MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-25 ta' Frar, 2010

Appell Civili Numru. 3/2009

Joseph Gauci (ID 26065 (M))

vs

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Gauci datat 20 ta' Marzu 2009 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tas-6 ta' Marzu, 2009, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Joseph Gauci kontra l-Awtorita' ta' Malta dwat l-Ambjent u l-Ippjanar'** (Dok "JB 1") iddecieda li 'jichad l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-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;

Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-appellant originarjament issottometta applikazzjoni sabiex jkun jista' jizviluppa fuq is-sit in kwistjoni, *basement garages*, tliet sulari residenzjali u sular iehor residenzjali iritrat kif jirrizulta mill-ewwel pjanta sottomessa lill-Awtorita` appellata. L-Awtorita` appellata izda nfurmat lill-appellant illi ma kinitx lesta li tikkunsidra din l-applikazzjoni u mponiet fuq l-appellant li jvarja l-pjpanti tal-izvilupp propost fis-sens illi mill-pjanti originali kellhom jitnehhew l-ahhar zewg sulari residenzjali cioe' dak irtirat u dak ta' tahtu bir-rizultat li finalment l-Awtorita` approvat biss *basement garages*, zewg sulari residenzjali u *washroom* u cahdet lill-applikant minn zewg sulari ohra residenzjali fejn f’kazijiet ohra fl-istess zona approvat l-gholi originali mitlub mill-applikant.

Fl-20 ta' Marzu, 2007 inhareg il-permess favur l-appellant izda fit-tielet kundizzjoni tieghu dan kien jaqra kif isegwi:

The building shall not exceed a height of two floors and underlying full basement level roofed over not more than 0.9 metres above pavement levet at any point.'

L-applikant appella kontra l-imposizzjoni ta' din il-kundizzjoni u dan *in vista* ta' *'commitment massicc'* fiz-zona ghall-binjiet b'*semi-basement* jew *basement* u tliet sulari fuqhom, liema *'commitment'* jemani minn diversi permessi ta' zvilupp mahruga mill-istess Awtorita` appellata, liema permessi gew elenkati fl-appell tar-rikorrent u sottomessi quddiem il-Bord tal-Appell u wkoll notati mill-istess Bord f’access li sar fuq il-post;

Illi l-aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti li l-Bord tal-Appell iddecieda punt ta' dritt hazin meta ddikjara li l-Bord ma kienx obbligat li jiehu kont tal-*'commitment'* fiz-zona fil-konsiderazzjoni tal-appell sottomess mill-applikant u dan ladarba l-permessi in kwistjoni inhargu qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali, bil-

konsegwenza li bbaza d-d-decizjoni tieghu unikament fuq il-Pjan Lokali u rrifjuta l-appell u ghalhekk kiser l-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 fuq il-**<u>konsiderazzjonijiet kollha</u>** ta' ppjanar nkluz **'kull haga ohta ta' sustanza'** (**artikolu 33 (1) (b))** u mhux biss il-Pjan Lokali. L-appellant jikkontendi li l-Bord tal-Appell, *ai termini* tal-artikoli msemmija, *ad validitatem*, fid-decizjoni tieghu kellu jiehu konjizzjoni mhux biss 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, sabiex ukoll janticipa l-eccezzjoni li dejjem tigi mqajma mill-Awtorita` appellata f'appelli simili li l-appell mhux fuq punt ta' ligi, 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' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-'maximum height limitation' imposti fit-'temporary provision schemes.'

b) Fis-sentenza fl-imsijiet **'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 cerimusparibus, u dan fid-decizjoni stess tal-istess Bord, ***__jammonta ghall-punt ta' dritt__****, li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti, skont id-disposizzjonijiet tal-****artikolu 15 (1) tal-Kap. 356*** *u dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatesga 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 deczjoni 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 dritt, u suffett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta' dritt detczi 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 Kummissjoni Kontroll Zvilupp'** deciza wkoll fl-24 ta' Marzu, 2003 minn din l-istess Onorabbli Qorti nghad kif isegwi:

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

Il-principji 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 filwaqt li jiddikjara li jaqbel ma' dik il-parti tad-decizjoni fejn il-Bord ta' l-Appell iddikjara li jaqbel mal-appellant li l-fatt li giet prezentata, fuq insistenza tal-Awtorita`, pjanta li tikkonforma mal-kundizzjoni numru 3, bl-ebda mod ma xxejjen id-dritt tal-appellant li jappella minn din il-kundizzjoni, ma jaqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza fejn *nonostante* li l-Bord irrikonoxxa li hemm zvilupp fl-inhawi li jeccedi l-limiti tal-gholi, jiddikjara li:

'izda l-permessi ghal dawn il-binjiet inhargu qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk ma jistghux jitqiesu bhala precedent ghal dan il-kaz.' (pagna 10 tad-decizjoni).

