proporzjonalment minimu meta kkomparat mad-daqs tal-kumplament ta’ l-art li sejra tibqa mhux zviluppata u mhux mibnija;

10. Illi barra minnhekk jidher evidenti wkoll li t-Tribunal ta’ Revizjoni naqas ghal kollox biex jitratta l-argument tal-*commitment* sollevat mill-appellant fl-appell tieghu. Jaghmel biss referenza ghalih semplicement bhala punt sollevat mill-Perit tal-applikant pero’ ftit li xejn jiddiskuti u/jew jaghmel xi kunsiderazzjonijiet dwar dan il-kuncett. Dan jikkostitwixxi wahdu nuqqas iehor kommess mill-istess Tribunal li kwindi qed jigi wkoll ndirizzat lejn dina l-Onorabbli Qorti fl-odjern appell;

11. Illi jigi rilevat li dina l-Onorabbli Qorti gia kellha okkazzjoni f’diversi sentenzi Taghha li tittratta proprju fuq dan il-kwistjoni tal-*commitment* li dejjem gie ritenut bhala punt ta’ natura legali. F’dawn is-sentenzi gie ribadit kostantement illi l-Awtorita’ hija marbuta li tapprova talbiet ghal zvilupp meta t-talba tkun qed issir f’zona li tkun tinsab gia kommessa lejn dak l-istess tip ta’ zvilupp kif qed jigi propost. F’dan ir-rigward l-appellant jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija fl-24 ta Frar 2011 (App nru 6/10) fl-ismijiet **Joseph Tonna vs MEPA** li jitratta fuq kaz simili hafna ghal dak odjern. Il-kunsiderazzjonijiet maghmula minn dina l-Onorabbli Qorti dwar il-kwistjoni tal-“commitment” f’dik is-sentenza huma lkoll applikabbli ghal kaz odjern. Tali argumenti gew ukoll sostenuti b’riferenza ghal numru ta’ sentenzi ohra kwotati f’din id-decizjoni citata ta’ Joseph Tonna u kwindi ma hemmx il-htiega li jsir elenku ta l-istess stante li gia jinsabu lkoll indikati fil-precitata sentenza.

12. Illi jinghad inoltre pero’, li fil-kaz in ezami tali dritt ta’ *commitment* imur oltre minn daqshekk u cioe’ addirittura

sal-punt li jista jigi argumentat li l-appellant akkwista *“a vested right”* li jinghata l-permess kif mitlub u dana in vista tal-fatt li mhux si tratta biss ta’ zona li tinsab gia kommessa izda qed nitkellmu hawnhekk fuq is-sit innifsu li jinsab gia kommess.

Ghaldaqstant, l-esponent appellant, filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti kollha fuq citati u jirriserva illi jaghmel osservazzjonijiet u provi ulterjuri li jkun hemm bzonn, jitlob bir-rispett illi d-decizjoni moghtija mit-Tribunal Ta’ Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar datata 29 ta Novembru 2011 fil-process fl-ismijiet fuq premessi tigi revokata u mhassra, kwindi tilqa’ l-appell tieghu u konsegwentement tordna lill-Awtorita’ appellata sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti tohrog il-permess numru PA 5080/08 favur l-appellant kif minnu mitlub fl-applikazzjoni relattiva u/jew taghti u tordna kull provediment iehor li jkun jidrilha hekk xieraq u opportun.

Bl-ispejjes 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 14 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tat-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet “**George Vella vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” deciz mit-Tribunal.

Rat ir-risposta datata 29 ta’ Frar 2012 a fol 15 tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fejn ecepiet:-

