MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 5/2010

Leonard Cassar

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Leonard Cassar (ID 226279M) datat 27 ta' Mejju 2010 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' permess PA 6426/00 l-appellant awtorizzat juza *garage* fi 17 Triq il-Modd Ibrag, Swieqi ghal skopijiet kummercjali, precizament bhala Class 5 u cioe' ufficcju.

Illi f'April 2006 permezz **tal-applikazzjoni PA 01540** l-appellant talab *"Change of use from class 5 to class 4*

shop" biex il-fond jintuza bhala hair-salon: talba perfettament simili ghal applikazzjoni numru PA 00173/06 li saret biss ftit gimghat qabel.

Illi **l-applikazzjoni PA 00173/06** dehret quddiem id-DCC Board fis-7 ta' Awwissu 2006 u ntlaqghet mill-ewwel "*in view of other commercial activities in the vicinity"* mentri l-applikazzjoni tal-esponent PA 01540/06 dehret quddiem l-istess Bord, u dan 4 ijiem biss wara fl-10 ta' Lulju 2006: izda hawnhekk il-Bord qal li minhabba li kien se jghaddi Local Plan gdid kellhom isiru xi verifiki.

Illi sussegwentement l-esponent kien gibed l-attenzjoni ta' dak il-Bord li l-applikazzjoni tieghu kellha tigi kkonsidrata skont ir-regoli applikabbli qabel il-Local Plan il-gdid. Iktar minn hekk, b'ittra tas-6 ta' Settembru 2006, il-perit tal-esponent, Nadia Koppens Apap, gibdet l-attenzjoni ta' dak il-Bord li fil-waqt li l-applikazzjoni numru PA00173/06 tirreferi ghal salon li tinsab diversi toroq boghod mic-centru tal-Ibragg, imma giet approvata *"in view of other commercial activities in the vicinity",* l-applikazzjoni odjerna kienet tirreferi ghal fond li prattikament jinsab fil-qalba tar-rahal tal-Ibragg, fejn allura kien hemm fil-vicin hairdressing salons ohra, Skin and hair Clinic, Beautician, Antique shop, Ironmongery, Silverware/giftshop, Confectionary, Laundry, Dental Clinic u ohrajn.

Illi minkejja dan, kien hemm refusal u sussegwentement talba ghal *reconsideration*, izda dak il-Bord baqa' jinsisti li kellu jhares biss lejn il-Local Plan il-gdid, fejn bil-*policies* il-godda din l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata, kif fil-fatt giet rifjutata b'decizjoni tat 13 ta' Marzu 2007, fejn l-unika raguni migjuba ghar-rifjut tkun:

"The proposed Class 4 shop is not one of the acceptable uses that can be located within a Residential Priority Area according to the North Harbour Local Plan Policy 02."

Illi fit-18 ta' April 2006 l-esponent appella minn din id-decizjoni quddiem il-Planning Appeals Board bl-appell jgib in-numru 113/07, u bhala ragunijiet ghal dan l-appell gie ilmentat li:-

1. Li dak il-Bord mexa b'mod diskriminatorju bejn l-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni PA 0173/06: it-tnejn ghal "change of use" ghal class 5 shop u t-tnejn f'Tal-Ibragg; anzi l-applikazzjoni odjerna tirreferi ghal sit eqreb ghac-centru tar-rahal mis-sit ta' applikazzjoni PA 0173/06.

2. Li minkejja li PA 0173/03 inhargilha permess minhabba l-allegata "commercial activity" fil-vicinanzi tas-sit, hdejn dan is-sit hemm ferm inqas fondi kummercjali milli hemm vicin tas-sit tal-esponent li kif inghad huwa vicin ic-centru tal-Ibragg: *se mai* ghandu japplika l-principju tal-*commitment*. L-principju tal-*commitment* huwa doppjament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex mhux biss fil-vicinanzi hemm hafna hwienet class 4, izda precizament hemm hafna hair-salons.

