MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-25 ta' Frar, 2010

Appell Civili Numru. 12/2009

Natalino Debono (ID 24257 (M)).

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Natalino Debono datat 31 ta' Lulju 2009 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tal-24 ta' Lulju 2009, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Natalino Debono kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** (ara Dok "ND 1") iddecieda li 'jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp';

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

3. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-appellant originarjament issottometta applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp bin-numru PA 6514/03 li kienet taqra *'to demolish existing building and reconstruct 18 flats'* u dan gewwa sit fi Triq Sammy Bartolo, fil-Mellieha. Is-sit in kwistjoni jinsab kompletament fiz-zona ta' zvilupp skont il-Pjan Lokali. Illi *nonostante* rakomandazzjoni *'to grant'* mid-Direttorat sahansitra fl-ewwel stadju ta' din l-applikazzjoni, din giet rifjutata b'rizultat li l-Awtorita' njorat il-Pjan Lokali. Fi stadju ta' rikonsiderazzjoni din l-applikazzjoni regghet ghal darb'ohra giet rakkomandata *'to grant'* wara li volontarjament da parti tal-appellant saru xi tibdil fil-pjanti sabiex jigi minimizzat l-izvilupp. Irrizulta izda li kien hemm xi girien li oggezzjonaw ghall-hrug ta' dan il-permess bl-iskuza li l-izvilupp ser jaghlaq il-wied, izda effettivament il-mottiv wara dawn l-oggezzjonijiet kien ghaliex l-izvilupp in kwistjoni kien ser jaghlaq il-veduti taghhom, liema veduti ma ghandhom l-ebda dritt civili ghalihom. Qed jinghad hekk *stante* li effettivament il-wied in kwistjoni ilu li gie maghluq minn bosta zviluppi ohra bil-permess, sahansitra meta l-wied ma kienx fil-pjan lokali, bi zvilupp minnhom ikun ta' wiehed mill-*'objectors'* stess. Minhabba l-pressjoni li saret fuq il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, ghalkemm l-applikazzjoni kienet rakomandata *'to grant' stante* li kienet in linja mal-*'policies'* ta' ppjanar, il-Kummissjoni rrifjutat dan il-permess. Konsegwentement sar appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li mid-decizjoni tieghu qed isir dan l-appell.

4. Illi l-aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti li l-Bord tal-Appell injora ghal kollox bosta aggravji mressqa mill-appellant u li fost ohrjan kienu jaghmlu referenza ghall-abbuz ta' poter da parti tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp. Jirrizulta mid-decizjoni appellata li l-Bord tal-Appell ghalkemm ghamel referenza ghal dawn l-aggravji fis-sens li gew **litteralment ikkuppjati**, l-istess Bord ghazel li ma jaghti l-ebda decizjoni fuq l-istess aggravji. Jigi sottomess li diversi

decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti kif preseduta kif ukoll ta' Qrati ohra jikkonfermaw illi l-omissjoni da parti tal-Bord li jikkunsidra u jaghti decizjoni fuq aggravji mqajma mill-appellant tikkwalifika bhala decizjoni fuq punt ta' ligi suggett ghal appell quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi minn harsa lejn l-appell tal-Perit tal-appellant meta komparat mad-decizjoni tal-Bord tal-Appell jirrizulta li l-aggravji li gew kompletament injorati mill-Bord huma s-segwenti:

'The application has been recommended positively twice by the Planning Directorate, (first decision stage and reconsideration stage) however the DCC refused it twice and only on the day of refusal it came up with new reasons for refusal by also imposing its own restrictions. All this even though the DCC had been made aware by the Directorate that the approved Local Plan does not place any restrictions in this regard. The Board of Appeal is therefore requested to take note of the minutes contained within the PA file.
We submit that this manoeuvre is wholly incorrect, inherently illegal and amounts to an abusive exercise of its powers by the DCC.'

(ii) 'Against this background, it is manifestly clear that once Local Plans have been approved, BEN 1, 2, 3 and 4 and SET 7 concerns have been formally addressed through the approved Local Plans and the DCC could not legally refuse the said application on these grounds.
For example in this instance reference is hereby made to the third reason for refusal which quotes Policy BEN 1.

In view of all this, we maintain that the DCC has exercised its powers abusively and illegally.'

(iii) 'The second ground for appeal is based on the fact that the DCC had no right at law to refuse this application once it was recommended to grant, without first giving' the opportunity to the applicant to reply to the reasons for which the DCC intended to refuse the application. In fact an application had to be filed during the hearing of this

application in a desperate attempt to stop the DCC from giving its decision before the applicant had been given adequate time to reply to see the reasons for refusal. A copy of this application is being attached to this appeal marked as Document A. In fact the DCC completely ignored this application went on to give its decision without even being able to give to the applicant the grounds for refusal. In fact it results that the applicant came to know about the grounds for refusal only once the refusal was issued more that two months later.
<u>It is therefore submitted that the above-captioned omission on the part of the DCC tenders its decision null and void.</u>

Illi minn dak suespost jirrizulta illi fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Appell ghazel li jinjora u ghalhekk jonqos milli jaghti decizjoni fuq zewg aggravji ta' xehta legali cioe`:

(i) L-Abbuz tal-poter u agir illegali da parti tal-Kummissjoni tal-Kontroll tal-izvilupp meta ghazlet li timponi kundizzjonijiet u restrizzjonijiet ferm *oltre* dak li jimponi l-Pjan Lokali kif approvat bir-rizultat li cahdet l-applikazzjoni *de quo* (ara paragrafi (i) u (ii) suesposti);

(ii) In-nullita` tad-decizjoni da parti tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp *stante* li ghalkemm rinfaccjata b'rakomandazzjoni sabiex tapprova l-permess, ghall-kuntrarju tal-procedura applikata normalment cioe' illi l-Kummissjoni taghmel nota l-intenzjoni taghha li tirrifjuta u tinnotifika lill-applikant bir-ragunijiet ta' rifjut sabiex jekk irid jkun jista' jaghmel sottomissjorujiet ulterjuri, l-Kummissjoni ghazlet li tibqa' ghaddejja bid-decizjoni taghha fl-istess gurnata u tirrifjuta l-permess.

Illi ma hemmx dubju li l-fatt li l-Bord tal-Appell ghazel li jinjora dawn l-aggravji fuq punti legali u procedurali mressqa quddiemu jikkostitwixxi f'decizjoni hazina ta' punt ta' dritt u ghaldaqstant jaqa' sabiex jigi skrutinjat minn din l-Onorabbli Qorti.

Illi fil-mertu ta' dawn l-aggravji, b'referenza ghall-aggravju (i) koncernanti l-abbuz tal-poter u agir illegali da parti tal-

Kummissjoni jigi sottomess illi mir-ragunijiet ta' rifjut kwotati mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, hija ghazlet li tinjora ghal kollox il-Pjan Lokali ghas-sit in kwistjoni u tikkwota *'policies'* emanenti mill-Pjan ta' Struttura, liema pjan kien wiehed provizorju sakemm jigi approvat il-Pjan Lokali kif ukoll skemi temporanji. Effettivament ir-restrizzjomjiet mposti fir-ragumjiet tar-rifjut cioe` l-*Policies* BEN 1 u Ben 4 jemanu mill-Pjan ta' Struttura filwaqt li SET 8 kienet tifforma parti mit-*'Temporary Provisions Schemes'*. Min-naha l-ohra l-Pjan Lokali kif approvat u llum huwa parti integrali mill-Ligi li l-Kummissjoni kienet obbligata li tapplika ma jimponix ir-restrizzjonijiet kwotati mill-istess Kummissjoni. Wiehed ghalhekk jifhem il-frustrazzjoni tal-applikant illi ghalkemm l-applikazzjoni tieghu kienet rakomandata darbtejn sabiex tigi approvata, il-Kummissjoni sabiex evidentement takkomoda *'objectors'* li ma kellhom l-ebda jedd legali li joggezzjonaw, ghazlet li tagixxi *'ultra vires'* il-poteri taghha u b'mod illegali u abbusiv ghall-ahhar irrifjutat il-permess abbazi ta' skemi u *'policies'* li kien *ormai* sorpassati u ma japplikawx ghall-applikazzjoni *de quo*. F'dan l-istadju ssir referenza ghas-sottormssjonijiet tal-Perit fl-aggravji *per se* quddiem il-Bord tal-Appell. Umilment jigi sottomess li l-appellant ma jistax jifhem kif il-Bord tal-Appell seta’ legalment jaghzel li jinjora ghal kollox dan l-aggravju u ma jaghtix decizjoni favur l-appellant f’dan ir-rigward. *In vista* ta' dan l-appellant isostni li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell hija nulla u invalida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi b'referenza ghall-aggravju (ii) koncernanti n-nullita` tad-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll ta' Zvilupp *stante* li ma gietx segwita l-procedura applikabbli jigi sottomess illi f’kull kaz hija prassi u procedura stabbilita quddiem il-Kummissjoni li meta applikazzjoni tkun giet rakomandata li tigi approvata, f’kaz li l-Kummissjoni xorta wahda jkollha l-intenzjoni li tirrifjuta, l-Kummissjoni tordna li din l-intenzjoni taghha tigi notifikata lill-applikant. Dan isir sabiex jigi evitat li l-applikant jmur quddiem il-Kummissjoni minghalih li ser jinhariglu l-permess u ma jkunx preparat *stante* li ma jkunx jaf bid-decizjoni li din tigi rifjutata u ghaliex. Ladarba l-applikant jigi notifikat bl-intenzjoni li l-applikazzjoni tigi rifjutata u bir-ragunijiet ghall-istess decizjoni huwa jinghata

