



MALTA

**QORTI TA' L-APPELL
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tad-9 ta' April, 2014
Appell Civili Numru. 52/2013

Dr. Graham Busuttil

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr. Graham Busuttil tal-14 ta' Awwissu 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Lulju 2013 fejn gie rifjutat l-applikazzjoni 4059/03 'to construct two floors of recessed apartments' f'Park Towers;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

B'applikazzjoni tas-17 ta' Gunju 2013 Outline Development Permission PA 4059/03, l-applikant f'Park Towers, George Borg Olivier Street, St. Julians talab:

“To construct two floors of recessed apartments”

Kopja Informali ta' Sentenza

Fl-istess applikazzjoni fil-paragrafu 18 – Previous applications l-applikant indika tlett permessi, l-ahhar wiehed PA 2771/93, "Addition of Penthouse at eight floor level".

L-applikazzjoni giet michuda b'rifjut tad-29 ta' Settembru 2003 Red 18 ghar-ragunijiet segwenti:

"1. The height of the proposed building exceeds the maximum height limitation for Gorg Borg Oliver Street. It is therefore incompatible with the characteristics of the area and with the Temporary Provisions Scheme for the area, which seeks to limit height in order to safeguard the general amenity of the area. The proposed development runs counter to Structure Plan Policy SET 8, which requires that the layouts and other provisions of the Schemes will only be reviewed as part of the Local Plans to be prepared for the areas in which the schemes are located.

2. The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with Structure Plan policy BEN 2."

Il-motivazzjoni originali tal-appellant (ittra tal-perit Dylan Agius tal-4 ta' Novembru 2003) kienet li l-Awtorita' approvat permess ghal sit adjacenti PA 3417/96 ghall-izvilupp ta' 10 sulari, minghajr l-impozizzjoni ta' facilitajiet ghal parkegg, u minghajr kondizzjoni li 25% mis-sit jintuza ghal landscaping.

Billi l-appellant osserva l-obbligu ta' 25% mis-sit ghall-landscaping, u billi l-bini adjacenti gie approvat b'gholi ta' 10 sulari, hu talab li bhala kumpens jinghata l-permess ghall-zewg sulari addizzjonali recessed ghall-appartamenti.

L-Awtorita' fir-risposta taghha irrilevat li l-height limitation hi ta' seba' sulari; li l-applikant gia' nghata l-koncessjoni billi l-izvilupp hu ta' 8 sulari u penthouse sovrastanti; li l-Awtorita' hi obbligata li tiddeciedi l-applikazzjonijiet skond il-pjanijiet approvati u saret referenza ghal decizjonijiet – John Bonavia vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar PAB 538/96 KA deciza fid-29 t'a Meju 1998; Charles Mangion vs DCC – PAB 388/95 KA u sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Victor Chetcuti vs Chairman ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar tal-31 ta' Meju 1996 fis-sens li l-height limitation tista' tinbidel biss b'approvazzjoni tal-Pjan Lokali; u li l-permess PA 3417/96 citat mill-appellant, hareg wara decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar PAB 255/97 KA tad-29 ta' Meju 1998 billi s-sit kien 'sandwiched' bl-istess zvilupp tal-Park Towers.

Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant, l-Awtorita' irrilevat li l-applikant fl-applikazzjoni PA 3417/96 gie ordnat jippartecipa fil-CPPS – Commuted Parking Payment Scheme biex jikkumpensa ghan-nuqqas ta' parking ghall-20 vettura, u li l-maximum height limitation ma giex rivedut u baqa' seba' sulari. Il-process ta' revizjoni tal-height limitation jista' jsir biss permezz tal-Pjan Lokali, u mhux a bazi ta' permessi singoli approvati fuq allegat 'commitment'. Sussegwentement l-appellant addotta bhala aggravju li

Kopja Informali ta' Sentenza

skond I-Policy and Design Guidance 2005, permezz tal-“Floor Area Ratio”, l-appellant kien intitolat ghal 19024 metri kwadri, mentri hu kien qed jipproponi zvilupp ta' 18997 metri kwadri.

L-Awtorita' dwar dan irrilevat li l-izvilupp propost ma jikkwalifikax ghall-applikazzjoni tal-Floor Area Ratio skond kif indikat fil-parti 2.10 tal-Policy and Design Guidance 2005, billi s-sit mhux fis-Secondary Town Centre ta' San Giljan, u li l-konfigurazzjoni tas-sit u l-lokalita' ma jissoddisfawx ir-rekwiziti tal-Policy 2.10 A u B.

L-appell gie ghalhekk michud b'sentenza tas-27 ta' Settembru 2006 mill-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar.

Il-Qorti ta' l-Appell – Kompetenza Inferjuri b'sentenza tat-28 ta' Frar 207, laqghet l-appell billi ddikjarat li l-Bord naqas li jezamina l-kwistjoni tal-‘commitment’ f'dik il-lokalita', u l-Policy PLP 10. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar b'sentenza tat-30 ta' Gunju 2011 cahad l-Appell billi ma irrizultalux li kien hemm bini fil-vicin immedjat li kien ghola minn dak propost mill-appellant, u li seta' jigi konsidrat bhala ‘commitment’.

Il-Qorti ta' l-Appell – Kompetenza Inferjuri, b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2012, laqghet l-appell billi l-applikazzjoni kellha tigi kkonsiderata fid-dawl tal-permessi mahruqa ghall-bini adjacenti u li kien hemm ‘commitment’ f'dik l-area partikolari.

Il-konsulent legali tal-appellant fis-sottomissjoni tieghu tal-14 ta' Frar 2013, issottometta kif gej:-

“Nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tal-appellant Dr. Graham Busuttil.