3. Li fic-cirkostanzi kif hawn murija, partikolarment li fis-Swieqi u l-Ibragg hemm numru konsiderevoli ta' hair-salons, il-fond tal-esponent b'qies ta' $48m^2$ (u cioe inqas minn $50m^2$) kellu jitqies bhala *"small shop of a convenience nature"* li huwa permess bl-*Interim Retail Planning Guidance,* anke kieku l-Bord kellu jqis is-sit in kwistjoni bhala li ma jinsabx fic-centru tal-belt.

4. Li d-decizjoni tal-Bord kienet bazata biss fuq in-North Harbour Local Plan il-gdid li jqis il-lokalita` tal-Ibragg bhala "residential priority area" dominata *b'fully-detached villas*, *semi-detached villas* u *terraced-houses*. Anke kieku n-North Harbour Local Plan il-gdid kien applikabbli, huwa falz li tghid li tal-Ibrag huwa dominat minn vilel u *terraced houses*, partikolarment meta wiehed jista' jara li fl-akkwata ta' fejn ghandu s-sit l-applikant hemm hafna *outlets* kummercjali (li issa zdiedu) u giet invazata minn numru ta' blokok mo struzi ta' *flats*.

Illi fl-4 ta' Gurrju 2007 l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) irrispondiet li l-Bord ghamel sew meta hares biss lejn in-North Harbour Local Plan tal-2006, li ma jippermettix ftuh ta' hwienet Class 4 - Argument 5.2.2 - 5.2.4.

Il-MLPA qalet ukoll li fir-rigward ta’ applikazzjoni PA 00173/06 dak is-salon seta’ jigi approval ghaliex in-North Harbour Local Plan kien ghadu “draft” u allura ma kienx applikabbli - Argument 5.2.5

Il-MEPA argumentat ukoll li *“The fact that other permits were issued prior to this document is not a valid reason for which policies should be breached once the Local Plan has now been officially approved;”* u cioe” skont il-MEPA il-principju tal-*commitment* m’ghadux jezisti - Argument 5.2.6

Illi wara li l-esponent indika lill-Bord tal-Appelli li fil-kaz odjern kien applikabbli klawsola 17E **tal-*Policy* and Design Guidance** 2007, bhal ma gara in rigward tal-applikazzjoni **PA** 2988/06, il-MEPA ghamlet *Second Statement* tas-7 ta’ Novembru 2007, il-MEPA argumentat li ghalkemm din klawsola 17E kienet verament applikabbli (u allura kienu japplikaw il-*policies* ta’ qabel ma ghadda n-North Harbour Local Plan) xorta l-*Interim Retail Planning Guidelines* ma kienx jippermetti Hair Salon. Hawnhekk il-MEPA tghid ukoll li l-permess PA173/06 inghatalu l-permess *“inview of other commercial activities in the vicinity”,* mentri fil-vicinanzi ta’ PA 1540/06 m’hemm ebda attivita’ kummercjali ohra.

Illi ghal dan, l-esponent irrefera ghall-ittra li kienet kitbet il-perit Nadia Koppens Apap lill-Bord datata 12 ta’ Lulju 2006 fejn intwera lil dak il-Bord li proprju fl-istess triq ta’ fejn applika l-esponent diga’ hemm *beauty salon* iehor li jgib il-permess numru PA 05025/99, li huwa Class 4 shop. In rigward ta’ dan gew anke esebiti ritratti li juru li dak il-beauty salon u l-hanut mertu ta’ dan l-appell jinsabu prattikament faccata ta’ xulxin. F’dan l-istadju l-avukat tal-esponent issuggerixxa li jsir access fuq is-sit in kwistjoni sabiex il-Bord tal-Appelli jkun jista’ jara li mhux biss hemm salon iehor fl-istess triq ftit metri boghod, izda li wara l-kantuniera l-akkwata hija mimlija b’fondi kummercjali diversi: Triq il-Modd tigi kantuniera mat-triq principali Triq l-Ibragg fejn kif inghad qabel hemm *confectionaries, salons, clinics, spizerija, therapeutic clinics, dental clinic, stationery, laundry, plant-shop,* u minn dakinhar ‘l hawn

zdiedu d-*Drift Coffee-Shop* u hanut tal-helu ta' Elia. Madankollu l-Bord verbalment irrisponda li r-ritratti esebiti kienu diga' prova tajba, u li kulhadd jaf kemm hemm hwienet go Triq l-Ibragg. Ghalhekk dak il-Bord halla l-kaz ghas-sentenza, liema sentenza inghatat xi sena wara.