Rizultat ta' dak suespost, il-Bord tal-Appell skarta ghal kollox il-kwistjoni ta' *'commitment'* fiz-zona in kwistjoni u ddecieda l-appell unikament abbazi tal-Pjan Lokali. Din id-decizjoni tmur kontra l-obbligi mposti fuq il-Bord tal-Appell *ai termini* tal-**artikoli 15 (12)** u **33 (1)** fejn din tal-ahhar tindika b'mod car illi l-Bord tal-Appell huwa obbligat illi sabiex jiddieciedi l-appell ghandu jiehu in konsiderazzjoni kemm il-pjanijiet ta' zvilupp (33(1) (a) (i), il-*policies* ta' ppjanar (33 (1) (a) (ii) kif ukoll kull haga ohra ta' sustanza (33 (1) (b) (i).

Illi l-appellant isostni illi kieku l-Bord tal-Appell ha wkoll in konsiderazzjoni l-*'commitment'* taz-zona, kif kien obbligat li jaghmel, id-decizjoni tieghu kienet tkun wahda differenti u cioe' illi *in vista* tal-*'commitment'* il-klawzola numru 3 fil-permess appellat ma kinitx gustifikata u ghalhekk kellu mill-anqas jigi approvat sular iehor residenzjali u sular iehor rtirat kif originarjament mitlub mill-applikant.

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-aggravju tal-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet 'Joseph Gauci kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' datata 6 ta' Marzu, 2009 u tordna l-hrug tal-permess bin-numru PA 1715/06 kif originarjament mitlub fl-ewwel pjanti sottomessi mill-appellant lill-Awtorita` appellata jew fin-nuqqas u tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex, wara li jiehu wkoll in konsiderazzjoni l-principju tal-*'commitment'* fiz-zona koncernata, jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

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

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 7 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta' April 2009 a fol 12 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Gauci vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 2 ta' Gunju 2009 a fol 15 tal-process fejn tesponi bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mill-appellant huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' l-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 ta' l-24 ta' April 1996); **Francis Mugliett vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (Qorti tal-Appell - Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Zaren Camilleri**

vs Awtorita` tal-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 minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-ewwel aggravju tal-appellant huwa fuq interpretazzjoni zbaljata ta' dak li ddecieda l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar. L-appellant jghid, fir-rikors tal-appell tieghu, illi l-Bord tal-Appelli ddikjara "li ma kienx obbligat li jiehu kont ta' *committment*".

3. Illi bir-rispett kollu, il-Bord fil-fatt iddecieda illi wara li qies il-permessi l-ohra li nhargu fil-vicin, mhux biss qal li dawn ma kienux jikkostitwixxu precedent li fuqhom il-Bord kellu jidipartixxi mill-*'policy'* approvata fil-Pjan Lokali, izjed u izjed meta tali permessi hargu qabel ma kien dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, <u>kif ukoll</u> il-fatt illi s-sit *de quo* huwa wiehed sensittiv hafna u li *oltre'* l-fatt tal-*'committment'*, l-izvilupp fuq dan is-sit kellu jkun wiehed limitat.

4. Illi jinghad ukoll illi l-**artikolu 33 ta' l-Att dwar l-Ippjana**, u senjatament il-**paragrafu (1)** tal-istess jipprovdi illi l-gholi massimu impost fil-Pjan Lokali ghandu jkun osservat, hlief meta tali gholi jkun mibdul b'*'policy' ad hoc*. U ghaldaqstant wiehed irid jikkunsidra dan kollu fil-qafas ta' dak provdut fl-istess **artikolu 33**, u li certament illi l-kumplament tal-istess **artikolu 33** ma jistghux jigu meqjusa bhala eccezzjoni ghar-regola netta u cara stabbilita illi l-gholi ma jistax jinbidel hlief jekk hemm *'policy' ad hoc* fuq l-gholi impost.