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 ta’ l-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 skont 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 appellant, cahad l-aggravji tieghu, senjatament minhabba l-fatt illi l-allegazzjonijiet imressqa mill-appellant huma palesament infondati fil-fatt u fid-dritt. Illi l-appellant mhux qed jallega applikazzjoni hazina tal-*policies* rigwardanti l-*Areas of Containment;* l-ilment tal-appellant

huwa fir-rigward tal-interpretazzjoni illi kellha tinghata, a bazi tal-imsemmija *policies*, tal-izvilupp propost mill-istess appellant. F’dan ir-rigward ghandu jigi sottomess illi l-interpretazzjoni illi kellha tinghata tal-*policies* dwar l-*Areas of Containment* sabiex jigu applikati fil-kaz in dezamina, hija materja illi taqa’ esklussivament fil-mansjoni tal-esercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar u mhux din il-Qorti. Dan huwa principju bazilari illi johrog mill-gurisprudenza nostrana, fejn gie kontinwament ritenut illi huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan it-Tribunal li jiddeciedi dwar materji teknici. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mit-Tribunal mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta’ din l-Onorabbli Qorti (**Dr. Alfred Grech vs. Awtorita’ tal-Ippjanar** - sentenza tal-31 ta’ Mejju 1996 - Appell Nru. 93/94). Ghalhekk t-Tribunal ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni 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 din l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u b’hekk tagixxi ta’ tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **Angela Farrugia vs Chairman tal-Awtorita’ tal-Ippjanar** *(decizjoni tal-24 ta’ April 1996)* fejn l-aggravju tal-appellant kien li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (illum it-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar) kien interpreta b’mod skorrett il-Pjan ta’ Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjonijiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati. *“Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni tal-ezercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord tal-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f’materja teknika li tispetta*

biss skont il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

Ilment iehor imressaq mill-appellant, ukoll ta' natura fattwali, jirrigwarda l-fatt illi skont l-appellant, d-decizjoni tal-Awtorita' appellata kif konfermata mit-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar - u cioe' illi l-izvilupp propost jikkomprometti zona ta' *containment* - hija bbazata fuq fattur ipotetiku gialadarba l-studju taz-zona in kwistjoni ghadu sotto revizjoni. Illi f'dan ir-rigward jigi ribadit illi din l-Onorabbli Qorti m'hijiex vestita bil-kompetenza mehtiega sabiex tiddeciedi fuq kwistjonijiet ta' natura fattwali; kwistjonijiet ta' din in-natura jaqghu fi hdan il-parametri tal-kompetenza vestita fl-organi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment it-Tribunal. Illi, in oltre, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif gie ben ritenut mill-Awtorita' appellata fid-decizjoni taghha, *The development of the proposal comprises the implementation and the objectives of the Structure Plan review process. The relevant site forms part of an area which is likely to require a Structure Plan review as per direction given by the MEPA Board. Thus, the principle of the developement proposed is considered to be premature and runs counter to Structure Plan policy SET 7 and BEN 4.* Illli *in oltre,* l-appellant ma ressaq assolutament l-ebda prova illi l-izvilupp minnu propost m'huwiex sejjer jikkomprometti z-zona ta' konteniment u wisq inqas ma ressaq prova illi l-izvilupp minnu propost ma setax jigi akkomodat fl-imhazen li diga' ghandu permess ghalihom.

L-appellant jargumenta wkoll illi '*mhux minnhu fattwalment illi l-izvilupp odjern jista qatt jigi meqjus li sejjer jikkomprometti z-zona ta' konteniment...* stante illi l-izvilupp propost, mhuwiex *'zvilupp gdid fuq art ohra barra l-konfini ta' sit gia zviluppata'.* Illi f'dan ir-rigward jerga jigi ribadit illi dan l-aggravju huwa msejjes fuq punt ta' fatt illi dwaru ma jista' jsir l-ebda appell quddiem din l-Onorabbli Qorti. Illi *in oltre*, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' appellata umilment tissottometti illi l-obbligu principali vestit fl-organi tal-Awtorita' tal-Ippjanar huwa illi tassigura l-harsien tal-ambjent ta' madwarna, u huwa

ghalhekk illi l-istess Awtorita’ hija kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam tal-ippjanar. L-appellant ma jistax jargumenta illi d-decizjoni tat-Tribunal hija fattwalment errata sempliciment a bazi tal-fatt illi ma tissodisfax l-interessi u l-kumditajiet tal-appellant. Id-decizjoni tat-Tribunal kienet motivata bl-interess principali illi jigi salvagwardjat l-ambjent fiz-zona in kwistjoni. L-izvilupp propost mill-appellant huwa sabiex jinbena mahzen (ta’ madwar erba mitt metru kwadru, b’gholi l-fuq minn sitt metri’), u kif gie ritenut mit-Tribunal, **il-*policies* fuq l-*Areas of Containment* huma cari, u ma jippermettux zvilupp li jmur oltre tibdil zghir fil-kunfigurazzjoni tal-bini jew bdil fl-uzu,** ghaldaqstant huwa car illi l-izvilupp propost mill-appellant – ta’ mahzen gdid ta’ qisien notevoli - huwa certament in kontravenzjoni tal-istess *policies*.

