MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Appell Civili Numru. 9/2012

Joseph Gauci (ID 26065(M))

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Gauci datat 5 ta' Jannar 2012 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tad-19 ta' Dicembru 2011, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Joseph Gauci kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'** (Dok "JB 1") iddecieda li '*Ghaldaqstant, il-Bord jichad l-appell ghal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni 3 tal-permess PA 1715/06 izda jordna li l-kundizzjoni 5 tal-istess permess ghandha tinbidel biex taqra' 'washrooms/ stairwells are permissible on the roof provided that their*

combined area shall not exceed an external footprint of 36 mtrs. sq." u jordna lill-EPC tohrog l-permess 'outline' ghal kif emendat iktar l'fuq.'

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 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-pjanti 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 cahhdet 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 meters above pavement level at any point.'

L-applikant appella originarjament quddiem il-Bord tal-Appell 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. Id-decizjoni tal-Bord tal-Appell f'dik l-istanza kienet kif isegwi:

‘*Ghal dawn il-motivi il-Bord jichad l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.’;* (kopja annessa dokument JG 2)

Illi l-appellant kien intavola appell kontra din id-decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti bin-numu 3/2009 liema appell gie milqugh mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-25 ta’ Frar 2010 f’liema decizjoni kien gie konkluz kif isegwi:

‘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 Guaci fir-rikors tal-appell tieghu datata 20 ta’ Marzu 2009 u dan fis-sens hawn deciz u b’hekk tannnulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet ***“Joseph Gauci vs. l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar’*** *tas-5 ta’ Marzu 2009 u kosnegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta’ din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.’*(kopja annessa dokument JG 3)

Illi f’parti saljenti minn din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddikjarat kif isegwi:

“Fil-fatt gie ritenut gudizzjarjament li applkazzjonijiet 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 tal-applikant l-ingustizzja.’ (pagna 22 tad-decizjoni);

Illi in vista ta’ din id-decizjoni l-appell rega ntbaghat lura quddiem il-Bord tal-Appell u wara li saru sottomissjonijiet anki bil-miktub tal-partijiet, rega’ ntbaghat ghad-decizjoni. Kif gia inghad aktar il-fuq, fid-decizjoni llum appellata, l-Bord tal-Appell ghalkemm laqa’ parti zghira hafna mill-appell, rega’ cahad il-bqija ta’ l-aggravji tal-appellant

nonostante d-decizjoni precedenti ta' din l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan l-appell.

4. L-EWWEL AGGRAVJU

Illi l-ewwel aggravju tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell hija nulla u bla effett fil-ligi *stante* li l-Bord iddecieda punt ta' dritt hazin meta filwaqt li ghal darb'ohra ikkonferma li fiz-zona hemm 'commitment' ghal bini ta' basement jew *semi-basement* u tliet sulari u aktar f'certu kazijiet, fl-istess decizjoni kkontradixxa lilu nnifsu u rega' cahad it-talba tal-appellant ghal zewg sulari ohra. Id-decizjoni tal-Bord tinjora ghal kollox id-direzzjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell li ordnatlu sabiex jimxi fuq l-enuncjazzjoni taghha illi applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku u jirrikedju li jkunu konsistenti sabiex ma tigix kreata diskriminazzjoni u inegwaljanza mal-appellant. L-appellant isosnti li ghall-kuntrarju ta' dak ordnat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, permezz tad-decizjoni appellata huwa rega gie diskriminat minghajr ebda gjustifikazzjoni legalment valida ghal tali trattament.

Illi mil-lat ta' gurisprudenza l-appellant jaghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** datata 18 ta' Mejju 2005 (kif ukoll ikkwotata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell) fejn ikkonfermat decizjoni tal-istess Bord tal-Appell li ddikjarat kif isegwi:

'Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti.'

Sentenzi ohra fuq l-istess linja huma **Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza nhar it-28 ta' Gunju 2006 mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, **Dr. Garhan Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** decizja fit-28 ta' Frar 2008 ukoll mill-Qorti tal-Appell, **Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (10 ta' Dicembru 2008,

Appell), **Christine Steege vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (26 ta' Novembru, 2009, Appell), **Kevin Azzopardi vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (26 ta' Novembru, 2009, Appell).