Jesponi bir-rispett:

1. Illi flimkien ma' dak gja minnu sottomess, l-appellanti jixtieq igib ghall-attenzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal is-segwenti punti:
2. Illi l-applikazzjoni tal-appellanti giet sottomessa fit-13 ta' Ottubru 2003, u konsegwentement qabel ma dahal fis-sehh il-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta.
3. Illi kif gja indikat minn zewg sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), l-applikazzjoni tal-appellanti ghandha tittiehed fil-kuntest tal-permessi mahruqa fil-bini tal-madwar.
4. Illi konsistentement mal-gurisprudenza ga citata mill-appellanti kif ukoll mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-decizjoni taghha tal-31 ta' Mejju 2012, l-aggravju dwar ‘commitment’ ghandu jkun applikat fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-pjan lokali galadarba meta l-applikazzjoni giet sottomessa, il-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta kien ghadu mhux ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Illi kif ga gie ppruvat, l-'area' u s-sit huma ga kommessi ghal zvilupp bhal dak li qed jigi propost u ghalhekk is-sottomissjoni tal-appellanti dwar 'commitment' ghandha tintlaqa' u l-applikazzjoni tieghu accettata.

6. Illi jinghad ukoll li fl-ahhar sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) moghtija fil-31 ta' Mejju 2012, jintqal car minn dina l-Onorabli Qorti li:

“... f'dan is-sens biss hija s-sens tad-decizjoni tat-28 ta' Frar, 2008 u dan gie ghal kollox injorat mill-Bord, li fuq kollox huwa obligat li jimxi mid-direzzjoni legali moghtija minn din il-Qorti u mhux jipprova jevita li japplika l-istess, jinjora l-istess jew addirittura jmur kontra dak gja deciz kif sar f'dan il-kaz u hawn issir riferenza ghas-sentenza “Costa Brava Company Limited vs. Dormax Promotional Printing Limited” (RCP – 18/3/12) fejn inghad li meta jigi deciz punt mill-Qorti tat-Tieni Istanza ma ghandux jerga' jinfetah jew aghar minn hekk, jigi injorat minn Qorti tal-Ewwel Istanza jew f'dan il-kaz mill-Bord jew Tribunal u dan ma jistax isir u ma ghandux jithalla jsir ghaliex b'hekk ikun hemm nuqqas ta' osservanza tar-Rule of Law u jigu imminati d-decizjonijeit u l-Awtorita' konferita mill-Kostituzzjoni ta' Malta lil Qrati tal-Gustizza. Dan huwa iktar serju meta fil-kaz in ezami jidher li l-Bord injora ghal kollox u ghat-tieni darba dak ga deciz minn din il-Qorti f'dan il-kaz, injora ghal kollox is-sottomissjonijiet tal-appellanti, u wkoll l-gurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrali, mar kontra l-principji applikati minnu stess f'decizjonijiet tal-bord hawn indikati u wkoll ghamel dak li hass li kellu jaghmel sabiex jevita li jaghti effett lid-decizjoni ta' din il-Qorti bil-principji hemm indikati...”.

L-Awtorita' fis-sixth statement taghha ddikjarat s-segweni:

"1. The appellant in his latest note of submission is arguing that the appeal should be upheld because of 'commitment' and that this principle has been accepted by the Court of Appeal.

2. The Authority notes that none of the permits quoted by the appellant constitute commitment. Moreover, a careful study of the photomontages submitted by the appellant, show that there is no single building that has the same height of the proposal except for particular hotels. Hotels constitute a different context since hotels are permissible to exceed, under certain conditions, the height limitation. Therefore, it is the appellant himself who is showing that there is no building in the vicinity that the commits the area for such height.

3. Some of the permits quoted have been granted before the coming into act of the local plan. Various decisions of the Planning Appeals Board and the Environment and Planning Review Tribunal state that such permits do not constitute any precedent as they were issued under different planning regimes. The Local Plans have studied each locality and have defined the acceptable policy limitations that may be adopted within an area, and for this reason it is important that since the all development respects the provisions of the Local Plans.

4. The appellant indicates that the main commitments that are to be taken into consideration include the development permitted in PA 3417/96, PA 5966/01, PA 6527/06, PA 8110/06, PA 0703/07, the Hotel in Balluta, the Cavalieri Hotel, and the Portomaso apartments.

5. In the case of the development permitted in PA 3417/96, a permit granted before the coming act of the local permit, concerns the approval of additional floors over-and-above the height limitation. This was permitted as the site was located directly between the two building blocks of the Park Tower development, and the permitted additional floors would be in harmony with the height of the Park Tower. Moreover, even under the present provisions of Part 16 of the DC 2007 such development would have been permitted. The same situation is however not applicable to the site subject to appeal as it does not involve any infill site.

6. The Authority would like to point out that PA 5966/01, PA 6527/06 & PA 0703/07 were permitted in conformity with the height limitation. For a detailed analysis of these permits, the Authority invites the Tribunal to refer to the Authority's fourth statement and fifth submitted on 22nd April 2010 and 18th November 2010.

7. In the case of the Balluta Hotel development, the Cavalieri Hotel, and Portomaso apartments, there are also different planning and policy circumstances affecting these sites in comparison to the site subject to appeal. The Authority has already noted in a previous submission that PA 8110/06 forms part of the Portomaso comprehensive development scheme.

These three developments are subject to a different planning and policy context, and can therefore not be used as commitments in favour of the proposed development. This was even confirmed by the Planning Appeals Board in a decision, whereby it was declared that the height of the Cavalieri Hotel cannot be used to justify additional floors over-and-above the height limitation established for a residential development:

“L-appellant ghamel referenza ghal-permess mahrug ghal bini ta' sulari addizzjonali fuq il-Cavalieri Hotel u sostna illi dan il-permess kien holoq precedent favur l-izvilupp illi huwa kien qed jipproponi.

L-Awtorita' wriet illi fil-Pjan Lokali, is-sit ta' din il-hotel kien indikat bhala “Resort Zone” u li l-Policy NHPV06 kienet tgħid: “Within the areas designated in the Area Policy Map as Resort Zones, proposals to develop or upgrade hotel facilities will be favourably considered by MEPA”. Jirrizulta għalhekk illi fil-Pjan Lokali għa kien hemm il-hsieb illi jkun hemm zvilupp sabiex din il-lukanda tigi “upgraded”.