Illi b'decizjoni tat-12 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet **Leonard Cassar kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, dak il-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar ikkonkluda li t-talba tal-appellant ma tistax tigi accettata, cahdet l-appell u kkonfermat ir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

Illi l-appellant ihossu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi dan l-umli appell.

1. Illi l-ewwel aggravju jirreferi ghall-fatt li fil-waqt li l-Bord tal-Appelli beda billi accetta li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kienet zbaljata totalment ghaliex kienet ibbazata fuq in-North Harbour Local Plan meta dan kellu japplika biss ghal applikazzjonijiet li saru WARA t-3 ta' Awwissu 2006, meta dak il-Bord gie biex jevalwa l-applikazzjoni tal-appellant mill-gdid irrefera ghal *policy* zbaljata meta kklassifika l-fond mertu ta' dan l-appell mal-hwienet sa kobor ta' 75 metri kwadri (75m^2) li jinsabu barra mit-*town centre*. Dan huwa ghal kollox zbaljat minn zewg aspetti li gew kjarament pruvati fit-trattazzjoni tal-kaz, u cioe' (1) li l-fond in kwistjoni jinsab fit-*Town centre*, u (2) gialdarba l-fond in-kwistjoni fih 48 metri kwadri, dan il-fond u l-applikazzjoni relattiva kellhom jitqiesu bhala *"small shop of a convenience nature"* li huwa permess bl-*Interim Retail Planning Guidelines*, anke kieku l-hanut kien barra mit-*town centre*. Huwa inspjegabbli kif dan il-fattur gia' tqajjem fl-aggravju numru tlieta [3.] quddiem il-Bord tal-Appelli, imbaghad il-Bord tal-Appelli jispicca jibbaza d-decizjoni tieghu fuq *policy* ohra li l-appellant ma applikax tahtha, u dan minghajr anqas biss jelabora dwar jekk din l-applikazzjoni setghetx tintlaqa' taht l-aspett ta' "small shop of a convenience nature." Anqas ma jispjega kif is-sit in kwistjoni kklassifikah bhala "barra mit-*Town centre*" meta kif anke juru l-pjanti esebiti s-sit in kwistjoni jinsab fit-*town centre*, wara l-kantuniera mit-triq tal-hwienet (Ibrag Road).

2. Illi t-tieni aggravju jirrigwarda l-mod kif dak il-Bord tal-Appelli ggustifika l-hrug tal-permessi PA173/06 u PA 2988/06 minghajr ma spjega kif hareg il-permess PA5025/99 proprju fl-istess triq tal-esponent.

Fl-ewwel lok l-esponent jirrileva li l-appellant kien irrefera ghal applikazzjoni numru PA2988/06 sempliciment biex juri li dik l-applikazzjoni saret wara l-applikazzjoni tal-esponenti, izda bl-applikazzjoni ta' **artikolu 17E tal-*Policy***
and Design Guidance 2007 in-North Harbour Local Plan ma kienx applikabbli ghal dik l-applikazzjoni, *multo magis* ghal din l-applikazzjoni. Dan l-argument kien diga' gie accettat minn dan il-Bord tal-Appelli f'din l-istess decizjoni hawn appellatata, u ma kienx hemm lok li l-Bord tal-Appelli joqghod jispjega x'intalab fl-applikazzjoni PA 2988/06.

Kien imbaghad fit-tieni lok aktar relevanti l-permess PA 00173/06, izda l-Bord tal-Appelli ghogbu jghid biss li dak hareg "in view of other commercial activities in the vicinity, Dan mhux il-kas fl-applikazzjoni in kwistjoni billi s-sit jinsab f'nofs zona resisenzjali. Fil-fatt, numru sostanzjali ta' residenti ta' Triq il-Modd oggezzjonaw ghall-izvilupp propost." B'kull rispett, dan l-argument huwa fallaci minn zewg aspetti:

i) billi tkun zona residenzjali ma jfissirx li mhemmx *'commercial activity in the vicinity';*

ii) jekk ikunx hemm attivita` kummercjali ma jitkejjilx minn numru ta' oggezzjonijiet.