Illi fil-mertu minn qari tad-decizjoni appellata, l-appellant jaghmel referenza ghal dik il-parti tad-decizjoni fejn il-Bord jikkopja ad litteram is-sottomissjonijiet tal-appellant fejn l-appellant jispjega d-direzzjoni cara tal-Qorti tal-Appell fl-ewwel decizjoni tal-Appell kif isegwi:

'illi ladarba jirrizulta commitment ghall-zvilupp b'gholi identiku ghal dak tal-appellant, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-Bord ma setghux jiddiskriminaw u ma jaghtux il-permess ta' zvilupp mitlub.' (ara pagna 12 l-ahhar paragrafu tas-sentenza appalleta)

L-istess appellant fis-sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord ghamel ukoll referenza ghal bosta decizjonijiet tal-istess Bord tal-Appell fejn f'dawk il-kazijiet il-Bord fil-fatt applika dan il-principju ta' non diskriminazzjoni f'applikazzjonijeit simili, izda fil-kaz odjern il-Bord tal-Appell ghazel li jinjora dan il-principju *nonostante* l-fatt li sahansitra inghata direzzjoni sabiex jimxi mieghu minn din l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell;

Illi minn diversi partijiet tad-decizjoni appellata johrog car illi l-Bord tal-Appell irrikonoxxa l-fatt illi fiz-zona kien bosta permessi ta' zvilupp li jeccedu apparti *basement* jew *semi-basement* it-tielet sular u aktar. Sahansitra l-istess decizjoni appellata tikkwota dak li qal il-Bord tal-Appell fl-ewwel decizjoni tieghu li kien kif isegwi:

'Hu minnu li hemm zvilupp fl-inhawi li jeccedi dawn il-limiti…' (ara pagna 15 tad-decizjoni) izda l-Bord igib l-iskuza li l-ewwel Bord ma kienx identifika fejn. L-appellant isostni li ma hemm l-ebda dubju li l-ewwel Bord ladarba kien qed jitratta l-applikazzjoni tieghu allura kien qed jirreferi ghas-sit tieghu u ghall-ebda zona ohra kif qed jiprova jaghti x'jifhem il-Bord. Ukoll stante li hawnhekk si tratta ta' bini fl-uniku triq bil-bini li tezisti f'Selmun, ma kellu

jkun hemm l-ebda dubju fuq liema zvilupp l-ewwel Bord kien qed jitkellem.

Illi ghalhekk l-appellant isostni li l-kwistjoni jekk kienx hemm *'commitment'* ghal bini fid-dintorni ta' gholi bi tliet sulari kienet gia giet sorvolata kemm mill-ewwel Bord tal-Appell u konfermata wkoll fid-decizjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti. Min-naha l-ohra fl-istess decizjoni appellata l-Bord tal-Appell jerga jirrikonoxxi li huwa minnu li hemm permessi ta' zvilupp fosthom PA 5537/00 u PA 1909/96 li gew approvati b'gholi ta' tliet sulari (ara pagna 15) izda ghal darb'ohra u b'kontradizzjoni shiha jaghzel li jiddiskrimina mal-appellant u ma jaghtix lill-appellant l-istess gholi bhal dak awtorizzat fil-permessi kwotati u bosta binjiet ohra li hemm fid-dintorni. F'dan l-istadju l-appellant jaghmilha cara li huwa ma jaqbilx mas-sottomissjoni tal-Bord tal-Appell li dan it-tip ta' 'commitment jinsab biss f'siti 'l boghod minn tieghu anzi jsostni li fl-istess 'parcel' ta' binjiet fejn jinsab is-sit tieghu hemm ukoll binijet li ghandhom l-gholi mitlub minnu originarjament fl-applikazzjoni tieghu. Ukoll gewwa Selmun hemm biss triq wahda bi zvilupp fiha u ghalhekk mihiex korretta d-distinzjoni li ghamel il-Bord bejn binja u ohra li lkoll jinsabu fl-istess zona.

Ghalhekk l-appellant isostni li apparti li l-Bord tal-Appell agixxa b'mod disrkiminatorju fil-konfront tieghu fid-decizjoni, l-istess Bord agixxa kontra l-istess direzzjonijiet moghtija minn din l-Onorabbli Qorti li ordnat li d-decizjoni kellha tirrifletti trattament identiku, nuqqas ta' diskriminazzjoni u inegwaljanza mal-appellant u b'hekk id-decizjoni tal-istess Bord ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett bil-ligi u tigi revokata.

5. IT-TIENI AGGRAVJU

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju ta' l-appellant huwa wkoll car u manifest u jikkonsisti li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell hija nulla u bla effett ghaliex iddecieda punt ta' ligi hazin meta kkrea distinzjoni u konsegwentement disrkiminazzjoni mhux sancita mil-ligi bejn binjiet li ghandhom garaxxijiet *'semi-basement'* u

dawk li ghandhom il-garaxxijiet fil-*'basement level'* fejn l-istess Bord iddikjara li fil-kaz ta' garaxxijiet 'semi-basement' dawn kienu gjustifikati li jkollhom fuqhom binjiet ta' tliet sulari u aktar filwaqt li ghaliex il-garaxxijiet tal-appellant kien fil-'basement level' allura l-appellant ma kellux dritt ghall-istess gholi ta' tliet sulari u *'washrooms'* fuq il-*'basement level';*