zmien jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu ghall-istess u wara dan kollu l-applikazzjoni terga’ titpogga fuq l-agenda tal-Kummissjoni ghad-decizjoni. F'dan il-kaz il-Kummissjoni palasament naqset milli tapplika din il-procedura. Anzi tant kien evidenti li l-Kummissjoni, sabiex tghaggel u probabbilment tikkuntenta l-*'objectors'* kienet ser tibqa’ ghaddejja bil-vot dak in-nhar tas-smigh illi kellu jsir rikors b'urgenza sabiex il-Kummissjoni tieqaf minn dan l-agir u tinnotifika l-appellant bl-intenzjoni li tirrifjuta u bir-ragunijiet ta' rifjut. Dan ir-rikors sar *'hand written'* u ddahhal quddiem il-Kummissjoni dak il-hin stess izda cahditu. Kopja tal-istess rikors giet annessa mal-ittra tal-appell tal-Perit Robert Musumeci prezentata quddiem il-Bord tal-Appell.

Jigi sottomess illi rizultat tal-agir illegali da parti tal-Kummissjoni, l-applikant soffra diskriminazzjoni u pregudizzju kbir *stante* li ma nghatax ic-cans li jirrispondi ghar-ragunijiet ta' rifjut u *se mai*, jekk kien il-kaz, anki jaghmel xi emendi fil-pjanti. Huwa wkoll car illi l-Bord tal-Appell ma setax kif gieb u lahaq minghajr ma jghid xejn jinjora dan l-aggravju da parti tal-appellant anzi l-Bord kien fl-obbligu li janalizza u jaghti decizjoni fuq l-istess. *In vista* tas-nuqqas da parti tal-Bord, id-decizjoni appellata hija nulla u bla effett fil-ligi.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju tal-appellant huwa wkoll car u manifest *stante* li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar injora ghal kollox fid-decizjoni tieghu kemm l-aggravji kollha mressqa *ai termini* tal-'Pjan Lokali' kif ukoll l-aggravju mressaq mill-appellant koncernanti l-'*commitment'* massicc ezistenti fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni. Li kieku l-Bord ha konjizzjoni ta' dawn iz-zewg punti krucjali fid-decizjoni tieghu l-Bord bilfors kien ikollu jasal ghall-konkluzjoni li ma kien hemm fl-atti li abbazi tieghu seta jirrifjuta l-permess.

Illi jigi sottomess illi l-fatt li l-Bord injora u ma applikax il-Pjan Lokali u wisq anqas ta' kaz il-*'commitment’* jirrizulta fi ksur tal-obbligazzjonijiet tieghu *ai termini* tal-**artikoli 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap. 356 tal- Ligijiet ta' Malta** *ai termini* ta' liema l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar huwa

obbligat li jibbaza d-decizjonijiet tieghu kemm fuq il-**Pjan Lokali** kif ukoll fuq il-**<u>konsiderazzjonijiet kollha</u>** ta' ppjanar nkluz **'kull haga ohra ta' sustanza'** (artikolu 33 (1) (b)). Il-Bord tal-Appell naqas li japplika t-tnejn li huma. L-appellant jikkontendi li l-Bord tal-Appell, *ai termini* tal-artikoli msemmija, *ad validitatem*, fid-decizjoni tieghu kellu jiehu konjizzjoni kemm tal-Pjan Lokali izda wkoll tal-*'commitment'* fiz-zona fil-konsiderazzjoni tal-appell tieghu u dan *stante* li l-*'commitment'* jaqa’ taht il-kliem 'kull haga ohra ta' sustanza' u jikkwalifika bhala konsiderazzjoni ta' ppjanar.

Illi f dan ir-rigward l-appellant, jaghmel referenza ghal bosta gurisprudenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell kif isegwi:

a) Fl-appell bl-ismijiet **D'Amato Consiglio vs. Kummissjoni Kontroll Zvilupp** deciz fl-24 ta' Mejju 2004 mill-Qorti tal-Appell Superjuri dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:-

'Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita` tal-Ippjanar kif ukoll il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-setgha, minghajr ma jbiddlu t-Temporary Provision Schemes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispeci proprji tieghu. In oltre, 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' zilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-'maximum height limitation' imposti fit- 'termporarj provision schemes.'

b) Fis-sentenza fl-ismijiet **'Michael Gatt vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar** datat 19 ta' Novembru, 2001 din l-Onorabbli Qorti ddecidiet is-segwenti:

“ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta fl-ewwel lok li n-nuqqas tal-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jittratta dawn il-lamenteli tal-istess applikanta nkluzi fl-istess aggravji l-kuncetti ta' 'committed area' u cerimus paribus, u dan fid-decizjoni stess tal-istess Bord, ***<u>jammonta ghall-punt ta' dritt</u>****, li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti,*

*skont id-disposizonijiet tal-***artikolu 15 (1) tal-Kap. 356** *u dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatezza o meno tal-principji ta' committed area u cerimus paribus imressqa 'l quddiem mill-appellanti quddiem l-istess Bord, pero' certament li ghandu jkun hemm dwarhom li tispetta fl-ewwel lok lill-istess bord medesimu, li huwa t-Tribunal vestit mill-ligi bil-kompetenza esklussiva li jiddeciedi dwar il-punti kollha mressqa quddiemu, kemm dwar fatt u kemm dwar drtft, u suffett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta' dritt deciz bill-istess Bord.'*

Dak suespost gie wkoll konfermat fid-decizjoni fl-ismijiet **'Vella Jimmy vs. Kummissjoni Kontroll Zvilupp'** datata 24 ta' Marzu, 2003 moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell.

c) Fid-decizjoni fl-ismijiet **"Gauci Santino vs Kumrnissjoni Kontroll Zvilupp"** deciza wkoll fl-24 ta' Marzu 2003 minn din l-istess Onorabbli Qorti inghad kif isegwi:

"Illi min dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-Bord ikkonsidera l-ligi u r-regolament kollha in materja, u wkoll l-pricnipju li fil-ligi ta' zvilupp u tal-ippjanar ghandu certa konsistenza u mportanza tant li gie rikonoxxut diversi drabi mill-istess organi tal-Qorti' li hargu l-imsemmija permessi medisimi fuq l-istess inhawi, (u anke f'inhawi ohra f'Malta) u cioe' 'committed area' jew 'committed zpne' u fl-opinjoni ta' din il-Qorti, applika l-istess principji korrettament, stante li rriziulta bla ebda dubju mill-istess appell li verament l-istess area kienet wahda 'committed' ghal zvilupp kummercjali, tant li l-istess sit de quo kien munit propjru b'permess kummercjali, mahrug validament mill-istess Awtorita' tal-Ippjanar.'

Il-prinipji enuncjati fid-decizjonijiet hawn fuq kwotati gew ghal darb'ohra konfermati minn din l-Onorabbli Qorti fid-decizjoni bl-ismijiet **'Mangion Andrew vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** datata 27 ta' Ottubru 2003.