Punt iehor, ukoll ta’ natura fattwali, imressaq mill-appellant huwa il-fatt illi, kontrarjament ghall-dak illi irrimarka t-tribunal, m’huwiex minnu illi l-appellant bena l-ewwel hames imhazen bla permess u li in segwitu kien gab il-permess ghalihom tramite applikazzjoni *to sanction*. Fuq dan il-punt, l-Awtorita’ Appellata, fl-ewwel lok tissottommetti illi japplikaw l-insenjamenti rapportati fil-kawza **Delicata vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar** stante illi dan l-ilment huwa ukoll ta’ natura fattwali. Illi in oltre ghandu jigi rilevat illi l-appellant ma gab l-ebda prova illi l-ewwel hames imhazen kienu mibnija bil-permess u mhux gew sanzjonati retrospettivament. Ghaldaqstant it-Tribunal kien korrett meta irritjena illi l-appellant *min jeddu u bla permess, qabad u bena hames imhazen, u mbaghad issanzjonhom retrospettivament ... ghaldaqstant kien l-istess Appellant irrenda is-sit mertu tal-appell odjern ‘clearly bounded and defined and committed with permits for warhouses and industrial activities’. Di konsegwenza dan it-Tribunal ma jistax jifhem kif sit li jifforma parti minn Area of Containment u li diga hu provvist minn permessi ghal tmien imhazen, ghandu jinhariglu permess iehor sabiex izid mal-proliferazzjoni tal-izvilupp.*

Illi l-appellant fir-rikors tal-appell tieghu jilmenta ukoll dwar il-mod kif gie trattat il-principju *commitment.* Dwar dan

ghandu jigi rilevat 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 permess PA 3472/06 li kien minnu kkwotat fil-proceduri quddiem it-Tribunal fejn inhareg permess 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 waslu biex inhareg dak il-permess filwaqt li l-applikazzjoni mertu ta’ l-appell giet rifjutata.

L-Awtorita’ Appellata issottomettiet illi *the applicant is claiming that this permit, PA 3472/06, was issued for a warehouse within the same area of containment. The Authority notes that this is not exact. The warehouse*

granted in PA 3472/06 is not a new building per se because the permit granted is for storage at first floor. Therefore this permit does not commit new land for industrial purposes but consists of a first floor above an existing ground floor warehouse granted by way of PA 3824/04 (a pre-local permit). This is completely different from the case in the appeal which deals with an entirely new warehouse – i.e. new land committed for industrial use albeit forming part of a larger site which has been committed in part for similar uses.

Inoltre, 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 ta' l-izvilupp **attwali** fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat'.*

It-Tribunal, wara illi kkonsidera u ezamina b'mod dettaljat il-permess mertu ta' dan l-appell wasal ghad-decizjoni illi, tenut kont ta' l-izvilupp **attwali** fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ma jkunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat. It-Tribunal spejga illi … *dan it-Tribunal ma jistax jifhem kif sit li jifforma parti minn Area of Containment u li diga hu provvist minn permessi ghal tmien imhazen, ghandu jinhariglu permess iehor sabiex izid mal-proliferazzjoni tal-izvilupp.'*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titlob 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 u tat-3 ta’ Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Noel Bartolo ghall-awtorita` appellata, u Dr. Raphael Fenech Adami ghall-appellant prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. 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.

L-aggravji tal-appellanti huma (a) li r-raguni ta’ rifjut hija bbazata fuq fattur ipotetiku ghaliex inghad li l-izvilupp propost kien sejjer jiddisturba ossia jikkomprometti iz-zona ta’ konteniment u dan meta tali studju issa ilu ghaddej sitt snin; (b) dan l-izvilupp ma’ jistax jikkomprometti tali studju ghaliex is-sit fejn qed jigi propost tali zvilupp hija *contained* gjo parametri precizi ghaliex is-sit huwa fil-konfini ta’ *area* gja zviluppata u kommessa ghal tali bini; (c) gew indikati permessi li inhargu mill-istess Awtorita’ li skont l-appellant fl-istess *area* u allura gie sottomess li hemm *commitment* fl-istess zona u allura kif inhareg permess ghall-haddiehor ghandu jinhareg ghall-appellant.