Il-Bord ikkunsidra dawn il-fatti kollha u jhoss illi wiehed ma' jistax jqabbel zvilupp ta' semplici block appartamenti ma' zvilupp ta' lukanda billi il-generu ta' l-izvilupp huwa kompletament differenti. Għalhekk huwa wasal għal konklużjoni illi l-gholi addizzjonali tal-hotel ma tohloq ebda commitment favur il-proposta ta' l-appellant.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Bord ghalhekk, ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jigi permess sular addizzjonali meta dan l-gholi addizzjonali jmur kontra l-gholi specifikat fin-North Harbour Local Plan.

Dan il-Bord ghalhekk, wara li qies bir-reqqa il-proposta ta' l-appellant, jaqbel illi l-proposta tal-appellant hija kontra l-height limitation ta' din iz-zona u ghalhekk ma hijiex permissibli." (emphasis added)
[Vince Farrugia vs. MEPA, 26th March 2008, PAB 161/06 - PA 1120/05]

8. Whilst all developments referred to by the appellant are located within St. Julians, accepting them as commitments and allowing buildings heights in excess of the height limitation would only render the whole seafront streetscape from Balluta Bay to Spinola Bay to be developed in an ad hoc manner, consequently discarding the height limitations designated by the Local Plan for this area.

9. The Authority does not consider that the cited permits create a commitment in favour of this application. The Authority has clearly explained how the cited permits were subject to different site contexts and policy designations, and each permit was issued in conformity with the site's respective policies. To the contrary, should the site subject to appeal be permitted the proposed two additional floors (even if recessed), a commitment against the Local Plan's height limitation designations would actually be created."

FI-ahhar nota tieghu l-Konsulent Legali tal-appellant issottometta kif gej:-

1. Illi fl-ewwel lok, l-ahhar 'statement' ghandu diversi inezattezzi u ghalhekk qed issir din ir-replika ossia nota.

2. Illi m'huwix minnu li m'hemmx bini tal-istess gholi bhal Park Towers ghax il-bini mibni ai termini ta' PA 8110/065 huwa ferm ghola minn Park Towers u cjoe madwar 5 sular iktar gholi; L-anqas mhu minnu li dak li tirreferi ghalih il-MEPA bhal il-'Portomaso apartments' hu parti mill-'Portomaso comprehensive development scheme', ghax fl-ewwel lok qatt ma kienu inkluz fil-permessi originali ta' Portomaso, cjoe PA 1270/95 u PA 5448/95, u aktar u aktar huma ezkluzi miz-zona rosa mal-mappa PV2 tal-Pjan Lokali, li tillimita iz-zona residenzjali f'Portomaso f'din iz-zona roza.

3. Fil-fatt dan il-bini hu gholi madwar 15-il sular minn Triq Spinola fejn l-gholi madwar 15-il sular minn Triq Spinola fejn l-gholi hu suppost ta' 5 sulari.

4. Illi ghandu jinghad ukoll li gholi tal-Cavalieri Hotel hu ta' sular iktar gholi u l-lukanda fil-Balluta huwa ta' zewg sulari iktar ghola mill-bini propost fuq il-Park Towers, kif jidher car fl-annessi ritratti.

5. Illi PA 8110/06 inhareg fil-21 ta' Mejju 2007, ferm wara li l-Pjan Lokali gie fis-sehh.

6. Illi l-argument imressaq mill-Awtorita' dwar l-appartamenti ta' Portomaso huwa fjakk u minghajr bazi u dan ghar-ragunijiet segwenti:

- il-parametri tas-sit ta' PA 8110/06 jidhru fl-anness document immarkat bhala 'site-plan',
- il-parametri tas-sit ta' Portomaso fejn il-'policy' tal-izvilupp minn Mappa PV2 tal-Pjan Lokali intuzat ghal PA 8110/06 huma mmarkati bir-roza fid-dokument anness u mmarkat bhala 'Portomaso site',
- is-sit ta' PA 8110/06 jinsab barra s-sit ta' Portomaso kif stabbilit mill-Pjan Lokali u l-indirizz hu fi Triq Spinola, San Giljan,
- sakemm ma keinx hemm xi emendi ghall-Pjan Lokali, PA 8110/06 m'huwiex parti mill-'Portomaso Comprehensive Development Scheme' u konsegwentement, gie mahrug permess ghal gholi ta' 15-il sular u dan hu l-'commitment' li l-appellanti qed jaghmel referenza ghalih.

Ghaldaqstant l-appellanti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal ta' Revizjoni ta' Ambjent u l-lppjanar sabiex jirrevoka u jannulla d-decizjoni tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll ta' l-izvilupp u jilqa' l-applikazzjoni tal-appellanti taht dawk il-kundizzjonijiet xierqa u opportuni.

Ikkunsidra ulterjorment:

L-'iter' travaljat ta' din l-applikazzjoni hu karatterizat bid-divergenza bejn il-partijiet dwar x'jikkostitwixxi 'commitment'. L-appellant jinsisti li l-area hi 'committed' billi adjacenti l-fond 'de quo' inghata permess ghal bini ta' 10 sulari (PA 3417/96); u fl-istess lokalita' anke jekk mhux fil-vicin immedjat, nghataw permessi bhal Portomaso apartments, Fi triq Spinola San Giljan PA 8110/06, kif ukoll l-lukandi Cavalieri u l-Meridien tal-Balluta, li huma oghla mill-izvilupp propost.

L-Awtorita' tikkontendi li l-kazijiet citati mill-appellant ma jikkostitwix 'commitment'; li mill-istess ritratti pprezentati mill-appellant jirrizulta li ma jezisti l-ebda zvilupp residenzjali (b'eccezzjoni tal-lukandi), li hu gholi daqs kemm qed jiproponi l-applikant b'din l-applikazzjoni; illi ghalkemm qabel il-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali, Lulju 2006, l-argument tal-'commitment' seta jigi kkunsidrat bhala argument validu biex jiddipartixxi mill-'height limitation guidance' u dan ma setghax jsir wara l-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali. Gew citati diversi decizjonijiet kollha decizi fis-sena 2009 u 2008, b'konferma ta' dan. Issir referenza ghall-paragrafu 8 tas-second statement tal-Awtorita' pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2009. Gie kkonfermat fl-istess statement li l-Policy Guidance PLP 10 Interim Review of Buiding Heights Pending Local Plan Completion, tas-7 ta' Ottubru 1993, giet superata bl-adozzjoni tan-North Harbour Local Plan ta' Lulju 2006.