5. Illi legalment, il-Bord tal-Appelli ikkonsidra jekk kienx hemm xi fatti li setghu iwasslu lill-istess Bord sabiex jidipartixxi mill-*'height limitation'* impost mill-Pjan Lokali. Illi bir-rispett, is-sottomissjoni tal-appellant fir-rikors tal-appell tieghu ggib fix-xejn il-Pjan Lokali, *stante* illi jekk l-gholi impost mill-istess Pjan jista' jinbidel daqshekk facilment, allura l-Pjan Lokali u l-effikacja tieghu, tigi reza kompletament bla bazi.

6. Illi d-decizjonijiet imsemmija mill-appellant, u cioe' Consiglio D'Amato, Michael Gatt, Santino Gauci u Andrew Mangion Ikoll ikkonfermaw illi l-Bord tal-Appelli, dejjem jekk jitqajjem il-punt quddiemu, ghandu jikkunsidra u jiddeciedi fuq il-punt tal-*committment* u mhux sempliciment jjinjorah. Fil-fatt, fil-kaz odjern, dak huwa li ghamel il-Bord tal-Appelli fid-decizjoni tieghu.

7. Illi jigi wkoll rilevat illi kuntrarju ghal dak allegat mill-appellant, ma kienx hemm biss permessi approvati fuq siti fil-vicin, izda kien hemm ukoll siti fejn il-permess gie rifjutat. Illi ssir referenza ghal PAB 206/05 (li sottomissjoni fuqu saret quddiem il-Bord tal-Appelli) fejn zvilupp simili gie rifjutat kemm mill-Awtorita` kif ukoll mill-Bord tal-Appelli dwar l-lppjanar.

In vista tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-6 ta' Marzu 2009 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-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-lppjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti fejn fis-seduta tas-7 ta’ Ottubru 2009 meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet u l-appellant. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta’ Frar 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-appellant kien applika sabiex jkun jista' jizviluppa fuq is-sit in kwistjoni, *basement garages*, tliet sulari residenzjali u sular iehor residenzjali irtirat kif jirrizulta mill-ewwel pjanta sottomessa lill-Awtorita` appellata (Dok.

"JG1" – anness mal-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord). L-istess appellant allega li l-Awtorita` appellata nfurmatu li ma kinitx lesta li tikkunsidra din l-applikazzjoni u mponiet fuqu li jvarja l-pjanti tal-izvilupp propost fis-sens li minflok kellu jissottometti pjanti ghall-izvilupp ta' *basement garage*s, tlett sulari residenzjali u *washroom*. Ghal darba ohra l-istess Awtrorita' kkonstringiet lill-appellanti sabiex jibdel il-pjanti b'mod li din tkun tikkonsisti f'*basement garage*s u zewg sulari u *washroom* u hekk sar skont pjanta Dok. "JG 3" annessa mal-istess appell tar-rikorrenti quddiem il-Bord.

Illi effettivament din l-ahhar pjanta giet awtorizzata rrizulta fl-20 ta' Marzu, 2007 fejn inhareg permess favur l-appellant bit-tielet kundizzjoni tieghu tghid li *"The building shall not exceed a height of two floors and underlying full basement level roofed over not more than 0.9 metres above pavement levet at any point".*

Illi l-appellant issottometta quddiem il-Bord li kien hemm permessi PA 5537/00 u PA 1909/06 approvati mill-istess Bord fl-istess triq fejn gew approvati zviluppi ta' tlett sulari residenzjali; kien hemm ukoll permessi ohra 461/01, 705/95 u 2874/02 li ppremettew l-istess zvilupp fl-istess inhawi; fil-fatt dan huwa konformi mad-decizjonijiet tal-Bord fil-hrug tal-permessi 15109/06 u PA 5537/00 fejn minhabba li kien hemm *commitment* fl-istess *area* l-izvilupp propost gie awtorizzat anke bl-applikazzjoni tal-principju *cerimus paribus.*

Illi fil-fatt gie wkoll indikat li kien hemm bini ta' tlett sulari fl-istess triq skont ritratti mmarkati Dok. "JG 4" "JG 5" u "JG 6", u adirittura hemm bini adjacenti ghas-sit *de quo* (Dok. "JG 8") li huwa ta' bini ta' tlett sulari (Dok. "JG 7" u Dok. "JG 9"), u allura l-appellant kien ippretenda li l-istess Awtorita' ghandha ssegwi l-istess *commitment* u jinhareg permess simili lill-applikant.