Illi l-Awtorita’ appellata sostniet li (a) l-aggravji mressqa ma humiex punt ta’ dritt skont l-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** qabel **l-artikolu 15 (2) tal-Kap. 356;** (b) kull ma ghamel it-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar (it-Tribunal) kien li applika l-*policies* u l-interpretazzjoni u applikazzjoni ta’ l-istess mhux kompetenza ta’ din il-Qorti (c) li t-Tribunal ikkonsidra jekk kienx hemm *commitment* u b’hekk huwa ha in konsiderazzjoni dak kollu sottomess mill-appellant.

Illi din il-Qorti thoss li dak sottomess mill-appellant huwa punt ta' dritt li jaghtih skont il-ligi dritt ta' appell quddiem din il-Qorti, u dan peress li l-ewwel aggravju huwa fis-sens li l-kaz ma giex deciz skont il-*policies* vigenti ghaliex huwa bbazat fuq konsiderazzjoni ipotetici u cjoe' li jekk jinhareg il-permess jigi kompromess l-istudju li qed issir dwar l-istess *area ta' containment* fejn ser issir l-izvilupp; huwa punt ta' dritt ukoll is-sottomissjoni li la darba l-izvilupp ser issir f'*area* gja kommesa ghal tali tip ta' zvilupp u wkoll li hija fiha nfisha *contained* mela allura ma jistax jinghad li bil-hrug ta' tali permess tali *policy* li ghad trid tittiehed tista' tigi kompromessa; fl-ahharnett l-ahhar aggravju li t-Tribunal ma kkunsidrax dak lilu sottomess, u cjoe' li z-zona kienet gja kommessa ghal tali zvilupp proprju minhabba permess jew permessi ta' zvilupp li inhargu mill-Awtorita' stess fl-istess inhawi u allura bil-hrug ta' tali permess minkejja dak li hemm fil-*policies* l-Awtorita' qed hija stess taccetta jew tohloq *commitment* ghal tali tip ta' zvilupp li ghandu jigi applikat similment ghall-appellanti ghaliex iz-zona fejn ser isir tali zvilupp hija gja kommessa bil-hrug u esistenza ta' permessi mahruga mill-MEPA stess.

Din il-Qorti rat id-decizjoni tat-Tribunal u jidher li ghalkemm semmiet li l-*area* fejn ser issir l-izvilupp hija fil-fatt kommessa tant li rreferiet ghal permessi 6045/07 u PA 6943/07 li inhargu mill-Awtorita' stess fuq l-istess sit minkejja l-ezistenza ta' *Policy CG 05* tal-Pjan Lokali, hija ma ikkunsidratx fl-ebda stadju l-punt li jekk tali zvilupp li hemm gja fuq l-istess sit jaghmilx tali *area* gja kommessa ghall tali tip ta' zvilupp u allura li hemm *commitment* fl-istess sit mertu tal-applikazzjoni odjerna.

Din il-konstatazzjoni kieku saret tkun tfisser li l-permess mitlub ghandu jinhareg ghall-izvilupp propost bhal ma inhargu permessi ohra – proprju ghaliex ma hemm xejn x'jigi kompromess bi studju ulterjuri li ghandu jiffinalizza tali *policy* (li ilu ghaddej sitt snin – jekk qatt inbeda) u b'hekk dan huwa punt ta' dritt appellabli quddiem din il-Qorti proprju ghaliex in-nuqqas tat-Tribunal li jaghti aditu ghal dak sottomess quddiemu huwa punt ta' dritt.