Din l-policy kienet specifikament intiza li ma tibqghax applikabbli wara l-adozzjoni tal-Pjanijiet Lokali. Fl-istess rapport l-Awtorita' ikkonfermat li l-Permess PA 3417/96 citat mill-appellant nghata b'sentenza tal-Bord t' l-Appell tas-27 ta' Settembru 2006, billi kien infill site bejn z-zewg blokki tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

istess Park Towers; u gie approvat fl-istess gholi tal-Park Towers; u mhux aktar, kif jallega l-appellant.

Il-permessi tal-Balluta Hotel, Cavalieri Hotel u Portomaso apartments huma regolati bi planning policy differenti minn dak tal-applikant li hu zvilupp residenzjali.

Giet citata d-decizjoni tal-Bord tas-26 ta' Marzu 2008 PAB 161/06 Vince Farrugia vs. MEPA, fejn gie kkonfermat l-principju li zvilupp ta' Lukanda ma jistax jigi pparagunat ma wiehed residenzjali, u l-gholi addizzjonali ta' hotel ma johloq l-ebda commitment favur l-proposta ta' l-appellant.

L-Awtorita' fil-fourth statement taghha tat spjegazzjoni dettaljata li l-permess PA 6527/06 citat mill-appellant, kien jirrispetta l-Height Limitation skond l-Policy 2.1 tal-Policy and Design Guidance 2007, kemm fl-gholi, kif ukoll fin-numri tas-sulari, u konformi mal-Pjan Lokali. Fil-fifth Statement l-Awtorita' kkonfermat li l-Permess PA 8110/06 jinsab faccata tal-izvilupp propost, cjoe fi Spinola Road, fuq in-naha l-ohra tal-bajja u jiffirma parti mill-izvilupp ta' Portomaso li hu regolat b'comprehensive development scheme'. Il-permessi l-ohra citati mill-appellant PA 5966/01 u PA 0703/07 inbnew gholi ta' 7 sulari, kif stabbilit fil-Pjan Lokali.

Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-31 ta' Mejju 2012, t-tieni paragrafu, fol.15 jinghad hekk:

"Illi din il-Qorti thoss mill-process jirrizulta li dan il-kaz jitratta fl-ewwel lok fuq bini adjacenti munit bil-permess tal-Awtorita' li ghandu 10 sulari u penthouse meta l-Pjan Lokali illum jipprovdi ghal height limitation ta' seba' sulari u dak li qed jintalab f'din l-applikazzjoni huwa li l-bini 'de quo' mertu tal-applikazzjoni suggetta ghal dan l-appell jkollu l-istess gholi u dan bl-applikazzjoni tal-principju ta' commitment."

Hi doveruza din l-precizjoni. Kif diga gie rilevat supra l-izvilupp adjacenti PA 3417/96 gie approvat fl-istess livell tal-Park Towers, billi kien infill site bejn iz-zewg blokki li jifformaw l-istess Park Towers. Dan hu kkonfermat mir-ritratti li l-appellant annetta mal-applikazzjoni prezenti PA 4059/03. Ir-ritratti mmarkati Photo A u Photo B, Red 1A juru z-zewg zviluppi adjacenti, fl-istess gholi – pero jekk wiehed jghodd is-sulari hemm 10 fl-izvilupp PA3417/96, u 8 fl-izvilupp mertu ta' dan l-appell bid-differenza kif konfermat mir-ritratti, li l-area kummercjali fil-first floor tal-Park Towers tidher bhala sular wiehed pero' ghandha gholi ta' zewg sulari.

Dan iffisser li l-izvilupp adjacenti ma jistax jitqies bhala commitment billi ghalkemm hemm diskrepanza fin-numru ta' sulari, l-gholi taz-zewg zviluppi hu l-istess; anzi li kieku l-appellant jinghata zewg sulari ohra receeded, l-propjetarju tal-fond adjacent jippretendi li fuq l-istess principju jinghata zewg sulari ohra – naturalment in kontravvenzjoni tal-height limitation imposta fil-Pjan Lokali.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konsulent legali tal-appellant fin-nota tieghu pprezentata fil-14 ta' Frar 2013 ghamel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Costa Brava Company Limited vs. Dormaz Promotional Printing Limited citata fol 20 tieni paragrafu fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Kompetenza Inferjuri, gia citata tal-31 ta' Mejju 2012.

Dwar dan jixraq li jigi ccarat s-segwenti.

Id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-30 ta' Gunju 2011 ghamlet apprezzament u ezercizzju tekniku, fattwali, oggettiv u mhux legali dwar jekk l-izvilupp fil-lokalita' kienx jikkostitwixxi commitment; u dan kif gie mitlub jaghmel b'sentenza precedenti tal-istess Qorti, kif preseduta tat-28 ta' Frar 2008. Il-kompozizzjoni tal-membri tal-Bord tinkludi zewg membri teknici, minn tlieta u d-decizjoni tirrifletti l-opinjoni teknika tal-membri tal-Bord.

Il-Bord, b'rispett assolut u inkondizzjonat ghall-ordni tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-28 ta' Frar 2008, ipproceda biex jitratta l-kwistjoni teknika dwar l-commitment u wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu.

Id-decizjoni teknika tal-Bord qatt ma kienet intiza, u m'ghandiex tigi interpretata li tammonta ghal disrispett ghall-Awtorita' tal-Qorti.

Fis-sentenza imsemmija tal-31 ta' Mejju 2012, tal-Qorti tal-Appell fl-ahhar paragrafu qabel l-parti intitolata 'konkluzjoni' fol. 21 tas-sentenza ntqal hekk:

"Illi dan ifisser li l-applikazzjoni in ezamit ghandha tigi kkunsidrata fid-dawl tal-permessi mahruqa anke ghal bini adjacenti liema permessi (ommissis 'jikkonfermaw') li hemm commitment f'dik l-area ghal dak is-sit, u allura konsistentement mal-gurisprudenza fuq citata l-element ta' commitment ghandu jigi applikat anke fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-pjan lokali tenut kont tal-fatt li din hija applikazzjoni li ilha li giet sottomessa mit-13 ta' Ottubru 2003, u allura qabel ma dahal in vigore l-Kap. 504."