Illi aghar minn hekk, anke l-istess zewg premessi li mexa fuqhom il-Bord tal-Appelli huma skorretti fl-ewwel lok ghaliex jirrizulta mill-provi migjuba li hemm hafna u hafna aktar attivita' kummercjali vicin is-sit tal-esponent milli vicin tas-sit tal-permess 00173/06, u fit-tieni lok mhux veru kien hemm hafna residenti li oggezzjonaw izda biss tnejn li ghandhom fond sovrastanti ghall-hanut mertu ta' dan l-appell. Kif qatt seta' dak il-Bord jikkompara l-attivita'

kummercjali tal-esponent ma' dak tal-permess 00173/06 meta fid-Decizjoni hawn appellata dak il-Bord jghid li "Ra l-file PA1540/06 kif ukoll il-files PA6426/00, **PA5025/99** u PA1318/91", u allura ma rax l-applikazzjoni 00173/06? Dawn in-nuqqasijiet tal-Bord tal-Appelli jirrisalu ghal zball li jirrizulta mill-atti tal-kaz.

3. Illi t-tielet aggravju jirreferi ghall-mod kif gie trattat il-principju tal-*commitment* jew *cerimus paribus.* Il-Bord deherlu li kellu jinjora provi mressqa dwar ammont ta' permessi mahruga lil terzi, u kien hemm lok li jamplifika fuq x'kellhom dawk it-terzi li kienu jimmeritaw hrug ta' permessi, u x'ma kellux bhalhom l-esponenti li kien jimmeritah trattament differenti.

Illi fil-kaz **Anna Maria Degiorgio vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza mill-istess Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fl-14 ta'April 1999 l-istess Bord kien irritjena illi kien hemm *commitment* anki sahansitra b'permessi u binjiet li kien hargu mijiet ta' metri 'l boghod, u anki sahansitra fi triqat differenti u diversi mis-sit in kwistjoni. Altru mela illi fil-kaz odjern ghandna *commitment* bil-permess PA5025/99 li ghalih saret referenza mhux biss quddiem il-Kummissjoni fil-prim' istanza, izda sahansitra fil-Bord tal-Appelli fejn anke gewipprezentati ritratti li juru l-vicinanza bejn il-hanut ta' permess PA 5025/99 u l-hanut tal-esponent. **Il-kaz prezenti certament fih iktar *commitment* mill-kaz ta' Anna Maria Degiorgio hawn fuq citata in kwantu (a) is-sit tal-applikant mhux biss hu fil-vicinanzi imma sahansitra (b) jinsab fl-istess triq u (c) addirittura faccata tal-hanut l-iehor u biss ftit metri 'l boghod mis-sit in kwistjoni.**

Illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell diga' iddecidiet diversi drabi dwar il-kwistjoni ta' meta jkun hemm obligazzjoni ta' *commitment* quddiem il-Bord – il-kaz **Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall Kontroll tal-Izvilupp** deciza fis-26 ta' Mejju 2004. Din id-decizjoni iccitat is-sentenza **Marie Luoise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** [Appell numri 36/01 u 37/01 decizi fl-24 ta' Frar

2003] kif ukoll is-sentenza **Michael Gatt vs l-Awtorita` tal-Ippjanar** fejn *inter alia* inghad li:

'Biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi investigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazjoni debitament studjata biex taghti soddisfazzjon anki lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet...
Il-process tal-gustizzja hu fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilita` tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short-cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta` b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja.'