L-istess jinghad dwar il-punt li inhareg permess simili fl-istess *area* li allura jwassal sabiex jinghad issa li z-zona fejn qed jintalab li jsir tali zvilupp hija *committed* ghal zviluppi simili u jekk hekk huwa l-kaz mela allura l-permess ghandu jinhareg minkejja dak li jinghad fl-istess *policies* fil-Pjan Lokali. Dan ifisser li qed jigi allegat li t-Tribunal fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni prezenti ma hax in konsiderazzjoni u lanqas tratta l-lamentela tal-istess appellant quddiemu.

Illi ma hemmx dubju li dan in-nuqqas jammonta bhala punt ta' dritt peress li qed jinghad huwa li l-istess Tribunal ma applikax il-Ligi ghall-kaz in ezami u wkoll li ma inghatatx konsiderazzjoni ghas-sottomissjonijiet tal-istess appellanti u dan fihom innifishom jikkostitwixxu punt ta' dritt deciz mit-Tribunal u allura appellabbli quddiem il-Qorti skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** u hawn issir riferenza ghad-decizjonijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (26 ta' Mejju 2004); **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (2 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (24/02/03); **"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (19 ta' Novembru 2001) u **"Alex Montanaro *noe* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (9 ta' Frar 2001) u **"J. Formosa Gauci o.b.o. Trident Development Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. – (RCP) – 26 ta' Marzu 2009).

Dawn id-decizjonijiet qed jingabu ghal attenzjoni tal-Awtorita' appellata flimkien ma' ohrajn ghaliex certament li dawn huma l-fonti ta' gurisprudenza konstanti f'din il-materja li sfortunatament qajla qed tigi sewgieta mit-Tribunal u dan qed iwassal ghal numru sostanzjali ta' appelli quddiem din il-Qorti proprju ghaliex il-konsiderazzjonijiet u sottomissjonijiet tal-partijiet mhux qed jigu kkonsidrati mill-istess Tribunal u wkoll il-kuncett ta' *commitment* mhux qed jigi applikat kif stabilit fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti anke kollegjalment komposta u r-rizultat huwa li qed isiru diversi appelli lil din il-Qorti u l-atti qed jigu rimandati lit-Tribunal b'dewmien ghal applikanti fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni taghhom.

Illi fil-mertu jinghad li minn qari tal-istess decizjoni jirrizulta li dak li ddetermina l-appell mit-Tribunal kien biss l-punt li la darba hemm *policy* li tghid li ma ghandhux ikun hemm ebda permess ta' zvilupp f'tali *areas of containment* sakemm jigi konkluz studju finali dwar l-izviluppi li ghandhom isiru fl-istess zoni izda ma ikkonsidrax jekk is-sit huwiex *committed* kemm ghaliex gja hemm zvilupp simili f'*area* li hija stess tinsab recintata u ghalhekk qatt ma tista' tikkomprometti tali studju, kif ukoll ghaliex il-MEPA stess minkejja l-istess *policy* harget permessi ta' zviluppi simili fl-istess *area* u ghalhekk minn dan jidher li dak sottomess mill-appellanti lanqas gie fil-verita' kkonsidrat mill-istess Tribunal.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, ghaliex dan ma' gie bl-ebda mod ikkunsidrat fid-decizjoni tat-Tribunal u dan jammonta ghal applikazzjoni hazina tal-Ligi, u dan peress li dak li t-Tribunal kellu jaghmel kien fl-ewwel lok jara jekk kienx hemm *commitment* ghal tali tip ta' zvilupp, u dan fil-mument li kienet ser tittiehed id-decizjoni, u dan isir b'riferenza ghall-izviluppp attwali li hemm fl-istess zona, inkluz li jiehu konjizzjoni ta' l-izviluppi koperti bil-permessi stess tal-Awtorita' appellata, u wara li jigi kkonsidrat dan, anke fid-dawl ta' decizjonijiet li l-istess Awtorita' hadet, mhux l-inqas l-istess Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar li precede dan it-Tribunal, jara x'effett ghandu l-istess *commitment* fid-dawl tal-izvilupp propost u fid-dawl ta' *policies* applikabbli, inkluz il-Pjan Lokali, dan bl-ebda mod ma jfisser li l-Pjan Lokali elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment* la fuq is-sit u lanqas fl-istess zona ta' containment, tant li l-applikazzjoni ta' dan il-principju kienet dejjem sostnuta fid-dawl anke ta' dak li kien jipprovdi l-**artikolu 33 tal-Kap. 356** u llum jipprovdi l-**artikolu 69 (1) tal-Kap. 504** li jirreferi specifikatament ghall-pjan lokali; izda din ir-riferenza qatt ma waqfet l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment,* u dan kif il-Bord msemmi rrikonoxxa huwa stess fid-decizjoni citata ta' **"J. Formosa Gauci o.b.o. Trident Development Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" -** 29 ta' Frar 2008 (PAB 290/06 ISB).