Gie ghalhekk enfasizzat il-fatt li l-applikazzjoni kienet giet ipprezentata fit-2003.

Il-kwistjoni, ta' liema ligi tapplika, cjoe jekk hiex dik in vigore meta saret l-applikazzjoni, jew dik meta tigi determinata l-applikazzjoni; illum hu stabbilit li l-ligi applikabbli hi dik in vigore meta tigi deciza l-applikazzjoni. Issir referenza ghas-segwenti decizjonijiet Angelo Farrugia vs. Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996; Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996.

Ssir referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet "Stella Buttigieg u Joseph Cordina vs MEPA A.I.C. RCP 29 ta' Jannar 2009, li ccitat decizjoni precedenti ta' l-istess Qorti kif presjeduta fl-ismijiet 'Philip Micallef vs MEPA A.I.C. RCP tat-26 ta' April 2007 fejn intqal is-segwenti:

Kopja Informali ta' Sentenza

“Illi fil-fatt huwa principju legali kkonferamt gudizzjarjament li l-istess Bord u l-Awtorita' huma tenuti li japplikaw l-ligi li tezisti waqt li tkun qed tigi determinate l-applikazzjoni u dan s'intendi japplika wkoll meta l-kaz kien quddiem il-Bord.”

Hu fatt li ma jistax jigi kkuntestat li l-applikazzjoni giet ipprezentata fit-2003; pero' hu daqstant veru li din baqghet ma gietx determinata u l-appell ghandu sallum pendent. Dan iffisser li jekk l-applikazzjoni tigi milqugha illum, tapplika l-ligi in vigore illumu mhux dik in vigore meta saret l-applikazzjoni. Dan qed jinghad b'referenza partikolari ghall-Policy PLP 10 imsemmija fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, li ma ghad ghandha l-ebda validita' billi giet superata bl-adozzjoni tan-North Harbour Local Plan approvat f'Lulju 2006.

Skond il-Mappa SJ2 tan-North Harbour Local Plan ta' Lulju 2006, is-sit hu ndikat bil-kulur roza, cioe' residential area; u skond il-Mappa SJ4, Building Heights Limitations NHSE04, NHSJ06, is-sit hu ndikat bil-blue cioe' seba' sulari.

Applikazzjonijiet ghall-izvilupp jigu kkunsidrati u determinati fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 69 tal-Att X ta' l-2010 Kap. 504.

L-imsemmi Artikolu 69 tal-Kap 504 dahal fis-sehh fil-31 ta' Dicembru 2010 – Avviz Legali 511 ta' l-2010.

Skond dan l-Artikolu applikazzjonijiet ghall-permess ghall-izvilupp jinghataw principalment skond l-plans and policies approvati, policies li jkunu ghadhom in vigore, u mhux superati bi 'plans' sussegwenti.

Tinghata d-debita konsiderazzjoni wkoll, jekk l-Awtorita' jidhrilha rilevanti ghall-fatturi materjali fosthom dawk ambjentali, estetici u sanitarji.

L-Artikolu 69(2)(1) proviso, jghid specifikatament, li konsiderazzjonijiet materjali inkluz commitment minn bini iehor fil-vicinanze ma jistax jigi interpretat jew utilzzat biex tizdied l-height limitation stabbilita fil-pjan.

Dan l-Artikolu hu car u ma jippermetti l-ebda interpretazzjoni; ubi voluit, dixit. Il-legislatur qed jghid car u tond li l-height limitation ta' l-izvilupp hu regolat mill-Pjan Lokali, u mhux mill-commitment ta' bini iehor fil-vicinanze.

Dan iffisser li s-sentenzi li gew ripetutament citati f'diversi kazijiet fejn gie ittrattat l-commitment illum m'ghadx ghandhom rilevanza billi gew superati bil-ligi.

Wiehed jifhem l-interess genwin tal-appellant, li jixtieq li jutilizza s-sit ghall-izvilupp addizzjonali; il-valur ta' tali zvilupp hu indubbjament konsiderevoli u konsistenti; pero' prezentement l-izvilupp propost ma jistax jigi approvat; jista' jigi approvat biss jekk jigi rivedut l-Pjan Lokali, li jippermetti zvilupp fl-gholi propost.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jigi finalment rilevat li ricentement fi zvilupp ta' lukandi ser jigi awtorizzat f'certi kazi bini addizzjonali ta' zewg sulari Cirkolari "Height limitation Adjustment Policy for Hotels in Tourism Areas" – tal-21st May 2013, dan b'konferma ulterjuri li l-lukandi huma regolati bi planning policies specifici; u differenti minn zvilupp residenzjali; in oltre gie ufficjalment dikjarat li ser jigu riveduti l-Pjanijiet Lokali; u pubbliku gie mistieden jaghmel il-proposti u suggerimenti tieghu.

It-Tribunal ghalhekk, billi l-izvilupp propost hu in kontravvenzjoni tal-Pjan Lokali, jiddisponi mill-appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut tad-29 ta' Settembru 2003 ghall-applikazzjoni PA 4059/03.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal injora decizjoni tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-31 ta' Mejju 2012 fejn it-Tribunal inghata direzzjoni cara ta' kif kellu jiddeciedi l-kwistjoni u cioe li jezisti commitment ghall-izvilupp propost mill-appellant bil-bini ta' biswitu u ghalhekk bhal ma inhareg permess lil haddiehor, kellu jinhareg permess ghal applikant. Nonostante din id-direzzjoni cara, it-Tribunal injora r-rule of law, u c-certezza li tohrog minn u bil-gudikat tal-Qrati u b'hekk illeda d-dritt tal-applikant taht l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea li tistabilixxi l-principju tar-rule of law u supremazija tal-Qrati;
2. It-Tribunal zbalja meta argumenta li l-kazijiet citati fuq commitment gew superati mill-ligi ghax kieku l-applikazzjoni intlaqghet meta saret fl-2003 bil-policies u ligi kif kienet, ma kienx ikun kostrett ghall-effett negattiv tat-tibdil tal-ligijiet fuq l-applikazzjoni tieghu, iktar u iktar meta l-Qorti tal-Appell ghal darbtejn irrevokat id-decizjoni tal-istess Tribunal minhabba zbalji minnu kommessi;
3. It-Tribunal ghamel interpretazzjoni zbaljata meta qies l-appartamenti ta' Portomaso bhala lukanda billi jekk fil-kaz ta' Portomaso hemm mixed use bejn zvilupp kummercjali u residenzjali, l-istess hemm fil-kaz odjern. Il-commitment ma japplikax biss ghal zona partikolari izda darba applikat ghandu jkollu effett simili ghal kull zvilupp altrimenti tinholoq diskriminazzjoni.