Illi ghal dan l-Awtorita' ssottomettiet li ghalkemm kien hemm bini approvat ta' tlett sulari fil-vicinanzi nkluzi dawk approvati mill-Bord ghall-hrug tal-permessi 5537/00

(PAB114/02) u PA1909/96 (PAB455/96) rispettivament u dawk mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp PA0416/01, PA705/95, u PA 2874/02, pero’ llum l-pjan lokali ma jippermiettix dan l-gholi u ghalhekk dak sottomess mill-appellanti kellu jigi michud.

Illi fid-decizjoni tieghu tas-6 ta’ Marzu 2009 il-Bord dwar dan il-punt sostna li s-sit jifforma parti mill-*policy* hemm indikata tal-Pjan Lokali fejn fit-triq imsemmija hemm massimu ta’ gholi permessibbli ta’ zewg sulari u bini fuq il-bejt ta’ 20 metru kwadru, u ghalkemm kien hemm zvilupp fl-inhawi li jaccedi dawn il-limiti, dawn kienu koperti b’permessi mahruga qabel ma’ gie fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk ma jitqiesux bhala precedent ghal dan il-kaz u ghalhekk l-appell gie michud.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li l-Bord iddecieda hazin meta gie biex japplika l-artikolu 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap. 356 ghaliex jidher li bbaza ruhu biss fuq il-Pjan Lokali minghajr ma ha in konsiderazzjoni l-konsiderazzjonijiet kollha ta’ ippjanar inkluz *“kull haga ohra ta’ sustanza”* (**artikolu 33 (1) (b))** u dan peress li f’dik l-*area* hemm *commitment* ta’ tlett sulari residenzjali, u jidher li l-Bord ma ezaminax jekk hemmx fil-fatt *commitment*, tant li bbaza ruhhu biss fuq il-Pjan Lokali u b’hekk cahad is-sottomissjoni tal-appellant, meta kieku ta kaz l-istess *commitment* l-appellant kien jigi awtorizzat li jaghmel zvilupp konformi mal-istess zvilupp fl-istess inhawi.

Illi din il-Qorti thoss li tali punt huwa wiehed ta’ dritt li huwa suggett ghall-appell quddiem din il-Qorti u dan jirrizulta ukoll a bazi tal-gurisprudenza citata mill-appellant fir-rikors tieghu ta’ appell quddiem din il-Qorti u ghaliex dak li l-appellanti bazikament qed jghid huwa li s-sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord ma gewx effettivament trattati mill-istess Bord u f’dan il-kaz tali nuqqas kien jikkonsisti mill-fatt li ghalkemm gie sottomess mill-appellanti li kien hemm *commitment* ghall-bini ta’ tlett sulari residenzjali ghal dik l-*area*, u dan kellu jekk jezisti jaffettwa d-decizjoni favur l-appellant b’dan l-ezami effettivament ma sarx mill-istess Bord u l-element ta’ *commitment* gie ghal kollox

skartat mill-istess Bord u b'hekk kien hemm ukoll ksur tal-principju *cerimus paribus* – fis-sens li l-Bord ghandu jitratta l-punti kollha sollevati quddiemu u jaghti spjegazzjoni dwar l-istess. (**"Dr. Graham Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** – A.I.C. (RCP) – 28 ta' Frar 2008).

Illi ma hemm l-ebda dubju li dan huwa punt ta' dritt tant li din il-Qorti qed taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" –** A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2003) fejn inghad li la darba l-principji u punti dwar *commitment* u *cerimus paribus* tressqu quddiem l-istess Bord, u fil-fatt kienu jifformaw il-parti principali ta' l-appell quddiemu, kellhom jigu kkonsidrati u trattati fl-istess decizjoni, u mhux skartati kompletament qishom ma jezistux.