Illi fuq il-mertu ta' dan l-aggravju, l-appellant jikkontendi li huwa evidenti miz-zewg rakomandazzjonijiet *'to grant'* da parti tad-Direttorat tal-istess Awtorita` appellata illi l-izvilupp propost huwa in konformi mal-Pjan Lokali u ghalhekk kellu jigi approvat. Issir referenza f'dan l-istadju ghad-'DPA' report fl-atti ta' l-applikazzjoni in kwistjoni. *In oltre* dwar il-*'commitment'* l-appellant elenka quddlem il-Bord bosta applikazzjonijiet li kienu ta' skala hafna akbar minn tieghu u li jisporgu lura hafna aktar fil-wied mill-izvilupp propost u jissottometti li l-Bord kien obbligat li jaghti kaz ta' dan kollu fid-decizjoni tieghu u *in vista* tal-*'commitment'* massic il-Bord ma setax jirrifjuta l-permess *de quo.* F'dan l-istadju ssir ukoll referenza ghan-nota prezentata mill-appellant quddiem il-Bord li tinkludi referenza ghal dawn il-permessi kif ukoll ritratti tal-istess.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet aggravju tal-appellant huwa wkoll car u manifest *stante* li l-Bord tal-Appell interpreta b'mod hazin u abbusiv zewg *policies*, cioe` l-klawzola 2.7 tal-*Policy and Design Guidace 2007* u l-*Policy* TRA 4 tal-Pjan ta' Struttra bir-rizultat li meta applikahom fil-konfront tal-applikazzjoni odjerna agixxa *'ultra vires'* il-poteri tieghu u kkonkluda li l-izvilupp proporst ma jikkonformax mal-istess meta fil-fatt, anki semplicement ir-rakomandazzjoni *'to grant'* taghmilha cara li l-izvilupp kien gia konformi ma dawn il-*'policies'. In vista* ta' dan id-decizjoni tal-Bord tal-Appell hija wkoll nulla u bla effett;

Illi fil-mertu ta' dan l-aggravju, dwar is-*'set back'* tal-bini propost jigi sottomess, kif ukoll spjegat ferm tajjeb mill-Perit tal-appellant fl-appell tieghu quddiem il-Bord tal-Appell illi mhux talli l-izvilupp jikkonforma ma din il-*'policy'* izda talli l-appellant, spontanja volonta tieghu ghamel *'set back'* akbar minn dak rikjest mill-*'policy'*. Ghaldaqstant l-appellant ma jistax jifhem kif il-Bord seta' jirrifjuta l-hrug tal-permess fuq din il-bazi;

Illi dwar il-bzonn ta' parkegg jigi sottomess illi ladarba kemm it-'TPU' kif ukoll id-Direttorat ma imponewx ir-rekwizit tal-parkegg, il-Bord tal-Appell ma kellu l-ebda jedd li japplika din ir-restrizzjoni huwa stess. Jigi hawnhekk

emfasizzat illi l-appellant kien sahansitra prezenta pjanti bil-parkegg fuq is-sit in kwistjoni izda kemm it-'TPU' kif ukoll id-Direttorat kienu taw direzzjoni li dawn ma kienx hemm bzonnhom *in vista* tac-cirkustanzi tal-kaz.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skont il-ligi u li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tilqa' l-aggravji ta' l-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **'Natalino Debono kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** datata 24 ta' Lulju 2009 u tordna l-hrug tal-permess bin-numru PA 6514/03 jew fin-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellat.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 10 sa 18 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 3 ta' Settembru 2009 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Natalino Debono vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 30 ta' Novembru 2009 a fol 22 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament, din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad dawk l-aggravji tar-rikors tal-appell interpost mill-appellant fejn dawn ma sarax skont l-**artikolu 15(2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap.356)** li jghid hekk:-

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud**

vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Anthony Borg vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - Decizjoni tal-24 ta' April 1996); **Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar**(Qorti tal-Appell - Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 - Qorti tal-Appell); **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Apepll numru 13/01 RCP deciz fit-28/10/2002**)**; **Tonio Azzopardi vs Awtorita' tal-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002).

2. Illi fil-mertu, jigi sottomess illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-istess appellant fir-rikors tieghu, il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar qies u ikkunsidra l-aggravji kollha imressqa mill-appellant quddiem l-istess Bord fid-decizjoni tieghu. Tant illi, l-istess aggravji gew kollha riprodotti fid-decizjoni tal-istess Bord, illi, wara illi ha konjizzjoni tal-istess ghazel illi jikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellant.

3. Illi l-ewwel aggravju tal-appellant hu fis-sens illi l-Awtorita`, u cioe` l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kienet legalment zbaljata meta l-istess Kummissjoni, meta waslet ghad-decizjoni taghha marret kontra r-rakomandazzjoni tad-Direttorat u ddecidiet l-istess applikazzjoni waqt l-istess seduta, kif ukoll illi bhala raguni ta' rifju ma setghetx, l-istess Kummissjoni, tirreferi ghall-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura b'restrizzjonijiet anke fuq dak provdut mill-Pjan Lokali.

4. Illi kontra ghal dak allegat mill-istess appellanti, il-Bord ikkunsidra l-fatt imressaq mill-appellanti rigward ir-relevanza tal-*policies* tal-Pjan ta' Strattura fil-kuntest ta' sit issa li hemm il-Pjan Lokali approvat u li wkoll jirregola l-istess sit. Dan *stante* illi wahda mir-ragunijiet li ghaliha l-istess Bord wasal ghad-decizjoni tieghu kienet proprju a bazi ta' *policy* tal-Pjan ta' Struttura, Pjan illi ghadu vigenti u ghandu s-sahha legali sal-gurnata tal-lum. Il-Bord ma hassx li ghandu jehel fuq kwistjoni cara legalment, *stante* illi fl-ebda stadju ma gie allegat mir-rikorrenti illi l-Pjan ta' Struttura m'ghadux vigenti legalment, izda allegaw BISS illi l-*policies* tal-Pjan ta' Strattura m'ghandhomx

fattwalment japplikaw ghas-sit taghhom u ghandhom japplikaw biss il-*policies* li hemm fil-Pjan Lokali.

5. L-allegazzjoni tar-rikorrenti hija pero` dwar l-applikazzjoni fattwali ta' tali *policies*, u cioe` liema *policies* ghandhom japplikaw, u liema m'ghandhomx, u jekk il-*policies* humwiex qeghdin u gewx interpretati korrettament mill-Bord tal-Appelli, xi haga li tohrog u tezorbita mill-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti. Illi f'kull kaz, jekk jirrizulta illi l-aggrawju tar-rikorrenti f'dan il-kaz, u cioe` illi l-Bord ma qisx aggravju taghhom ghandu jintlaqa', din l-Onorabbli Qorti ghandha tillimita ruhha li tirreferi l-atti lura lill-istess Bord, u dan sabiex id-dibattitu dwar liema *policies* ghandhom japplikaw u liema le ssir quddiem l-istess Bord u mhux quddiem din l-Onorabbli Qorti.

6. Illi l-allegazzjoni l-ohra tal-appellanti hija li l-istess Bord injora aggravju iehor taghhom rigward il-procedura addottata mill-Kummissjoni fid-decizjoni taghha. U cioe` illi skont l-istess appellanti, il-Kumniissjoni, meta ikkunsidrat li kellha tmur kontra id-decizjoni tad-Direttorat kellha tieqaf u tiddiferixxi s-seduta, u mhux tiddeciedi. Jinghad pero` illi daqstant kemm il-Bord irid jikkunsidra l-aggravji imressqa quddiemu, daqstant iehor irid l-appellant jimmpotiva u jindirizza l-aggravju tieghu. Illi f'dan il-kaz, l-appellanti ressqu l-aggrawju minnghajr l-ebda konstatazzjoni ta' liema provvediment tal-Ligi gie miksur meta l-Kummissjoni hadet
id-decizjoni taghha. Il-Bord, konsapevoli ta' tali aggravju, ghazel li jidhol sabiex jixtarr id-decizjoni tal-istess Kummissjoni, fatt illi intrinsikament jikkonferma illi l-Bord, minkejja l-allegazzjoni firvola tal-istess appellanti, qies valida, proceduralment tali decizjoni. Illi f'kull kaz, jekk jirrizulta illi l-aggravju tar-rikorrenti f'dan il-kaz, u cioe` illi l-Bord ma qisx aggravju taghhom ghandu jintlaqa', din l-Onorabbli Qorti ghandha tillimita ruhha li tirreferi l-atti lura lill-istess Bord, u dan sabiex id-dibattitu dwar tali procedura ssir quddiem l-istess Bord u mhux quddiem din l-Onorabbli Qorti.