L-ewwel aggravju

Dan hu l-aktar aggravju serju fost it-tlieta ghax qed jigi allegat nuqqas serju da parti tat-Tribunal li ma segwiex id-decizjoni moghtija mill-Qorti fuq l-istess zvilupp. Din il-

Kopja Informali ta' Sentenza

Qorti għa esprimiet ruhha rigward l-importanza li l-gudikati tal-Qorti jigu segwiti u ezegwiti minn dawk li lilhom tolqot id-decizjoni (ara **Raymond Cassar vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, 22/01/2014). Mhux il-kompitu tat-Tribunal li jinterpreti, jikkritika jew jinjora l-gudikat ta' Qrati izda irid jigi applikat kif deciz salv id-dritt li taghti l-ligi f'kazijiet eccezzjonali biex jigi impunjat gudikat, cirkostanzi li f'dan il-kaz ma ttiehdux minn ebda parti.

Għalhekk f'dan il-kaz din il-Qorti trid l-ewwel tistabilixxi f'hiex kien jikkonsisti l-gudikat tal-Qorti tal-31 ta' Mejju 2012 li gie superat b'decizjoni anterjuri fuq l-istess applikazzjoni fit-28 ta' Frar 2008 fejn il-Qorti tal-Appell irrevokat l-ewwel decizjoni tat-Tribunal (għa l-Bord).

Il-gudikat tal-2008 rrevoka d-decizjoni tal-Bord. Fis-sentenza tal-31 ta' Mejju 2012 li rrevoka d-decizjoni tat-Tribunal għat-tieni darba l-Qorti qalet hekk:

Illi fil-kuntest tal-appell odjern u fid-dawl ta' dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet premessi 28 ta' Frar 2008 dan ifisser li għamel il-Bord huwa li fil-fatt evita li jidhol fis-sottomissjonijiet tal-appellant, u mhux biss izda ra kif għamel sabiex jiggustifika l-hrug tal-permess tal-bini adjacenti u li jmiss mal-proprjeta' li dwarha hemm l-appell sabiex jgħid li l-konsiderazzjonijiet f'dak il-kaz ma japplikawx għall-kaz in ezami għar-ragunijiet li ma għandhom l-ebda valur legali, b'mod li evita li jindirizza l-kwezit imqajjem mill-appellant li hemm permess validu għall-gholi identiku ta' kif qed jigi mitlub f'din l-applikazzjoni, u la darba is-sit adjacenti ingħata permess, mela allura huwa wkoll għandu jingħata permess fuq l-applikazzjoni tal-kuncett li l-area u sit huma hekk kommessi għal tali tip ta' zvilupp (sottolinear ta' din il-Qorti). Fil-fatt il-kuncett ta' commitment jehtieg li proprju kif qal l-istess Bord li "sabiex ikun hemm commitment validu għandu jkun hemm binja biswit jew fil-vicinanzi proprju tal-fond in kwistjoni". Dan huwa dak li hemm f'dan il-kaz u ma hemmx dubju allura li l-lamenteli tal-appellanti huma korretti u l-appell fuq dan il-bazi għandu jigi milqugh.

Illi jingħad ukoll li minn qari ta' din id-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar, dak li għamel il-Bord kien effettivament li pprova jiskarta dak li għa gie deciz minn din il-Qorti fil-kaz medesimu, u dan huwa mill-iktar serju, għaliex fl-istess decizjoni għa mogħtija min din il-Qorti ingħad proprju fuq dan is-sit mertu tal-kawza odjerna li kemm il-darba jirrizulta li l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni hemm commitment għall-izvilupp kif propost mill-appellanti, li certament li hemm bil-bini li hemm biswit dak tas-sit mertu ta' dan l-appell, mela allura tali kuncett ta' commitment għandu japplika u allura għandu jingħad il-permess in kwistjoni kif hareg lil haddiehor. F'dan is-sens u f'dan is-sens biss hija s-sens tad-decizjoni tat-28 ta' Frar 2008, u dan gie għal kollox injorat mill-Bord, li fuq kollox huwa obligat li jimxi mad-direzzjoni legali mogħtija minn din il-Qorti, u mhux jipprova jevita li japplika l-istess,

jinjora l-istess jew adirittura jmur kontra dak gja deciz kif sar f'dan il-kaz, u hawn issir riferenza ghas-sentenza **“Costa Brava Company Limited vs Dormax Promotional Printing Limited”** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Marzu 2012) fejn inghad li meta jigi deciz punt mill-Qorti tat-Tieni Istanza ma ghandux jerga jinfetah jew ghar minn hekk jigi injorat minn Qorti tal-Ewwel Istanza jew f'dan il-kaz mill-Bord jew Tribunal u dan ma jistax issir u ma ghandux jithalla jsir ghaliex b'hekk ikun hemm nuqqas ta' osservanza tar-Rule of Law u jigu imminati d-decizjonijiet u l-Awtorita' konferita mill-Kostituzzjoni ta' Malta lil Qrati tal-Gustizzja. Dan huwa iktar serju meta fil-kaz in ezami jidher li l-Bord injora ghall kollox u ghat-tieni darba dak gja deciz minn din il-Qorti f'dan il-kaz, injora ghal kollox is-sottomissjonijiet tal-appellanti, u wkoll l-gurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrali, mar kontra l-principji applikati minnu stess f'decizjonijiet tal-Bord hawn indikati u wkoll ghamel dak li hass li kellu jaghmel sabiex jevita li jaghti effett lid-decizjoni ta' din il-Qorti bil-principji hemm indikati, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet li saru mill-Awtorita' tramite Lorinda Vella li wkoll jinjoraw kull decizjoni ta' din il-Qorti, nkluz fuq dan il-kaz u jidher car li ghamlu ssottomissjoni fuq dak li hemm fil-Pjan Lokali, punt li wkoll gie deciz u sorvolat bil-principji enuncjati fis-sentenzi gja fuq citati fl-ismijiet **“Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008), **“Christine Steege vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009), **“Kevin Azzopardi vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009) u **“Joseph Tonna vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2011).