Illi l-istess Bord proprju f'dik id-decizjoni sostna li *"hemm diversi commitments ta' zviluppi li gew approvati mill-MEPA. Li l-operat ta' dan l-impjant jigifieri "Distribution Depot" ma jistax jizvolgi f'zona residenzjali. Innota li tali attivita' tirrikjedi spazju ta' certu skala u li tkun sitwata f'zona li ma tkunx ta' inkonvenjent ghar-residenti".* Fil-fatt l-istess Bord hareg il-permess ghall-izvilupp mitlub minkejja dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, u din il-Qorti qablet ma' tali kuncett kif propost u applikat bis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu 2009 gja hawn citata.

Illi fil-fatt kif inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (28 ta' Frar 2008), f'din is-sentenza ta' Trident Development Limited inghad ukoll li:-

"Illi mela allura jirrizulta li l-istess Bord applika sew il-Ligi peress li l-kuncett ta' commitment huwa llum ben stabilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fosthom dawk ta' ***"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"*** *(A.C. – 9 ta' Frar 2001);* ***"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. 24 ta' Marzu 2003); u* ***"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *(A.C. - 19 ta' Novembru 2001);* ***"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) - 12 ta'Jannar 2004);* ***"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) - 24 ta'Marzu 2003);* ***"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003);* ***"Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004);* ***"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003); u dawk citati mill-appelat fl-ismijiet* ***"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u* ***"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn inghad illi:-*

"Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom

is-setgha, <u>minghajr ma jbiddlu t-Temporary Provision Schemes</u> li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispecie proprji tieghu. Inoltre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta' commitment, kemm l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-setgha gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes".

"Illi din il-Qorti thoss li dan huwa proprju l-kaz odjern fejn jidher car li bhala fatt, (u din hija fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li jistabilixxi u jevalwa), hemm commitment fl-istess area ta' diversi zviluppi, koperti bil-permess, ukoll bhal jew simili, u anke ta' entita' ikbar minn dak propost mill-istess appellant, u allura a bazi tal-istess il-Bord hareg l-istess permess ta' zvilupp a bazi ta' commitment. B'hekk il-Bord ddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija hekk kommessa tal-permess jista' jinhareg u din hija l-posizzjoni legali korretta".

Illi fil-fatt b'dak li qed jinghad bl-ebda mod ma huwa qed jigi mitlub mill-appellant li jinbidel il-Pjan Lokali, izda biss li jigi evalwat jekk hemmx *commitment*, u jekk hemm *commitment* dan jigi applikat ghall-kaz in ezami fid-dawl tal-*policies* vigenti, b'dan li jekk jinstab li hemm *commitment*, l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-setgha gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi mill-istess u dan skont kif stabilit mis-sentenzi **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 24 ta' Mejju 2004), li din il-Qorti segwiet kif jirrizulta mis-sentenzi **"Joseph Gauci vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 25 ta' Frar 2010) u **"Joseph Tonna vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 24 ta' Frar 2011).

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

*"...qabel xejn u fuq kollox l-istess Bord tal-Appell kellu jiddeciedi jekk iz-zona mertu tal-appell quddiem kinetx committed jew le, aktar u aktar meta gew citati binjiet adjacenti bil-permess u wkoll decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Fuq kollox il-kwistjoni ta' commitment ta' zona kienet u ghadha relevanti fid-determinazzjoni tal-ligi mill-istess Awtorita` u l-istess Bord u dan meta l-istess tigi sollevata in vista tal-principju ta' cerimus paribus u wkoll sabiex il-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir. Mhux biss izda l-kwistjoni jew is-sottomissjoni ta' commitment ghandha meta sollevata tigi attivatament trattata u kkonsidrata mill-istess Bord tal-Appell fid-dawl tas-sottomissjonijiet lilha maghmulha, il-fattispecie tal-kaz u l-istat tal-ligi nkluz l-**artikolu 33 tal-Kap 356** li ghandu jinqara fil-kompletezza tieghu. Fuq kollox jidher car, li kontrarjament ghal dak li ssottomettiet l-Awtorita` appellata bl-iktar mod liev, mhux minnu li l-appellanti qed iressaq "semplici" punt ta' diskriminazzjoni ghaliex il-kuncett ta' commitment ta' zona ghal zvilupp huwa wiehed wisq izjed ampju u n-nuqqas ta' determinazzjoni tieghu huwa llum gurikament meqjus bhala punt ta' dritt u appellabbli quddiem din il-Qorti."*