7. Illi l-aggravju l-iehor tal-appellant huwa fis-sens illi l-Bord injora l-aggravji imressqa mill-appellant quddiemu

rigward dak li jghid il-Pjan Loakli kif ukoll dwar *committment* li kien hemm fil-madwar. Illi bir-rispett kollu, dan l-aggravju wahdu jikkostitwixxi kontro sens ghall-aggravji l-ohra fejn gie allegat illi l-Bord injora l-aggravju tal-appellant dwar liema *policies* kienu vigenti. Min-naha l-ohra l-istess aggravju fih inniffsu huwa kontra sens *stante* illi l-appellant jippretendi illi l-Pjan Lokali ghandu jirrenja fuq kollox, inkluz il-Pjan ta' Struttura, izda ghandu jkun hemm applikat ukoll il-principju tal-*committment* tal-madwar.

8. Illi bir-rispett, jinghad illi l-Bord tal-Appelli qies u ikkonstata dak li kien hemm fil-madwar, u mhux minnu illi injora l-aggravju mressaq quddiemu, izda qies illi dak li kien qieghed jigi propost mill-applikant kien *over development* fuq is-sit *de quo* u ghaldaqstant ma kienx accettabbli. U dan senjatament *in vista* tal-proposti li kien qieghed jaghmel l-appellant fir-rigward tal-uzu tal-*basement* bhala residenzi u mhux *parking*.

9. Illi l-aggravju l-iehor tal-appellant huwa fis-sens illi l-Bord, u l-Kummissjoni, qatt ma setghu jasslu ghal tali decizjoni, u cioe` rifjut, *stante* illi d-Direttorat kien qieghed jirrakomanda li l-permess kellu jigi approvat. Bir-rispett kollu, tali agravju huwa manifestament frivolu u vessatorju, *stante* illi l-istess agravju m'huwiex imsejjes fuq xi punt legali, tant illi l-**artikolu 13(5) tal-Kap. 356** specifikament jipprovdi illi il-Kummissjoni tista' tmur kontra r-rakomandazzjoni tad-Direttorat. Kull argument iehor huwa superfluwu.

10. Illi l-istess jinghad ghall-ahhar aggravju tal-appellant ghal dak li jirrigwardja l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-*policies* tad-DC 2007 u tal-kalkolu dwar il-parkegg fuq is-sitt, punti li huma cari li jikkostitwixxu interpretazzjoni ta' *policies* u fatti, u l-ebda principju ta' dritt.

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-24 ta' Lulju 2009 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-

appell interpost mill-appellant u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti tal-1 ta' Dicembru 2009 u tal-14 ta' Jannar 2010 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Michael Sciriha u Dr. Joanne Vella Cuschieri. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti u l-Qorti tat - fakolta` lil Dr. Ian Stafrace biex jaghmel nota fi zmien ghoxrin (20) gurnata jekk ihoss il-bzonn li jaghmel dan bin-norifika lill-kontro-parti. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-25 ta' Frar 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan l-appell jitratta applikazzjoni li saret mill-appellanti ghall-permess ta' zvilupp bin-numru PA 6514/03 li kienet tirreferi ghall-izvilupp *"to demolish existing building and reconstruct 18 flats"* u dan gewwa sit fi Triq Sammy Bartolo, fil-Mellieha, liema sit in kwistjoni jinsab kompletament fiz-zona ta' zvilupp skont il-Pjan Lokali.

Illi dan l-izvilupp gie rifjutat ghar-ragunijiet indikati fid-decizjoni ta' rifjut li jidher li rreferew ghall-*Policy 1.2* tad-DC2000, TRA 4, BEN1, u Policy 2.8 tal-DC2000 u aktar ahjar minn kif jidher mill-bran tal-istess fis-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (pagna 2) u minn dan ir-rifjut sar appell mill-appellanti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datat 26 ta' Lulju 2007, fejn inghad li ghalkemm l-istess zvilupp huwa wiehed residenzjali, u permess bhala tali fil-Pjan Lokali, liema Pjan Lokali ma jimponi ebda restrizzzjoni fuq il-fond (*site depth)* tal-istess fond, saru restrizzjonijiet mill-Kummissjoni ghall Kontroll ta' l-Izvilupp ghall dan, liema limitazzjoni ma kellhomx jigu mposti mill-istess Kummissjoni u dan iktar u iktar meta skont huwa:-

(a) Id-Direttorat tal-Ippjanar (fi zewg stadji ta' l-applikazzjoni, kemm fl-ewwel decizjoni u kemm fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni) kien irrakkomanda fiz-zewg istanzi li tali applikazzjoni tigi accettata, izda minflok il-Kummissjoni fiz-zewg kazi marret kontra dawn ir-rakkomandazzjonijiet, u harget ir-rifjut fuq restrizzjonijiet li imponiet hija. L-argument migjub huwa fis-sens li dan kien abbuz tal-poter tal-Kummissjoni u dan peress li la darba jirrizulta li dan l-izvilupp huwa kopert bhala tali bhala zvilupp fil-Pjan Lokali, mela allura l-istess Kummissjoni kellha timxi fuq l-istess, u dan peress li l-*policies* li rreferiet ghalihom l-istess Kummissjoni, kienu gew naturalment ikkonsidrati meta sar il-Pjan Lokali, u allura d-decizjoni kellha tkun mibnija fuq dak li jipprovdi l-istess Pjan Lokali, u dan huwa kkonfermat minn dak li jipprovdu f'SET 6 u u partikolarment f'SET 9, li jindikaw li applikazzjonijiet ghandhom sakemm ikun formulat Pjan Lokali, jigu ggudikati fuq il-*policies* li hemm f'BEN1,2,3, u 4 u SET 7, b'dan allura li kemm il-darba mbaghad isir il-Pjan Lokali, decizjonijiet ghandhom jittiehdu fuq dak hemm provdut. Allura ladarba l-Kummissjoni applikat bhala raguni ta' rifjut il-*policy* BEN 1, hija agixxiet abbusivament, ghaliex kellu biss jigi applikat il-Pjan Lokali, li b'mod logiku u legali, ladarba sar, ikun ifisser li fit-tfassil tieghu ikun ha in konsiderazzjoni l-effett li tali zvilupp ikollu fuq il-bini u l-ambjent.

(b) Illi t-tieni raguni kienet li l-Kummissjoni ma kellha l-ebda dritt li tirrifjuta tali applikazzjoni la darba kien hemm rakkomandazzjoni mid-Direttorat li jkun sabiex jigi moghti l-permess, u dan iktar u iktar meta l-appellant qed isostni li huwa ma inghatax opportunita' sabiex jirribatti r-ragunijiet li fuqhom il-Kummissjoni kienet intenzjonata li tirrifjuta tali zvilupp, u dan iktar u iktar meta l-applikant kien talab li jaghmel dan b'talba *ad hoc.* F'dan il-kaz jidher li l-Kummissjoni injorat ghal kollox din it-talba minghajr ma tat ebda raguni ghaliex tali talba giet rifjutata u din il-procedura wkoll trendi tali decizjoni nulla u bla effett.

(c) Illi dwar l-ewwel raguni ta' rifjut ibbazata (kif jinghad fl-appell interpost mill-appellanti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar – immarkat numru 3) fuq *Policy 1.2 of*

DC2000, ghaliex l-izvilupp propost imur *oltre* l-linja ta’ bini adjacenti ghall-istess zvilipp, inghad li tali policy kienet qed tigi kkwotata barra mill-kuntest taghha, peress li din tirreferi ghall-estetika dwar il-faccati u mhux ghall-fond tal-bini fuq is-sit li huwa regolat mill-Pjan Lokali; dan apparti l-fatt li l-istess appellant jargumenta li fil-verita’ l-ebda linja ta’ bini ufficjali ma giet stabbilita li hija konformi mal-bini attwalment ezistenti, u kull ma kien hemm f’dan il-kaz kien biss li s-sidien tal-binijiet adjacenti zviluppaw tali bini bil-mod kif effettivament mibni – pero’ dan ma jfissirx li b’daqshekk hemm xi linja ta’ bini li biha huma marbutin l-istess sidien, u l-applikant, iktar u iktar meta l-Pjan Lokali ma jipprovdiex tali limitazzjonijiet. Dan apparti argumenti ta’ natura civili, kif wiehed jista’ jara mill-appell relattiv tal-appellant hawn imsemmi u rapportat kollu fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, illum mertu ta’ dan l-appell. L-istess appellanti sostna li l-mod kif giet applikata l-istess *policy* fil-konfront tal-Pjan Lokali, ikun ifisser li dak provdut fl-istess Pjan Lokali ikun jista’ jigi eluz b’dan il-mod, u allura l-Pjan Lokali jkun sar ghal xejn.