Illi fil-fatt kif inghad fis-sentenza **"Grace Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** – A.I.C. (RCP) – 29 ta' Ottubru 2009) dan ifisser li kemm il-darba l-istess Bord ma jaghtix kaz u ma jittrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu dan jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex b'hekk il-Bord ma jkunx osserva l-principju ta' *cerimus paribus.* Dan il-principju huwa llum wiehed stabbilit bid-decizjonijiet **"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). B'hekk l-eccezzjoni tal-Awtorita' appellata fis-sens li dan l-appell mhux permessibbli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** qed tigi michuda.

Illi dwar il-mertu jinghad li jidher li effettivament l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma dahalx bl-ebda mod fil-kwistjoni jekk kienx hemm *commitment* f'dik l-*area* u wisq anqas li jekk hemm tali *commitment* allura dan jigi applikat fil-konfront tal-appellanti, tant li l-Bord kull ma' qal fl-istess decizjoni kien biss li l-izviluppi li saru riferenza ghalihom mill-appellant ma kienux jikkostitwixxu precedenti ghaliex l-istess gew mahruga qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali attwali, u la darba dan jippermetti biss

gholi ta' zewg sulari, mela allura tali kundizzjoni mal-permess kif approvat tal-appellanti kienet wahda konformi mal-istess pjan lokali.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti din ma kinitx il-kwistjoni li l-Bord kellu quddiemu, u dan jidher car mit-termini stess tal-istess appell pprezentat quddiemu, fejn dak li kellu jigi kkunsidrat mill-istess Bord kien proprju l-punt li la darba effettivament kien hemm bini fl-istess inhawi u *area* bil-permessi ghall-gholi ta' tlett sulari qabel propost mill-appellanti, mela allura dak l-izvilupp gja ezistenti jikkostitwixxi *commitment* ta' dik l-*area* ghal tali tip ta' zvilupp, u allura kemm il-darba dan huwa l-kaz, l-istess Awtorita' kellha timxi fuq l-istess binarju mal-appellanti, u dan anke abbazi tal-principju li la darba hemm *commitment* ghall-istess gholi dan jaffettwa d-decizjoni dwar kif ghandha tigi trattata l-applikazzjoni simili tal-appellanti u l-*policies* li ghandhom jigu applikati ghall-kaz in ezami, liema insenjamenti huma llum gurisprudenzjalment stabbiliti bhala principji u hawn issir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"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) u **"Emanuel Vella et vs L-Awtorita' ta' Malta' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008).

Illi effettivament dak li qed jinghad minn din il-Qorti huwa li il-punti sollevati mill-appellanti bl-ebda mod ma gew trattati mill-istess Bord tant li l-istess Bord evita li jikkonsidra jekk kienx hemm *commitment* u l-effett li dan seta` kellu fuq l-applikazzjoni tal-appellanti odjerni; minflok l-istess Bord kull ma ghamel kien biss li qal li l-istess permessi li l-appellant kien ghamel riferenza ghalihom kienu hargu qabel ma sar il-Pjan Lokali ta' Zvilupp, u allura la llum hemm il-Pjan Lokali, huwa ghal kollox immaterjali l-izvilupp dwar l-gholi li attwalment hemm fl-istess inhawi.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan it-tip ta’ ragunament u motivazzjoni jinjoraw ghal kollox is-sottomissjonijiet u l-aggravji li l-istess appellant kien ressaq quddiem il-Bord u dan fis-sens li l-Bord kien mistieden sabiex jiddeciedi li in vista tal-fatt li kien hemm *commitement* fl-*area* ghal tali gholi massimu ta’ bini kif propost mill-appellanti, mela allura tali *commitment* kellu u ghandu jkun relevanti ghad-determinazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti.

Illi dan jidher li l-Bord ma ghamlux, u minflok injora dak kollu sottomess mill-appellant, mexa biss fuq dak li hemm fil-Pjan Lokali, u sostna li huwa ma kellu ebda poter li jbiddel il-Pjan Lokali, meta fil-verita’ fl-ebda stadju ma gie mistieden minn xi parti, u wisq inqas mill-appellanti li jbiddel il-Pjan Lokali; kull ma gie mistieden li jaghmel l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien proprju li jezamina u jittratta l-kaz fid-dawl tal-permessi mahruga ghall-istess inhawi, permessi li gie allegat li jammontaw ghall-*commitement,* u li konsegwenti mal-istess *commitment* dwar gholi, jivvaluta u jikkonsidra l-applikazzjoni tal-appellanti.