Illi dan ifisser li l-applizzjoni in ezami ghandha tigi kkonsiderata fid-dawl tal-permessi mahruqa anke ghall-bini adjacenti liema permessi li hemm commitment f'dik l-area u ghal dak is-sit, u allura konsistentement mal-gurisprudenza fuq citata l-element ta' commitment ghandu jigi applikat anke fil-kuntest ta' dak li jipprovi l-pjan lokali tenut kont tal-fatt li din hija applikazzjoni li ilha li giet sottomessa mit-13 ta' Ottubru 2003, u allura qabel ma dahal in vigore l-Kap. 504.

Dawn il-paragrafi jinkapsulaw id-direzzjoni tal-Qorti bbazata fuq il-fatt li l-binja proposta qed tintalab li tkun tal-stess gholi tal-bini adjacenti u kwindi dan jistabilixxi commitment; ergo ghandu jinhareg permess.

Din il-Qorti tista' taqbel jew ma taqbilx mad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell kif del resto ghandu d-dritt it-Tribunal pero l-opinjoni tal-Qorti u tat-Tribunal huma irrelevanti kemm-il darba l-Qorti tal-Appell tkun tat sentenza li ghaddiet in gudikat u ghalhekk torbot mhux biss lil partijiet izda Qorti Inferjuri jew Tribunal quasi gudizjarju li huma mitluba fir-rigward tal-istess vertenza isegwi l-ordni/decizjoni mahruqa mill-Qorti tal-Appell.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dan hu l-principju regolatur li minnu t-Tribunal kellu jibda t-triq tas-smigh mill-gdid tal-appell wara d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Meju 2012.

Il-kunsiderazzjoni principali tal-Qorti tal-Appell kienet illi la darba l-bini biswit inghata permess ghal zvilupp aktar gholi minn dak permess allura l-applikant f'dan il-kaz kellu jinghata l-istess trattament. B'dan il-mod il-Qorti tal-Appell diversament preseduta ddecidiet il-kwistjoni tal-applikazzjoni tal-kuncett ta' commitment u biha rabtet lit-Tribunal billi tali kuncett kif applikat mill-Qorti tal-Appell f'din il-vertenza ma giex attackkat u dan a prescindere minn dak li tista' tkun l-opinjoni ta' din il-Qorti kif preseduta jew mit-Tribunal kif kien presedut meta ta d-decizjoni tieghu wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Ovjament din il-Qorti tqis li l-gudikat japplika jekk il-fatti kif premessi mill-Qorti tal-Appell huma kif deskritti. Il-Qorti tal-Appell ghamlitha cara illi kemm-il darba l-fond biswit dan in ezami nghata permess ghal gholi identiku ta' kif qed jigi mitlub f'din l-applikazzjoni u la darba s-sit adjacenti nghata permess, allura ghandu jinghata permess l-applikant ghax is-sit u l-area huma kommessi ghal tali tip ta' zvilupp.

Ghalkemm hu minnu illi l-Qorti ma tistax hi tawtorizza l-hrug ta' permess izda fejn decizjoni tirrizulta monka fuq punt ta' ligi, dan il-punt ta' ligi ghandu jigi indirizzat u espress b'mod tali li t-Tribunal bir-rinviju tal-atti biex jerga' jisma' l-appell iqis l-appell mill-lenti u direzzjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell.

F'dan il-kaz il-Qorti tal-Appell ippronunzjat ruhha car fil-parti decisiva tal-appell u t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak deciz. Din il-Qorti tqis illi t-Tribunal rega' ha konjizzjoni tal-fatti proposti quddiemu u bhala fatt ikkonstata li gej:

Hi doveruza din l-precizjoni. Kif diga gie rilevat supra l-izvilupp adjacenti PA 3417/96 gie approvat fl-istess livell tal-Park Towers, billi kien infill site bejn iz-zewg blokki li jiformaw l-istess Park Towers. Dan hu kkonfermat mir-ritratti li l-appellant annetta mal-applikazzjoni prezenti PA 4059/03. Ir-ritratti mmarkati Photo A u Photo B, Red 1A juru z-zewg zviluppi adjacenti, fl-istess gholi – pero jekk wiehed jghodd is-sulari hemm 10 fl-izvilupp PA3417/96, u 8 fl-izvilupp mertu ta' dan l-appell bid-differenza kif konfermat mir-ritratti, li l-area kummercjali fil-first floor tal-Park Towers tidher bhala sular wiehed pero' ghandha gholi ta' zewg sulari.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dan iffisser li l-izvilupp adjacenti ma jistax jitqies bhala commitment billi ghalkemm hemm diskrepanza fin-numru ta' solari, l-gholi taz-zewg zviluppi hu l-istess; anzi li kieku l-appellant jinghata zewg solari ohra receeded, l-propjetarju tal-fond adjacent jippretendi li fuq l-istess principju jinghata zewg solari ohra – naturalment in kontravenzjoni tal-height limitation imposta fil-Pjan Lokali.