(d) Illi r-raba` bazi ta’ l-appell kienet dwar it-tieni bazi tar-rifjut tal-applikazjoni bbazata fuq parkegg fejn inghad li kien id-Direttorat stess li rrefera ghall-*Approved Transport Strategy Map 24* li tirreferi ghal zona ta’ parkegg ftit metri mill-izvilupp propost *(Policy NWML05)* u allura huwa l-Pjan Lokali stess li jipprovdi ghal zona ta’ parkegg pubbliku mis-sit inkwistjoni, u wkoll ghall-konkluzjonijiet ohra tal-istess Direttorat hemm citati li rreferew ghat-*Transport Planning Units’ mins no. 37* li ndika sit ta’ parkegg iehor ezistenti fl-istess inhawi, li sit mhux attwalment utillizat skont il-permess approvat PA6434/00, u indika li allura hemm parkegg bizzejjed ghal tali zvilupp, sabiex dan l-ostakolu jigi sorvolat, u dan izjed meta ragunament simili kien gie applikat ghall-applikazzjonijiet fil-vicinanzi fosthom PA4959/02. Dan apparti dak citat fl-ahhar zewg paragrafi tar-raba` aggravju tal-appell tal-applikant quddiem il-Bord.

(e) Illi l-hames bazi tal-appell tirreferi ghal dak li l-istess appell indikat bhala t-tielet bazi ta’ rifjut tal-applikazzjoni fejn saret riferenza ghall-*policy BEN 1* u jerga jinghad li

din ma hijiex applikabbli ladarba l-izvilupp propost huwa llum kopert taht il-Pjan Lokali, u dan apparti li zviluppi simili ghal dawk proposti mill-appellant gew approvati skont permessi PA5817/02 u PA2077/04, u dan iktar u iktar issa meta is-sit in kwistjoni gie ndikat bhala wiehed fl-iskema ta' zvilupp minghajr ebda forma ta' restrizzjoni *(Policy Map 27)*. Dan kollu inghad mill-istess Direttorat stess (skont rapport 7 ta' Settembru 2006) citat fl-istess appell fejn jinghad wkoll b'riferenza ghall-ilment li tali zvilupp propost ikollu *"deleterious effect on the watercourse and its enviroment",* b'referenza ghall Mappa imsemmija *"This situation results that the rear-part of the development is now treated on normal standard practice based on DC2005 condition whilst ensuring that adequate back yards and Sanitary Laws and Regulations are observed. In view of Approved Local Plan, as explained in section 9,1 and 9.2, reason for refusal numbers 1 and 3 should be waived".*

(f) Illi s-sitt aggravju mressaq mill-appellant jirreferi ghal dak li indika bhala r-raba' raguni ta' rifjut tal-permess, u fejn inghad li l-izvilupp imur kontra policy *2.8 (Building Height and form of Ridges)* u jirreferi ghall-paragrafu (iv) tal-istess u jsostni li bazikament l-izvilupp jikkonforma mal-istess u d-divergenza fit-2 u t-3 sular tigi kompensata bl-ammont kbir ta' spazju li kien ser jithalla fis-sulari ta' taht, b'dan li l-ammont ta' zvilupp li attwalment jista' jsir skont l-istess *policy* huwa hafna inqas minn dak attwalment propost.

Illi minn dan kollu skont l-appellant jirrizulta li l-izvilupp propost kien konformi mal-Pjan Lokali u li allura kellu jigi approvat, b'dan li meta l-istess Direttorat ma mexxiex mal-istess huwa kien qed jagixxi illegalment ghaliex impona limitazzjonijiet ghal tali zvilupp li ma kienux jezistu skont il-ligi, u dan huwa iktar serju fil-kuntest tal-allegazzjoni li kemm qabel u kemm wara li gie *in vigore* il-Pjan Lokali, numru ta' applikazzjonijiet fl-istess area gew approvati fosthom PA5351/01, PA5864/02, PA3216/02, PA1962/05 (li hija ndikata li tmur kontra r-ragunijiet kollha ta' rifjut indikati f'dan il-kaz hlief dik ta' parkegg), PA1526/03 u PA 5363/04, PA3754/04, PA3754/04, PA 2818/06, PA

6477/01 u PA 4959/02, kolla ndikati bhala permessi approvati mill-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, li allura gew injorati, bhal ma, dejjem skont l-appellant, gie injorat il-Pjan Lokali.

Illi jidher li l-istess Bord ghamel access fuq is-sit in kwistjoni u saru diversi konstatazzjonijiet kif jidher mill-verbal tal-access datat 27 ta' Mejju 2008, inkluz fuq il-bini attwali anke fuq in-naha ta' wara, binjiet adjacenti, u binjiet fil-wied indikat, u b'riferenza ghall-permessi u identifikazzjoni tal-istess. Illi fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2008 l-Awtorita' esebit Dok. "DG" li fost ohrajn jindika l-bini propost u kif l-istess ser ikun jidher kemm il-darba jsehh, u anke x'jista' jsehh wara; permezz ta' ittra datata 10 ta' Dicembru 2008 mill-appellant gie esebit Dok. "A" lista ta' ritratti ta' binjiet koperti bil-permessi (PA6477/01 u PA4959/02; PA2818/06; PA1526/03, PA5363/04, PA2077/04. PA3754/04, PA5864/02, PA3216/02, PA1962/05, PA1962/05, u PA5351/01), li ma josservawx skont l-applikant *"the building line at the rear of the respective site properties"* u dan intuza mill-applikant sabiex jargumenta li kemm skont l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp u kemm skont il-Pjan Lokali approvat qatt ma kien hemm ebda restrizzjonijiet fir-rigward tal-fond tas-sit li jista' jigi zviluppat f'dik l-*area* u allura ma hemm ebda restrizzjonijiet fil-ligi fuq dan il-punt, u certament li l-fatt li bini adjacenti huwa ta' sittin pied fond ma ghandux ikun ta' restrizzjoni ghal dan l-izvilupp.

Illi dwar dan saru sottomissjonijiet mill-Awtorita' datati 29 ta' Jannar 2009 fejn dwar l-imsemmija permessi approvati jidher li l-istess MEPA qed taqbel li kemm l-Iskemi ta' Zvilupp u lanqas il-Pjan Lokali ma jimponu ebda restrizzjonijiet ta' zvilupp fuq in-naha ta' wara tas-sit u kemm fuq l-estensjoni tal-bini ma` dak adjacenti ghalih, izda hija tghid li l-MEPA xorta ghandha tara li r-ri-zvilupp propost ghandu jirrispetta u jigi kkunsidrat fil-kuntest tal-bini ezistenti u li jkun ta' livell gholi ta' disinn li jista' jigi assorbit fl-ambjent fejn dan isir u dan b'riferenza wkoll ghall-DC 1.1 & 1.2. Illi dwar l-istess permessi kkoncediet ukoll li verament *"similar commitments are present in the area, and in particular the redevolopment projects*

portrayed by the appellant on the opposite site of the valley. Nevertheless, MEPA has also acknowledged that these redevolpment schemes have had a negative impact on the visual composition of the area…….This is being said as , while MEPA does not normally give considerable wieght to the impact of a development along its rear context, in this particular case, the rear of the site and its adjacent sites have high visual vulnerability……". Fid-dawl ta' dan kollu ikkonsidrat l-izvilupp bhala wiehed li kien ser ikollu proprju ghar-ragunijiet hemm indikati effett vizwalment negattiv fuq l-ambjent attwali. Ghal din saret risposta mill-appellant datata 10 ta' Frar 2009 li rritterat l-argument li l-Pjan Lokali ghandu jigi segwit u wkoll li l-permessi kollha msemmija, u partikolarment PA4959/02 u 6477/01 jistabbilixxu *commitment* ghall-istess tip ta' zvilupp f'*area* hemm indikata.