Illi fil-fatt il-kuncett ta’ *commitment* huwa llum ben stabbilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta’ ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fuq citati nkluzi dawk ta’ **“Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilipp”** (A.C. – 9 ta’ Frar 2001); **“Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. 24 ta’ Marzu 2003); u **“Michael Gatt vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. - 19 ta’ Novembru 2001); **“Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) - 12 ta’Jannar 2004); **“Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) - 24 ta’Marzu 2003); **“Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 24 ta’ Marzu 2003); **“Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Mejju 2004); **“Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 27 ta’ Ottubru 2003); **“Joseph Muscat vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (PS) – 18 ta’ Mejju 2005) u **“Consiglio D’Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’**

l-Izvilupp" (A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn fl-ahhar decizjoni nghad illi:-

"Din il-Qorti jidhrilha li kemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-seta`, minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schemes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispecie proprji tieghu. Inoltre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta' commitment, kemm l-Awtorita' u kif ukoll il-Bord ghandhom is-seta` gurisdizzjonali li johorgu permess ta' zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes".

Illi f'dan is-sens hija wkoll is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza **"Joseph Muscat vs. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) - 9/04 PS - 18 ta' Mejju 2005) fejn inghad li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar *commitment* ta' l-*area* biex jistabilixxi jekk din hijiex verament fondata, u jekk issib li hemm il-karatteristika ta' *commitment,* din il-gustifikazzjoni kienet 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).

Illi dawn l-istess principji gew applikati mill-istess Bord kif gie rilevat ukoll fid-decizjoni ta' din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **"J. Formosa Gauci f'isem Trident Development Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Marzu 2009) fejn f'dan il-kaz giet ikkonfermata minn din il-Qorti decizjoni tal-istess Bord li kien approva zvilupp abbazi tal-fatt li fl-istess inhawi kienu inhargu diversi permessi li kienu jammontaw ghall-*commitment* fl-istess *area* u ghalhekk il-Bord ddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija hekk kommessa, tali permess jista jinhareg u din hija allura l-posizzjoni legali korretta.

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

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

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

Illi b'hekk l-aggravju f'dan il-kaz huwa ben fondat ghaliex il-Bord naqas li jidhol fil-punt ta' *commitment* u sabiex jiddetermina l-effett li l-istess *commitment* ghandu jkollu fuq l-applikazzjoni sottomessa, iktar u iktar meta qed jigi kkunsidrat zvilupp simili. Fil-fatt gie ritentut gudizzjarjment li applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza, l-kontestazzjoni gustifikata, d-diskriminazzjoni, l-inegwaljanza, u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja. *"Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzzjoni differenti"* , konkluzjoni tal-Bord stess li giet ikkonfermata proprju fil-kaz u fl-appell fis-sentenzi fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) li kienu jittrattaw kaz dwar bini adjacenti munit b'permess li kien determinati ghar-rizultat u l-ezitu ta' l-applikazzjoni sottomessa, u dan anke fil-kuntest tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir.

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008) fejn il-punt kollu kien id-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-applikant fid-dawl li bini adjacenti kellu bil-permess tal-Awtorita' gholi bhal dak sottomess mill-appellanti u ghalhekk l-ezami li kellu jsir kien *"tenut kont ta' l-izvilupp <u>attwali</u> fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".* Fl-ahharnett issir referenza ghas-sentenzi **"Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008), **"Christine Steege vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009), u **"Kevin Azzopardi vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009) fejn l-istess principji gew ritenuti li japplikaw anke fil-kuntest tal-Pjan Lokali.

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

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ appellata datata 2 ta’ Gunju 2009 fejn l-istess hija nkonsistenti ma’ dak dawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellant Joseph Gauci fir-rikors tal-appell tieghu datat 20 ta’ Marzu 2009** u dan fis-sens hawn deciz u b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Joseph Gauci vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** tas-6 ta’ Marzu 2009 u konsegwentement tibghat 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--------------------------------