Illi l-parti mid-decizjoni appellata li minnha johrog dan l-aggravju, hija dik li ssegwi:

'Illi waqt li jikkondividi l-opinjoni tal-perit tal-appellant dwar il-'hotch pitch' li hemm mibni ma' genb is-sit de quo, ma jistax jidentifika li sar xi bini oltre l-gholi ta' zewg sulari, washroom ecc u garaxxijiet jekk mhux fl-ghoti tal-permessi tal-garaxxijiet li mhumiex facilment decifrabbli jekk inghatawx bhala semi-basement garaxxijiet f'xi wiehed minnhom. Izda l-applikazzjoni kienet ghal garaxx f'basement fil-kaz odjern u ghaldaqstant dal-punt ma giex kontestat mill-appellanti.'

Illi fi kliem aktar semplici, l-appellant jifhem li f'dan il-paragrafu l-Bord tal-Appell ghalkemm accetta li anki fiz-zona ezatt fejn jinsab is-sit hemm fil-fatt binjiet gholjin tliet sulari *oltre* l-'washrooms', dawn ghandhom il-garaxxijiet *'semi-basement'* u ghalhekk l-appellant ma setax jipretendi li l-binja tieghu tkun tal-istess gholi ghaliex il-garaxx tieghu huwa fil-livell 'basement'. Sincerament l-applikant ma jistax jifhem ir-ragunar wara din id-dikjarazzjoni ghajr illi tikkrea distinzjoni cara bejn sid ta' sit u iehor minghajr ebda gjustifikazzjoni ta' xejn. L-argument ukoll kjarament ma jaghmilx sens ghaliex binja bil-garaxxijiet *'semi-basement'* tigi aktar gholja minn wahda bil-garaxx fil-livell ta' *'basement'* allura fuq livell ta' x'inhu aktar accettabbli l-argument *se mai* kellu japplika bil-kontra u l-appellant jinghata l-permess li jibni tliet sulari *oltre* l-'washrooms' fuq il-'basement'.

Illi l-kwistjoni kollha f'dan l-appell kienet dejjem dik ta' *'commitment'* cioe' illi l-appellant sa mil-bidu insista li huwa ghandu jinghata bini ta' gholi simili ghal dawk ta' hdejh u tal-madwar. Min-naha l-ohra l-Bord tal-Appell qed

jghid li vera hemm bini aktar gholi imma l-appellant ma jistax jkollu l-istess gholi. Dan legalment mhux accettabbli u ghalhekk anki ghal din ir-raguni d-decizjoni tal-Bord tal-Appell ghandha tigi revokata.

6. TALBA GHAL ACCESS:

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appellant jemmen illi kieku din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghmel access fuq il-post l-istess Onorabbli Qorti tkun tista tivverifika b'ghajnejha kemm ir-rifjut tat-talba tal-appellant ghaz-zewg sulari l-ohra hija ingustifikata in vista tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u ghalhekk qed jinterponi umilment talba minn issa sabiex jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun tordna li jsir access fuq il-post qabel ma tinghata decizjoni finali fuq dan l-appell jew fin-nuqqas l-appellant jigi awtorizzat jipprezenta ritratti recenti tal-madwar ghall-gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti. Din it-talba qed issir anki in vista tal-fatt illi dan l-appell ilu snin pendenti ghad-decizjoni u l-binjiet u l-permessi ta' zvilupp fiz-zona zdiedu.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skond il-ligi u li jaghmel sottomissjonijiet ulterjuri, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tilqa l-aggravji ta' l-appellant u tirrevoka, thassar u tannulla id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet 'Joseph Gauci kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' datata 19 ta' Dicembru, 2011 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 tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex, wara li jiehu wkoll in konsiderazzjoni il-principji enuncjati minn din l-Onorabbli Qorti, jiddeciedi l-kwistjoni skond il-ligi.

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

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta' Frar 2012 a fol 42 tal-

process, fejn permezz taghha esebixxa vera kopja tal-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet “**Joseph Gauci vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” deciz mill-Bord.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta’ Mejju 2012.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 2 ta’ Mejju 2012 a fol 45 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mill-appellant huwa *fuori termine* u allura null u bla effett. Inkwantu dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar li kellu jsir *entro* 15-il jum. Billi d-decizjoni inghatat 19/12/11 l-appell kellu jsir *entro* t-3 ta’ Jannar 2012 meta fil-fatt gie pprezentat fil-5 ta’ Jannar 2012 u kwindi tardivament.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, jinghad ukoll illi fi kwalunkwe kaz l-appell interpost mill-appellant huwa insostenibbli legalment peress illi *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta’ Malta** appell minn decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar jista jsir biss fuq punti ta’ Ligi decizi mit-Tribunal (*vide* **Zaren Camilleri vs Awtorita ta’ l-Ippjanar** - 28 ta’ Frar 1997 – Qorti tal-Appell).