Illi fis-sentenza tieghu datata 24 ta' Lulju 2009 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li wara li elenka r-ragunijiet ta' rifjut, l-appell sottomess quddiemu fl-intier tieghu, u wara li ra l-process tal-applikzzjoni *de quo,* in-noti tal-Awtorita' u dawk tal-appellant, sostna li dwar l-ewwel raguni ta' rifjut li kienet tirreferi ghall-fond propost tal-izvilupp li jisporgi fil-wied u li ma jzommx il-linja ta' wara tal-bini l-iehor, u dwar dan tghid li gew indikati mill-appellant diversi permessi mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ta' bini li jisporgi fuq l-istess wied, u ndikat wiehed fejn il-MEPA cahdet zvilupp simili, u wara li sostna li *"Il-Pjan Lokali ma joffri ebda protezzjoni lil dan il-parti tal-wied"* tant li sostna li *"l-parti protetta tibda aktar l-isfel"* semma li l-unika restrizzjoni ghall-izvilupp hija dik skont klawsola *2.7 tal-Policy and Design Guidance 2007* bhala *ridge development,* u dwar dan li *"meta wiehed iqis il-precedent ta' decizjonijiet ohra dwar zvilupp simili f'dan il-wied, il-Bord mhux tal-fehma li din il-klawsola wehidha hi sufficjenti biex teskludi, b'mod car, dan l-izvilupp".*

Illi dwar it-tieni raguni ta' rifjut dik ibbazata fuq *policy TRA 4* tal-Pjan ta' Struttura minhabba li mhux qed jigi provdut ebda spazju ghall-ipparkjar tal-karozzi, jirrizulta li l-Bord ma qabilx mal-parir tat-*Transport Planning Unit* tal-MEPA fis-sens li minhabba c-cirkostanzi partikolari ta' dan l-

izvilupp, dan ir-rekwizit jista' jigi sorvolat jekk hemm parkegg adegwat fil-vicinanzi u dan peress li sostna li l-applikant xorta wahda ghandu jahseb huwa ghall-parkegg, u alternattivi msemmija ta' parkegg kemm dak provdut fil-permess PA6434/00 u kif ukoll dak propost fil-vicin fil-pjan lokali stess (NWML5), *"ghalkemm fil-vicin, mhumiex fil-vicin bizzejjed biex jipprovdu ghar-rimedju adekwat……….Meta wiehed iqis li dan hu zvilupp intensiv ta' tmintax il-apartament, l-impatt fuq it-triq jista' jkun sostanzjali".* Kompla jghid li l-akbar potenzjal negattiv hu l-intensivita' ta' l-izvilupp minhabba tlett sulari residenzjali taht il-livell tat-triq, u b'hekk ser isiru sitt sulari residenzjali minflok tlieta fi triq pjuttost dejqa u maghluqa u qeghdin jiddahhlu tmintax il-apartament fejn normalment jidhlu disa'. Dan jikkostitwixxi *over development tas-sit* u ghalhekk jikser il-*policy BEN 1* tal-Pjan ta' Struttura. Barra minn hekk dawn l-appartamenti taht il-livell tat-triq qeghdin jiehdu post il-*parking* li ghandu jkun provdut. Huwa veru li klawsola 5 tad-dokument *Policy u Design Giudance 2007* tippermetti residenzi taht il-livell tat-triq izda biss taht certi kondizzjonijiet, u li wahda minnhom hija li ghandu jithalla spazju miftuh bejn l-appartament u t-triq ta' almenu tlett metri li f'dan il-kaz ma hemmx u ghalhekk dawn il-kriterji ta' din il-*policy* ma gewx rispettati u ghalhekk l-appell gie michud.

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq li l-Bord ma kkunsidrax l-aggravji sottomessi quddiemu mill-appellant, anzi uhud minnhom gew ghal kollox injorati fosthom (i) li ghalkemm l-applikazzjoni kienet rikomandata sabiex tigi approvata darbtejn mid-Direttorat, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp darbtejn irrifjutata, u tat ir-raguni ta' rifjut b'ragunijiet godda ta' rifjut biss fl-istess gurnata u dan billi imponiet ir-restrizzjonijiet taghha, liema restrizzjonijiet ma humiex inkluzi jew parti mill-Pjan Lokali, u dan irendi l-operat tal-istess Kummissjoni mhux korrett, illegali, u abuz tal-poter tal-istess Kummissjoni u (ii) li la darba kien hemm l-Pjan Lokali, dak rikjest minn *policies* BEN 1, 2, 3 u 4 u SET 7 kien formalment indirizzat bl-approvazzjoni tal-istess Pjan Lokali, u allura l-Kummissjoni ma setghetx izjed tuza l-istess *policies* sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni, u b'hekk tinjora l-Pjan Lokali, u hawn saret riferenza ghat-

tielet raguni ta' rifjut ibbazata proprju fuq BEN 1 b'dan ghalhekk li l-Kummissjoni ezercitat il-poteri taghha abusivament u llegalment; (iii) il-Kummissjoni ma kellha l-ebda dritt li tirrifjuta tali applikazzjoni ladarba kien hemm rakkomandazzjoni mid-Direttorat li jkun sabiex jigi moghti l-permess, u dan iktar u iktar meta l-appellant qed isostni li huwa ma inghatax opportunita' sabiex jirribatti r-ragunijiet li fuqhom il-Kummissjoni kienet intenzjonata li tirrifjuta tali zvilupp, u dan iktar u iktar meta l-applikant kien talab li jaghmel dan b'talba *ad hoc.* F'dan il-kaz jidher li l-Kummissjoni injorat ghal kollox din it-talba minghajr ma tat ebda raguni ghaliex tali talba giet rifjutata u din il-procedura wkoll trendi tali decizjoni nulla u bla effett.

Illi dan ifisser, skont l-appellant, li fl-ewwel zewg kazi ndikati bhala (i) u (ii) l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp imponiet kondizzjonijiet *oltre* dawk indikati mill-Pjan Lokali, u fil-kaz ta' (iii) l-Kummissjoni meta dehret li mhux ser taddotta r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat stess, u minflok ma indikat lill-appellant ir-raguni li hija kienet ser tadotta sabiex tirrifjuta tali permess, u allura taghtih opportunita' li jikkontesta l-istess, ghazlet li tinjora t-talba tieghu sabiex jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri u baqghet ghaddejja bid-decizjoni taghha, bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-appellant.

Illi dwar dan l-Awtorita' appellanti sostniet li dan ma huwiex punt ta' dritt taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** u li effettivament l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra l-istess aggravji, tant li hemm riproduzzjoni taghhom fis-sentenza.

Illi dwar dan din il-Qorti thoss li l-appellant ghandu ragun ghaliex imkien fl-istess decizjoni l-istess aggravvji mqajjma mill-appellanti quddiem l-istess Bord ma gew b'xi mod ikkunsidrati u wisq inqas trattati u dibattuti fl-istess decizjoni tal-Bord, u dan meta l-punti hemm imqajjma kienu bazikament il-bazi ta' l-appell li kien qed isir quddiem l-istess Bord, u dan fis-sens li ladarba sar il-Pjan Lokali, u s-sit kien wiehed li kien jista' jigi zviluppat skont il-Pjan Lokali, tali regoli ndikati fil-Pjan Lokali kellhom jigu segwiti, u l-istess Kummissjoni ma setghetx, kif fil-fatt

imxiet, tinjora l-istess b'mod li tohloq limitazzjoni hija ghall-izvilupp tal-istess art, liema restrizzjonijiet irrendew inutili, jew eludew u injoraw il-provedimenti u l-kriterji stabbiliti fil-Pjan Lokali.

Illi din il-Qorti thoss attwalwent li fis-sentenza tal-istess Bord, l-ebda wiehed minn dawn l-aggravji ma gie indirizzat u dan fih innifsu huwa bizzejjed sabiex irendi l-istess decizjoni tal-Bord nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, u dan ghaliex ma tatx additu b'determinazzjoni motivata proprju ghal-lamenteli mressqa mill-appellant quddiemha, b'mod li ghalkemm semmiethom, ghazlet li tinjorahom ghal kollox, u ghalhekkk dan imur anke kontra l-principji ta' gustizzja naturali, inkluz dak ta' *audi alteram partem* u l-kuncett ta' motivazzjoni tad-decizjoni tal-Bord. Li jinghad li saret riproduzzjoni tal-appell ta' l-appellant fis-sentenza tal-istess Bord, sabiex imbaghad dan lanqas jigi biss trattat b'mod serju fl-istess sentenza jekwivali ghan-negazzjoni tad-dritt ta' revizjoni li l-appellant ghandu quddiem l-istess Bord, u wkoll skont u fil-parametri tal-ligi quddiem din il-Qorti.