Illi tal-istess portata huma s-sentenzi fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) u **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) li ghalihom qed issir riferenza fejn inghad li ghandu dejjem jigi stabilit jekk hemmx *commitment* li jista' jaffettwa l-istess sit u l-effett li l-istess ghandu fuq l-applikazzjoni attwalment in konsiderazzjoni u taht ezami, fuq bini fl-istess *area* u vicin l-istess sit. Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha f'dan l-appell, dan it-Tribunal mhux biss ma ghamlux izda lanqas biss ghamel il-minimu ta' konsiderazzjoni dwar l-istess.

Illi fl-ahharnett issir referenza ghas-sentenzi **"Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008), **"Christine Steege**

vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009), u **"Kevin Azzopardi vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009) fejn l-istess principji gew ritenuti li japplikaw anke fil-kuntest tal-Pjan Lokali.

Dwar ir-risposta ta' appell tal-Awtorita' jirrizulta li giet imsemmija s-sentenza fl-ismijiet **"Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. – 31 ta' Mejju 2002) izda li ma qalitx l-Awtorita' appellata huwa li fil-fatt dan kien appell taghha minn decizjoni tal-Bord mill-Awtorita' stess ghaliex il-kummissjoni kienet effettivament applikat il-kuncett ta' *commitment* dwar l-gholi ta' bini, fejn wara li l-Bord stabilixxa li hemm *commitment* applika l-*commitment* minkejja l-gholi massimu indikat fl-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp. Minn dan sar appell mill-Awtorita' proprju ghaliex inghad li l-Bord applika l-Ligi hazin u l-Qorti fis-sentenza citata qalet hekk fuq dan il-punt:-

"Madankollu hu principju baziku li kull kaz ikun irid jigi deciz fuq il-meriti proprju tieghu. Jirrizulta lil din il-Qorti li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u kemm il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippanar ghandhom is-setgha, <u>minghajr ma jbiddlu t-Temporary Provisions Schemes</u> li jevalwaw kull kaz fuq il-fatti speci propji tieghu u huma ghandhom id-deskrizzjoni li, fejn ikun hemm cirkostanzi specjali, huma jistghu validament johorgu permessI ta' zvilupp li jkunu jiddipartixxu mill-"maximum height limitation" imposti fit-Temporary Provisions Schemes".

Saret ukoll riferenza ghad-decizjoni tal-Bord stess kompost mill-Professur Kevin Aquilina u l-Periti Edwin Delia u Joseph M. Spiteri fl-ismijiet **"Vivienne S. Bianchi vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (23 ta' Mejju 1997) u allura din il-Qorti hija perplessa bis-sottomissjoni tal-Awtorita' appellata f'dan il-kaz ghaliex proprju fil-kaz citat minnha hemm l-applikazzjoni tal-principju ta' *commitment* u l-kuncett ta' *cerimus paribus.* Dak li gie indikat fir-risposta tal-appell odjerna mill-Awtorita' inghad wara li l-Qorti sabet li l-Ligi giet applikata sew u la darba sar hekk imbaghad il-kwistjoni tirrisolvi

ruhha f'punt ta' fatt. Fuq dawn il-konsiderazzjoni din il-Qorti ser tieqaf hawn.

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

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 fejn l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellant George Vella fir-rikors tal-appell tieghu datat 5 ta' Dicembru 2011** u dan fis-sens hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **"George Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tad-29 ta' Novembru 2011 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar debitament kompost skont il-ligi, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza 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 >

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