Fost l-ammont kbir ta' kawzi moghtija minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell fuq din il-materja, wiehed ma jistax ma jiccitax sentenzi ohra fuq dan il-principju bhal ma huma **Alex Montanaro noe vs Kummissjoni ghall-. Kontroll tal-Izvilupp** (deciza mill-Qorti fid-09 ta' Frar 2001) kif ukoll **Michel Dingli vs Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp** (deciza fis-6 ta' Ottubru 2000), u **Emanuel G. Cefai u Amalia Cefai vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (deciza fit-30 ta' Marzu 2006 - Appell 6/2004), fejn fost affarijiet ohra intqal li:

"Hija l-fehma konsiderata ta' din il-qorti illi jekk persuna aggravata b'decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll ta' zvilupp tappella quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, u dik il-perusna tallega li l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet imxiet b'mod diskrimatorju, irrazzjonali u b'mod arbitrarju fil-konfront taghha, il-Bord mhux biss jista' jikkonsidra dawk l-allegazzjonijiet, u jisma' l-provi dwarhom, talli ghandu d-dritt jaghmel dan." Il-Qorti thoss li huwa obbligu tal-Bord li jaghmel dan, *in vista* tal-kompetenza tieghu, dment li l-istess huwa rilevanti ghall-kaz li jkollha quddiemha.'

4. Illi r-raba’ aggravju tar-rikorrenti hu li s-sentenza hawn appellata mhijiex sufficjentement motivata ghal dak li jirrigwarda l-punti legali mqajma, u ghalhekk hija nulla, jew tal-inqas annullabbli. Huwa essenzjali li kwalsiasi sentenza sodisfazzjon car lill-parti telliefa. Kif fuq inghad il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kellu quddiemu numru ta’ permessi mahruga lil terzi f’cirkostanzi simili u l-Bord minflok ma affronta dawn il-kazijiet, analizzahom, idduskutihom u ta’ ragunijiet teknici in sostenn tat-tezi tieghu f’kull kaz harab mill-istess kazijiet.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-appellant filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti tal-kaz u ghal atti u provi ohra producibbli f’dan l-istadju, jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti t’Appell biex tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tat-12 ta’ Mejju 2010 fl-ismijiet **Leonard Cassar vs l-Awtorita’ dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** u tordna l-hrug tal-permess relattiv.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-14 ta’ Ottubru 2010.

Rat ir-risposta tal-appell ta’ l-Awtorita’ appellata datata 17 ta’ Jannar 2011 a fol 12 tal-process fejn esponiet bir-rispett:-

Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 01540 l-appellant applika ghal *‘change of use from class 5 to class 4 shop’* biex il-fond nurmu *17,* Triq il-Modd, Ibragg, Swieqi jintuza bhala hairsalon. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp b’decizjoni tat-13 ta’ Marzu 2007, liema rifjut gie konfermat mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b’decizjoni datata 12 ta’ Mejju 2010 fl-ismijiet ***Leonard Cassar vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar****.*

Illi l-applikant Leonard Cassar, interpona dan l-appell mid-decizjoni hawn fuq imsemmija tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp** 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).'

Fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dan ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Dan gie konfermat f'diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** datata 31 ta' Mejju 1996 fejn gie spjegat illi:

'Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt detizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ... *Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontorversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definitafid-decizjoni appellata.'*

Illi fil-kaz in ezami l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda sempliciment applika l-*policies* rilevanti ghall-kaz in ezami.

Inoltre huwa ben risaput illi l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-Ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u ghalhekk ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona jew ohra. Dan il-principju, u cioe' illi l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Il-Bord tal-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Il-Bord applika r-*Retail Planning Guidelines (February 2004)* u l-*Use Classes Order 1994,* izda l-interpretazzjoni li l-Bord ta hija wahda finali u ma tistax tigi kkontestata quddiem din l-Onorabbli Qorti. Il-Bord qal illi *r-Retail Planning Guidelines* jaccettaw biss illi hwienet zghar, tat-tip Class 4 (a) - *Retail Sale of Goods,* b'kobor ta' mhux aktar minn 75 metri kwadri huma permissibbli 'l barra mit-*Town centre,* u dan ukoll b'certi rizervi u kundizzjonijiet intizi sabiex jipprotegu l-ambejnt residenzjali tal-madwar.

Illi l-appellant fir-rikors tal-appell tieghu jilmenta dwar il-mod kif gie trattat il-principju *commitment.* Dwar dan ghandu jigi rilevat illi l-insenjament kostanti ta' din l-Onorabbli Qorti huwa li dan huwa principju li jirrigwarda l-fatti, u d-decizjoni jekk zona hix *committed* jew le tispetta b'mod finali lill-Bord. Ara **Charles Cassar** vs **Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 65/98) mill-Qorti tal-Appell fejn gie ritentut hekk:

'Id-decizjoni tal-Bord tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni tal-imsemmija Policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar stess li giet fuq indikata. Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta' fait ... B'applikazzjoni tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi (u cioe` l-artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp) li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord.'