Illi fil-fatt dawn il-principji gew ikkonfermati fis-sentenza **"Ann Marie Carabott vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Mejju 2009) fejn inghad li meta appell quddiem din il-Qorti jkun fuq il-punt li l-Bord ma kkonsidrax l-aggravvji kollha quddiemu dan huwa kemm punt ta' dritt li ghalih hemm appell quddiem din il-Qorti, izda dan ukoll ikun punt li jikkwalifika bhala nuqqas ta' motivazzjoni tad-decizjoni tal-Bord, u li jirrendi l-istess decizjoni nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi f'dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001) u fis-sentenza **"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003) u nkluz dak li sostniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tad-19 ta' Novembru 2001 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 eppurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa…."

Illi fuq din il-bazi l-ewwel aggravju qed jigi milqugh fuq il-punt li l-Bord ma trattax l-aggravji quddiemu, nkluz ovvjament dawk indikati mill-appellanti f'dan ir-rikors tal-appell.

Illi jinghad ukoll li minn ezami tal-istess aggravji hemm sollevati, jidher li l-bazi taghhom hija li kemm il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp (Kummissjoni) u l-Bord kellhom japplikaw dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghall-izvilupp propost u mhux *policies* ohra ndikati mill-istess Kummissjoni, li bl-attwazzjoni tal-Pjan Lokali gew naturalment sorvolati, b'dan li l-imposizzjoni, kif effettivament sar, ta limitazzjonijiet ohra, mhux provduti fil-Pjan Lokali, ikun ifisser li jkunu qed jizdiedu kundizzjonijiet u allura jkunu qed jigu applikati normattivi godda, li jevitaw l-applikazzjoni tan-normi stabbilit fil-Pjan Lokali, b'mod li dak permess fl-istess Pjan Lokali, jigi b'dan il-mod impedut li jsir. Ma hemmx dubju dwar l-importanza ta' determinazzjoni ta' dan il-punt.

Illi fil-fatt dan ma huwa xejn hlief affermazzjoni tal-principju generali li ghandhom jigu applikati ghall-kaz dawk il-*policies* li huma *vigenti* u *in vigore* fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li l-*policies* applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk ezistenti fil-mument meta tigi kkonsidrata u determinata l-applikazzjoni, u f'dan il-kaz allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mill-Bord u allura ma hemm l-ebda dubju li r-regolamentazzjoni li kellha tiddetermina l-kaz in ezami kienet dettata minn dak li hemm provdut fil-Pjan Lokali, li certament ghandu importanza bazilari anke fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 (1) (a) (i) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenzi **"Gordon Mizzi vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. – 27 ta' April 2006), **"Charles Demicoli vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar

2003); **“Emanuel Vella vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) 17 ta’ Frar 2003); **“Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 27 ta’ Ottubru 2003) u **“Gozo Consolidated Buildind Contractors Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvlupp”** (A.I.C. (RCP) 26 ta’ Mejju 2004) u **“Michael Axisa vs Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** A.I.C. (RCP) 24 ta’ Gunju 2004).

Illi dan ma huwa xejn hlief konferma tas-sentenza li inghatat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet **“Anthony Demajo f’isem Edrichton Holdings Ltd. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – 6 ta’ Dicembru 2002 fejn inghad illi:-

“Illi dwar l-aggravju da parte tal-appellant li l-appellat ma kellux jqis il-plans u policies li kien applikabbli meta ittiehdet id-decizjoni mill-istess appellat dwar l-applikazzjoni, imma li minflok l-appellat kellu jsegwi l-plans u l-policies applikabbli meta saret l-applikazzjoni, hu sottomess li diga hemm diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell liema sentenzi bl-aktar mod car jghidu li l-plans u l-policies li l-appellat (MEPA) ghandu jqis f’kaz simili huma l-plans u l-policies li kienu applikabbli meta ttiehdet id-decizjoni da parte tal-appellat dwar l-applikazzjoni u mhux dawk li kienu jezistu fiz-zmien meta saret l-applikazzjoni. F’dan ir-rigward isir riferenza b’mod partikolari ghas-sentenza ‘Emanuel Mifsud vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar” moghtija fil-31 ta’ Mejju 1996”.

Illi dan isegwi wkoll l-insenjament tal-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **“Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – 9 ta’ Gunju 2005) u **“Angelo Farrugia vs Chairman ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. – 24 ta’ April 1996) fejn inghad b’mod mill-aktar skjett li:-

“Finalment, fir-rigward tal-ewwel aggravju li fil-kaz in ezami kellhom jigi applikati fil-konfront ta’ l-applikazzjoni ta’ l-appellant mill-Bord ta’ l-Appell il-kriterji vigenti meta saret l-applikazzjon “billi dak iz-zmien il-Planning Area Permits Board kien japprova kostruzzjonijiet simili”, hi

f'postha l-osservazzjoni ta' l-intimat illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tikkonsidra l-applikazzjoni skont il-policies u pjanti kif in huma llum. Dan fit-termini tal-Att I ta' l-1992…".

Illi f'dan il-kuntest jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu jikkonsidra l-lanjanzi kollha tal-appellant, u dan fid-dawl tal-ligi attwali u applikabbli ghall-kaz in ezami, u fuq kollox fid-dawl tal-Pjan Lokali li kien japplika fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u li skont l-istess jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-imsemmi sit huwa kkonsidrat bhala li huwa zviluppabbli u dan anke skont kif indikat fir-risposta tal-Awtorita` fil-process quddiem il-Bord datata 29 ta' Jannar 2009 minn Lorinda Vella B.Sc. (Hons) M.A. fejn inghad li *"MEPA has not imposed any restrictions, either in the previous Temporary Provision Schemes, nor in the approved Local Plan, which constrain development at the rear of the site and its adjacent properties……".* Mela iktar u iktar din il-Qorti thoss li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kellu jiehu konjizzjoni, jittratta u jaghti decizjoni fuq l-aggravji tal-istess appellant, u wkoll specifikatament ibbazati fuq dak li huwa applikabbli bhala Pjan Lokali fil-mument tad-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni.

Illi dwar dan din il-Qorti thoss li l-posizzjoni hija cara u ghalhekk l-ewwel aggravju tal-appell odjern kemm fir-rigward tal-punti imqajjma bhala (i) (ii) u (iii) (u wkoll (i) u (ii) imqajjma per konsegwenza fl-ahhar paragrafu f'pagna 3 tar-rikors tal-appell odjern) qed jigu milqugha u ghandhom jigu trattati mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-dawl ta' dak kollu provdut f'din id-decizjoni, b'mod li kull aggravju jigi ben ventilat, trattat, u deciz skont il-*policies* vigenti fil-mument tal-applikazzjoni u f'dan il-kaz il-Pjan Lokali.

Illi t-tieni aggravju f'dan l-appell huwa fis-sens li fid-decizjoni tieghu l-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar injora fid-decizjoni tieghu l-applikazzjoni tal-Pjan Lokali u l-kuncett ta' *commitment* fil-konsiderazzjonijiet tieghu ghall- izvilupp propost, tant li jinghad li kieku l-istess Bord applika l-istess Pjan Lokali l-applikazzjoni tal-applikant kellha tigi adottata, ghaliex hija konformi ma' l-istess.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li dan jimpingi fuq il-mertu tal-kwistjoni quddiem l-istess Bord u din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz u anke in vista tal-gurisprudenza fuq citata, dak li ghandu jirregola d-determinazzjoni tal-kaz in ezami huwa il-Pjan Lokali, u r-regoli hemm enuncjati u dan skont it-termini tal-**artikolu 15 (12) u 33 (1) tal-Kap. 356** u dan fuq kollox bhala l-*policies* attwalment vigenti fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni.

Illi mhux hekk biss, izda f'dan il-kaz jidher li skont il-brani gja citati mis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' stess quddiem l-imsemmi Bord tali tip ta' zvilupp kien jirrizulta li huwa diga permessibbli taht l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp li kienu vigenti qabel ma sar il-Pjan Lokali, b'dan li l-imsemmi Pjan Lokali kull ma ghamel kien li kkristallizza u kkonferma l-posizzjoni.