Din il-kostatazzjoni saret b'referenza specifika ghall-ordni tal-Qorti tal-Appell kif jammetti l-istess Tribunal u peress illi f'dan il-kaz jirrizulta li dak li qed jintalab ma jirrispekkjax l-izvilupp adjacenti stante li l-izvilupp propost jissupera fl-gholi l-binja tal-gar, allura l-kuncett tal-applikazzjoni tal-commitment kif espress mill-Qorti tal-Appell ma jistax jigi applikat u dan bir-ragunament u bid-direzzjoni moghtija mill-istess Qorti tal-Appell.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal filwaqt li ha konjizzjoni tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, ma setax fuq bazi fattwali japplika l-kuncett ta' commitment kif espress mill-Qorti tal-Appell billi ma rrizultawx il-fattispecie specifici li l-Qorti tal-Appell qieset li kellu jkun il-bazi biex jigi applikat il-kuncett tal-commitment.

Ghalhekk din il-Qorti tqis illi t-Tribunal ma marx kontra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju 2012 izda applika l-kuncett hemm elenkat pero sab li l-fatti ma jissodisfawx ir-rekwizit impost mill-istess Qorti ghas-sejbin tal-element ta' commitment kif espress minn dik il-Qorti. Ma hemm xejn anomalu, abusiv jew errat fid-decizjoni tat-Tribunal fl-aspett mqajjem b'dan l-aggravju u kwindi qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Hu minnu kif jissottometti l-appellant u jammetti t-Tribunal illi din l-applikazzjoni kellha hajja travaljata pero lanjanzi dwar dewmien u revoka ta' decizjonijiet tat-Tribunal mill-Qorti tal-Appell per se ma jaghtux lok ghal xi trattament differenti f'appelli quddiem din il-Qorti minn decizjonijiet tat-Tribunal. Lanjanzi kif imressqa mill-appellant jista' jkollhom forum iehor fejn jitressqu izda mhux quddiem din il-Qorti bil-funzjonijiet limitati imposti mill-ligi.

Madankollu din il-Qorti ma tikkondividix is-sottomissjoni tal-appellant li l-applikazzjoni kienet tintlaqa' kieku giet deciza fi zmien l-applikazzjoni cioe fl-2003, u dan b'lanjanza

Kopja Informali ta' Sentenza

diretta ghal konsiderazzjoni tat-Tribunal dwar policies ohra li dahlu in vigore fil-fratemp u anki bdil fl-istess ligi li tirregola l-izvilupp. Hu principju legali u gurisprudenzjali ormai stabbilit illi sakemm applikazzjoni ghadha qed tigi maghrbula, ma jistax jinghad li parti akkwistat xi dritt u billi policies u pjanijiet u l-ligi ta' ppjanar in generali issir a beneficju tas-socjeta in generali, huma l-policies pjanijiet u ligijiet in vigore fil-mument tad-decizjoni li ghandhom japplikaw ghal zvilupp propost. Dan qed jinghad bla pregudizzju ghad-dritt tal-applikant li jinghata l-fakolta li jirregola ruhu qabel tinghata decizjoni meta jkun hemm tibdil mindu tkun saret applikazzjoni u li l-applikant dejjem jirriserva d-dritt li jfittex rimedju fejn hu possibili kontra nuqqasijiet tal-Awtorita fl-ipprocessar u gudikar tal-applikazzjonijiet meta dawn bl-ebda mod ma jistghu jkunu gustifikati speċjalment jekk fil-fratemp ikun hemm tibdil fil-ligijiet, pjanijiet u policies li jolqtu negattivament l-izvilupp propost. Pero dan bl-ebda mod ma jista' jorbot lit-Tribunal milli jonqos li japplika l-ligijiet, pjanijiet u policies kif jirrizultaw fil-mument tad-decizjoni. Hekk ghamel it-Tribunal u din il-Qorti ma tista' ssib ebda rimproveru x'tagħmel lit-Tribunal li agixxa kif obligat skond il-ligijiet in vigore.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud ukoll.

It-tielet aggravju

Il-Qorti ma tifhimx dan l-aggravju billi t-Tribunal fl-ebda hin ma qies l-izvilupp ta' Portomaso bhala lukanda izda kkunsidra biss illi lukandi huma regolati b'policies differenti. In kwantu għall-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni, din mhix sindikabbli minn din il-Qorti billi dan ma jikkostitwix punt ta' ligi deciz mit-Tribunal u in oltre t-Tribunal ikkunsidra l-izvilupp propost mill-otika tal-policies u pjanijiet li jirregolawh u dan wara li ha in konsiderazzjoni dak li dderiegitu l-Qorti tal-Appell fejn it-Tribunal ikkunsidra u ikkonkluda, gustament, illi d-direzzjoni tal-Qorti applikata ghal kaz ma kinitx taghti lok għall-approvazzjoni tal-izvilupp ghax bhala fatt ma kienx jaqa' fir-rekwizit 'tal-istess gholi' kif dirett mill-Qorti. Darba deciza dik il-kwistjoni, it-Tribunal kien ghalhekk liberu li jikkunsidra jekk kienx hemm elementi ohra li jggustifikaw l-izvilupp u t-Tribunal addotta l-pjanijiet u policies vigenti li jolqtu direttament l-izvilupp bhala l-punti regolatrici għall-approvazzjoni o meno tal-izvilupp minghajr ma elimina kwistjonijiet ta' sustanza bhal permessi ohra ta' hotels u Portomaso apartments u sab li ma

Kopja Informali ta' Sentenza

setghax jingieb ebda paragon bejniethom. Ghalkemm jinghad minn din il-Qorti illi f'dak li jirrigwarda l-Portomaso apartments, it-Tribunal ma dahalx f'dettal ghaliex dan l-izvilupp kien differenti minn dak propost, pero t-Tribunal ikkunsidra li hu l-pjan lokali li kellu jiehu soppravent f'dan il-kaz u l-artikolu 69 tal-Kap. 504 li kien in vigore meta gie deciz l-approvazzjoni o meno tal-izvilupp. Darba li t-Tribunal ezawrixxa l-obbligu impost mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tal-31 ta' Meju 2012 wasal ghal konkluzjoni tieghu bbazata legalment fuq il-pjanijiet, policies u ligijiet vigenti ghaliex dan l-izvilupp ma setghax jigi milqugh. Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura dwar dan u t-Tribunal kien legalment intitolat jasal ghal konkluzzjonijiet tieghu la darba mexa strettament mal-ligi.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Dr. Graham Busuttil u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Lulju 2013. Bi-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----