Illi l-appellant jirreferi ghal diversi permessi li kienu minnu kkwotati fil-proceduri quddiem il-Bord tal-Appell fejn inhargu permessi fl-istess inhawi tas-sit tal-appellant. F'dan ir-rigward jinghad illi fis-sottomissjonijiet dettaljati maghmula mill-Awtorita' tal-Ippjanar quddiem il-Bord tal-

Appell dwar l-Ippjanar kienu gew spjegati d-differenzi bejn l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u l-applikazzjoni msemmija mill-appellant u r-ragunijiet li wasslu biex inhargu dawk il-permessi filwaqt li l-applikazzjoni mertu ta' l-appell giet rifjutata.

Illi fir-rigward tal-applikazzjonijiet PA 173/06 u PA 2988/06 li ghalihom jaghmel riferenza l-appellant jinghad illi s-sit mertu ta' dak il-kaz kien jinsab gewwa z-zona tal-izvilupp, filwaqt li s-sit mertu tal-appell odjern huwa ta' natura residenzjali u jinsab barra miz-zona tal-izvilupp u ghaldaqstant ma jistax isir paragun bejn iz-zewg kazijiet.

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

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

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

Illi l-appellant tul il-process quddiem il-Bord tal-Appell semma' diversi permessi li nhargu u skont huwa s-sit fejn jinsab il-fond in kwistjoni ghandu jitqies bhala wiehed *committed*. Fil-fatt, il-Bord tal-Appell dahal f'din il-kwistjoni, analizza u ta r-ragunijiet tieghu ghalfejn fil-kaz odjern ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet tal-appellant. Il-Bord tal-Appell qal hekk:

'L-appellant semma zewg kazi fejn, skont hu, l-Awtorita' harget permessi ghal zvilupp simili ghal dak propost mill-appellant. Dawn kienu PA 173/06 u PA 2988/06. *Il-Bord ra illi,PA* 173/06 *kien inhareg 'in view of other commercial activities in the vicinity'. Dan mhux il-kas fl-applikazzjoni in kwistjoni billi s-sit jinsab f'nofs zona residenzjali. Fil-fatt, numru sostanzjali ta' residenti ta' Triq il-Modd oggezzjonaw ghall-izvilupp propost. Fil-kaz ta' PA 2988/06 jidher illi l-hanut in kwistjoni kien jinkwadra ruhu taht Class 4 (a) u mhux Class 4 (e).'*

Huwa ghalhekk zbaljat l-appellant meta fir-rikors tal-appell tieghu jilmenta illi '... *u allura ma rax l-applikazzjoni 00173/06. Dawn in-nuqqasijiet tal-Bord tal-Appelli jirrisalu ghal zball li jirrizulta mill-atti tal-kaz.'* Il-Bord mhux talli ra l-applikazzjoni li ghaliha ghamel riferenza l-appellant, izda talli analizzaha u a bazi ta' din l-analizi, wasal ghad-decizjoni finali tieghu.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata tnax (12) ta' Mejju 2010 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, Leonard Cassar, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-tnax (12) ta' Mejju 2010, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 31 ta' Jannar 2011 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Leonard Cassar vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti fejn fis-seduta tad-9 ta' Frar 2011 meta ssejjah l-appell deher Dr. Leslie Cuschieri ghall-appellanti u Dr. Ian Stafrace ghall-Awtorita` appellata. Id-difensuri ghandhom jaraw li l-brani tal-*policies* minnhom citati li huma relevanti ghall-kaz in kwistjoni msemmija quddiem il-Bord u f'din il-kawza jigu esebiti b'nota fi zmien ghoxrin (20) gurnata millum. Id-

difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolo ghat- 28 ta' Gunju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell jittratta applikazzjoni PA 01540/06 ghal "*change of use from class 5 to class 4 shop"* biex il-fond jintuza bhala *hair salon* fejn jinghad li t-talba perfettament simili ghal applikazzjoni numru PA 00173/06 li saret biss ftit gimghat qabel.

Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Bord tal-Appell dwar L-Ippjannar (Bord) ghaliex inghad li skond ir-Retail Planning Guidelines (February 2004) u l-*Use Classes Order 1994,* li huma applikabbli ghall-kaz in ezami ghaliex kienu applikabbli qabel ma kien approvat il-Pjan Lokali, anke permezz tal-applikazzjoni ta' *Part 7 tal-Policy & Design Guidance 2007,* ghaliex inghad li barra mit-*Town centre* huwa permess biss li jsiru hwienet zghar – *Class 4 (a) – Retail Sale of Goods* b'kobor ta' 75 metru u dan certu kondizzjonijiet li jipproteggu r-residenzi, mentri dak propost jaqa' taht *Class 4 (e)* u allura mhux permess; l-applikazzjonijiet PA 173/06 u PA 2988/06 huma differenti ghaliex l-ewwel wiehed hareg *"in view of other commercial activities in the vicinity",* meta fil-kaz in ezami si tratta ta' residential area, mentri fit-tieni kaz dan kien jinkludi *Class 4 (a)* u mhux *Class 4 (e).*

Illi l-ewwel (1) aggravju huwa fis-sens li l-Bord (a) applika l-*policy* zbaljata ghaliex rrefera ghall-*policy* li tapplika ghal hwienet sa kobor ta' 75m.k. barra minn *town centre*, ghaliex is-sit jinsab f'*town centre* (b) il-fond huwa biss ta' 48m.k. u huwa *'small shop of a convenience nature'* li huwa permess fl-*Interim Retail Planning Guidelines (IRM) (February 2004)* anke kieku l-hanut huwa barra *town centre.* L-Appellant sostna li l-istess fond jinsab *f'town centre* u huwa *"small shop of a convenience nature";* (2)

kellu jinhareg permess bhal ma inhareg fil-kaz ta’ PA 173/06 ghaliex dan inhareg ukoll *“in view of commercial nature in the vicinity”* u dan anke jekk jinghad li din l-applikazzjoni hija *f’residential area* proprju ghaliex japplika wkoll in kuncett ta’ *“in view of commercial nature in the vicinity”* ndikati mill-appellanti u f’dan il-kuntest in-numru ta’ oggezzjonijiet mir-residenti huwa rrelevanti; hemm iktar attivita’ kummercjali vicin is-sit tal-appellanti minn dawk tas-siti tal-permessi approvati; kien hemm biss oggezzjoni ta’ zewgt residenti; (3) il-principju ta’ *committement* ma giex applikat sew ghaliex il-Bord ma kkunsidrax il-permess mahrug fil-kaz ta’ PA 5025/99; (4) is-sentenza mhux bizzejjed motivata ghal dawk li huma l-punti legali mqajjma.

Illi din il-Qorti thoss li certament l-ewwel (1), it-tielet (3) u r-raba’ (4) aggravji huma punti ta’ dritt li tahthom hemm appell quddiem din il-Qorti skond id-disposizzjoni relattiva tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghall-gurisprudenza kopjuza ta’ din il-Qorti u anke l-Onorabbbli Qorti tal-Appell (Sede Superjuri).

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li minn ezami tas-sentenza u minn ezami tal-Ligi u/jew *policies* applikabbli ghall-kaz in ezami din il-Qorti thoss li l-istess Bord kien zbaljat bil-mod kif applika d-disposizzjonijiet tal-*Interim Retail Planning Guidelines (IRM)* u partikoralment paragrafi 1,4.16 sa 1.4.18 ghall-kaz in ezami u dan peress li kuntrarjament ghal dak li rritjena l-Bord fid-decizjoni appellate, l-uzu ta’ hwienet Class 4 identifikat ukoll bhala *“small shop of a convenience”* u tal-mizura tas-sit attwali li huwa ta’ 48 m.k. huwa permess fiz-zona fejn hemm tali applikazzjoni odjerna u dan anke jekk wiehed ihares lejn *Annex 3 – Glossary of Terms Retail – li jinkludi Class 4 shops* - inkluz dak indikat bhala *Class 4 (e)* skond il-*Use Classes Order 1994*. Is-sentenza ghalhekk tikkontjeni interpretazzjoni zbaljata ta’ *policy* u allura ta’ ligi u hija kompetenza ta’ din il-Qorti li tinterpreta l-istess *policy* u tirrevedi l-interpretazzjoni tal-Bord u dan a differenza fil-kaz ta’ semplici applikazzjoni ta’ *policy* ghall-kaz li jkun in ezami, dment li tali *policy* tigi nterpretata u mfissra korretta. B’hekk certament dak sottomess mill-Awtorita’