Illi f'dan il-kaz ukoll jirrizulta li l-appellant semma (din id-darba konformament ma dak li jipprovdi l-Pjan Lokali f'dan il-kaz – u kif normanent u logikament ghandu jigri) li kien hemm diversi permessi mahruga mill-Awtorita' stess fl-istess inhawi u fil-vicinanzi li jikkostitwixxu *commitment* ta' tali tip ta' zviluppi u dan anke fejn jirrigwarda *"the building line at the rear of the respective site properties"* u fil-fatt fid- Dok. "DG" esebit mill-appellanti quddiem l-istess Bord gew indikati specifikatament diversi binjiet bil-karatteristici tal-bini propost fosthom dawk indikati fid-Dok. "A" datat 10 ta' Dicembru 2008 esebit mill-appellant kompriz b'ritratti ta' binjiet koperti bil-permessi indikati bhala dawk bin-numri PA6477/01 u PA4959/02; PA2818/06; PA1526/03; PA5363/04; PA2077/04; PA3754/04; PA5864/02; PA3216/02; PA1962/05; PA1962/05; u PA5351/01. Dan huwa sinfikanti meta l-istess Awtorita' stess ikkonoxxiet bir-risposta taghha gja citata tad-29 ta' Jannar 2009 li *"similar commitments are present within the area, and in particular the redevopment projects potrayed on the opposite side of the valley"*, (li gie supplimentat bir-replika (10 ta' Frar 2009) tal-appellant li l-permessi PA4959/02 u PA6477/01 huma fuq dak li gie indikat bhala fuq il-wied kollu), izda li dwaru l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, naqas li jaghti xi forma ta' konsiderazzjoni, li ovvjament

tista' u ghandha taffettwa r-rizoluzzjoni ta' l-istess pendenza u dan anke fuq l-iskorta tad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn inghad li:-

"Din il-Qorti jidrilha li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-setgha minghajr ma jbiddlu t-Temporary Schemes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu tieghu. Inoltre fejn jirrizulta car li hemm cirkostanza ta' commitment, kemm l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-setgha gurisdizzjonali li johorgu il-permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes".

Illi filfatt il-punt li l-istess Bord naqas li jaghti effett ghall-allegat *commitment* huwa wkoll punt ta' dritt ghaliex jaffettwa l-*policies* li ghandhom jigu applikati ghall-kaz fejn dan l-istat ta' fatt, illum gurisprudenzjalment stabbilit bhala principju, jigi stabbilit. F'dan is-sens huma d-decizjonijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004); **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Frar 2003); **"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 19 ta' Novembru 2001) u **"Alex Montanaro *nomine* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** (A.C. 9 ta' Frar 2001).

Illi dwar il-mertu din il-Qorti thoss li fil-fatt l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) naqas li jiddeciedi dwar il-punt ta' *commitment* li gie migjub quddiemu, u dan jidher li huwa iktar serju meta l-istess Awtorita' mhux biss ma kkontestatx l-ezistenza ta' tali permessi, anzi adirittura rrikonoxxiet li kien hemm f'tali parametri li jimpingu fuq il-kaz odjern, *commitment* f'dik l-*area* preciza u fil-vicinanzi. Dan in-nuqqas jirrendi l-istess decizjoni nulla wkoll ghaliex ikun ifisser li l-istess Bord jkun injora l-effett li *commitment* jista' u ghandu jkollu fuq applikazzjoni, u allura jkun applika effettivament provedimenti differenti minn dawk li

kellhom jigu applikati ghall-kaz in ezami. F'dan il-kaz il-mankanza hija iktar sinifikanti meta l-*commitment* li qed jigi allegat li hemm jidher li huwa konsonanti ma' l-izvilupp li jirrizulta li huwa permessibbli f'dik l-*area* u fuq l-istess sit, b'dan li jidher li dak li qed jigi sottomess huwa li fit-thejjija tal-Pjan Lokali, l-Awtorita' tal-Ippjanar, kif suppost u naturali, hadet konjizzjoni tal-*commitment* li kien hemm f'dik il-lokalita'.

Illi dan fuq kollox huwa konsonanti ma' dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001) fejn inghad li:-

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

Illi tal-istess vina hija s-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) fejn inghad li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar *commitment* ta' l-area biex jistabbilixxi jekk din hijiex verament fondata, u jekk issib li hemm il-karatteristika ta' *commitment,* din il-gustifikazzjoni kienet adirittura tintitolah jiddiparixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hekk stabbilit ikun ifisser li huwa permess rilassament tal-*height limitations.* **("Vivian S. Bianchi nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A. C. – 15 ta' Jannar 2001 u **"Peter Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.C. – 19 ta' Novembru 2001). Aktar u aktar meta l-Pjan Lokali attwali u l-Iskemi Temporanji ta' Zviluppi jikkonfermaw l-istess *commitment.*

Illi dwar it-tielet aggravju din il-Qorti thoss li mis-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, jirrizulta li din ikkonkludiet li huwa ma sabx raguni sufficjenti ghaliex l-istess zvilupp kellu jigi eskluz abbazi tal-*policy* indikata. Dan gie ritenut fuq kollox in vista ta' dak li l-istess Bord qal fis-sentenza tieghu, u cjoe' li fid-dawl ta' dak li huwa stess ikkonkluda abbazi ta' dak li huwa sejjah bhala l-inapplikabilita' tal-provediment 2.7 (v) tal-*policy* hemm indikat, li skont huwa ma kienx japplika ghall-kaz *de quo,* ghaliex is-sit f'din l-istanza huwa iktar wiesgha minn 8 metri, allura l-istess decizjoni tal-Bord ikkonkludiet li *"fid-dawl ta' dan, u meta wiehed iqis il-precident ta' decizjonijiet ohra dwar zvilupp simili fil-wied, il-Bord mhux tal-fehma li din il-klawsola wehidha hi sufficjenti biex teskludi b'mod car dan l-izvilupp".* Ghalhekk din il-Qorti thoss li dan il-punt huwa f'dan il-kuntest sorvolat.

Illi dwar l-ahhar aggravju dwar l-applikazzjoni tal-*Policy TRA 4* tal-Pjan ta' Struttura, din il-Qorti tirreferi ghal dak li inghad fir-risposta tal-appellant quddiem l-istess Bord u in partikolari ghall-applikazzjoni tal-*Policy NWML 05* dwar parkegg pubbliku u *Transport Planning Units'* mins. no 37 b'referenza ghall-permess numru 6514/03 ghal 106 garaxxijiet fil-vicanzi, u l-precedent li l-appellant iccita ta' hrug ta' permessi bhala tieghu li inghataw proprju minhabba l-istess konsiderazzjonijiet ta' parkegg ezistenti fil-lokalita' u vicinanzi, bhal per ezempju PA4959/02, u jidher li f'dan il-kaz il-Bord lanqas ha konsiderazzjoni ta' dan kollu kemm fid-dawl tal-*policy* stess li tehtieglu li huwa jiehu konjizzjoni u konsiderazzjoni tal-*parking spaces* li gja hemm disponibbli (f'dan il-kaz kemm pubblici u kemm privati) u kemm in vista' ta' permessi li inhargu simili ghal dawk proposti mill-appellanti, proprju minhabba dak li jezisti fl-istess *area*, u ghalhekk anke hawn din il-Qorti thoss li l-Bord naqas li jaghti additu ghall-aggravji tal-appellant u senjatament fid-dawl tal-*comittment* ta' dik l-*area* u l-permessi simili mahruga. F'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li dan ma huwiex kaz ta' semplici applikazzjoni ta' *policies* ghall-kaz in ezami, izda interpretazzjoni ta' *policies,* li mhumiex fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord izda kompetenza ta' din il-Qorti ghaliex in effetti dan huwa wkoll punt ta' dritt u dan skont kif deciz fis-sentenza

fl-ismijiet **“Stella Buttigieg vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent”** (A.I.C. (RCP) – 29 ta’ Jannar 2009).

Illi ghalhekk l-appell qed jigi milqugh ghar-ragunijiet hawn premessi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-Awtorita’ appellata kontenuti fir-risposta taghha ghal dan l-appell datata 30 ta’ Novembru 2009 in kwantu l-istess hija nkompatibbli ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Natalino Debono fir-rikors tal-appell tieghu datat 31 ta’ Lulju 2009** u dan fis-sens hawn deciz u b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Natalino Debono vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** tal-24 ta’ Lulju 2009 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, 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--------------------------------