appellata dwar dan l-ewwel aggravju u kontenut fit-tielet (3) u r-raba’ (4) paragrafu tat-tieni pagna tar-risposta tal-appell qed jigi rigettat u michud ghaliex huwa d-dritt u d-dover ta’ din il-Qorti li tara li *policy* tigi interpretata korrettament, u f’dan il-kaz jirrizulta li mhux hekk sar. Dan huwa bizzejjed sabiex d-decizjoni tal-Bord tigi revokata u l-kaz jigi rimess lit-Tribunal ezistenti.

Illi jinghad ukoll li dwar il-kuncett ta’ *commitmen*t fir-rigward tat-tielet aggravju dak enuncjat mill-appellant fir-rikors tal-appell tieghu huwa wkoll korrett u dan iktar u iktar fejn jidher li l-appellant ghamel riferenza ghall-permess PA 5025/99 li nhareg fl-istess triq faccata tal-dak mertu ta’ dan l-appell, punt li lanqas biss gie kkonsidrat fid-decizjoni tal-Bord, minkejja dak verbalizzat fis-seduta tal-21 ta’ Mejju 2008 quddiem l-istess Bord inkluz il-*files* hemm annessi u r-ritratti esebiti bhala Dok. “LC1”. Mela allura dan l-aggravju huwa wkoll ben fondat u mhux accettabbli kif Tribunal jinjora sottomissjonijiet relevanti ta’ parti fil-motivazzjoni tad-decizjoni tieghu, iktar u iktar meta si tratta ta’ zvilupp proprju fil-vicinanzi tal-istess applikazzjoni taht konsiderazzjoni. Dan din il-Qorti qalitu u sostnietu kemm il-darba, izda jidher li ghal xi raguni decizjonijiet bhal dik tallum tal-istess Bord jinjoraw il-kuncett ta’ *cerimus paribus* u s-semplici principju li jipprovdi li ghandu jinghad adittu u spjegazzjoni u sodisfazzjoni ghas-sottomissjonijiet ta’ kull parti – dan fuq kollox huwa l-bazi ta’ motivazzjoni vera proprja ta’ decizjoni. Ghalhekk dan it-tielet aggravju wkoll qed jigi milqugh anke fid-dawl tal-fatt li l-argumentazzjoni tal-Awtorita’ fir-risposta taghha ghal dan l-aggravju bl-ebda mod ma tispjega, jew tista’ tispjega, ghaliex il-konsiderazzjoni ta’ tali permess mahrug, li ghalih saret riferenza mill-appellanti quddiem il-Bord, hija totalment assenti mid-decizjoni tal-Bord.

Illi dan huwa bizzejjed sabiex jintlaqa’ l-appell tal-appellanti odjern u hekk qed isir ghar-ragunijiet hawn decizi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita’ tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 17 ta’ Jannar 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti Leonard Cassar fir-rikors tal-appell tieghu datat 27 ta’ Mejju 2010** biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma’ dak hawn deciz, u b’hekk tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 12 ta’ Mejju 2010 fl-ismijiet **“Leonard Cassar vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (PAB 113/07 RT fuq applikazzjonijiet PA 1540/06), u b’hekk tirrinvija u tirrimetti l-kaz lura lil dak li llum huwa ndikat bhala t-Tribunal Tar-Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex l-istess kaz jigi deciz mill-istess Tribunal Tar-Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar mill-gdid skond il-ligi fid-dawl ta’ din id-decizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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