Illi dan qed jinghad ghaliex minkejja illi l-aggravji tal-appellanti ghandhom is-sembjanza ta’ argumenti imsejsa fuq punt ta’ dirtt, dawn l-istess aggravji effettivament jistiednu lil din l-Onorabbli Qorti tissindika l-evalwazzjoni fattwali maghmula mill-Bord ta’ Appell dwar l-Ippjanar, punt li kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, ma jikkostitwux punti ta’ ligi deciza mill-istess Bord kif filfatt qed jghid l-appellant.

3. Illi preliminarlament ukoll l-appell interpost huwa null u irritu in kwantu t-talba li qeda ssir hija legalment insostenibbli inkwantu qed jintalab rimedju li mhux kontemplat fil-ligi *stante* li l-appellant qed jitlob lil din l-

Onorabbli Qorti *"Tordna l-hrug tal-permess bin-numru PA 1715/06 kif originarjament mitlub fl-ewwel pjanti"* haga li mhux biss ma tistax tintalab izda li din l-Onorabbli Qorti ma tistax, skont il-Ligi, taghmel.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Dicembru 2011 mertu ta' dana l-appell hija gusta u ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m'hemm ebda lok li tigi disturbata bl-ebda mod la fattwalment u lanqas legalment.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-kaz odjern il-Bord applika l-*policies* rilevanti skont ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f'tali applikazzjoni l-Bord uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skont il-Ligi.

6. Illi fil-meritu l-aggravji kollha mressqa mill-appellant huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti *inter alia* peress illi:

(i) L-ewwel aggravju

Illi l-appellant jargumenta illi s-sentenza tal-Bord hija nulla ghaliex filwaqt li l-Bord irrikonoxxa li fiz-zona hemm 'commitment' ghal bini ta' *basement* u tliet sulari, ikkontradixxa lilu nnifsu meta rega' cahad it-talba tal-appellant ghal zewg sulari ohra. Skont l-appellant id-decizjoni odjerna tal-Bord tinjora d-direzzjoni li din l-Onorabbli Qorti kienet tat lill-Bord fid-decizjoni taghha tal-25 ta' Frar 2010 meta kienet laqghet l-appell interpost mill-appellant fuq l-aggravju tal-*commitment* u bghatet u rrinvijat lura l-atti lill-Bord biex jezamina l-kaz fid-dawl tal-*commitment*.

Illi bir-rispett kollu s-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti sudetta ma tistax tigi interpretata – kif qed jipprova jinterpretaha l-appellant – illi una vola l-Qorti bghatet l-atti lura biex il-Bord jinkonsidra l-kaz fid-dawl tal-*commitment*, dan necessarjament iffiserr li l-Bord kellu jilqa' l-appell tal-appellant u johrog il-permess kif mitlub mill-istess appellant ossia b'aktar sulari minn kemm originarjament approvat.

Illi l-obbligu tal-Bord li jghati konsiderazzjoni tal-*commitment* pero b'daqshekk ma jfissrix li ghandu necessarjament jghati l-permess mitlub. Il-Bord huwa xorta wahda tenut li jevalwa c-cirkostanzi kollha tal-kaz u kull kaz huwa ghalih b'fatti u cirkostanzi specifici u ma jistax l-appellant jippretendi li ghax il-Qorti bghatet l-atti lura din allura tfisser li l-Bord ghandu jghati l-permess.

Fil-kaz *de quo* jirrizulta bl-aktar mod car illi l-Bord ezamina l-kwistjoni tal-*commitment* inkluz zviluppi ohrajn ta' terzi, u b'hekk l-istess Bord ta' aditu ghall-argumenti tal-istess appellant anke fit-termini ta' dak li qalet din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza sudetta. Madanakollu l-Bord iddecieda li ma jghatix il-permess mitlub. Dan pero` ma jfissirx li l-Bord naqas milli jittratta u jiddeciedi dwar il-lanjanza tal-appellant u ghalhekk dan m'huwiex kaz fejn il-Bord naqas milli jikkonsidera l-kwistjoni tal-*commitment* ezistenti fis-sit in kwistjoni.

In vista tal-permess, gialadarba, l-Bord ikkonsidera s-sottomissjonijiet kollha l-ghamel l-appellant fir-rigward tal-principju tal-*commitment,* u ddecieda dwar l-istess, l-appellant ma jistax jitlob lill-dina l-Onorabbli Qorti tissindika l-evalwazzjoni fattwali illi ghamel il-Bord fuq dan il-punt. Issir hawnhekk referenza ghal-kawza fl-ismijiet **Tony Ghio vs L-Awtorita' ta' Malta Dwar L-Ambjent u l-Ippjanar gia' l-Awtorita' tal-Ippjanar, u l-Kummissjoni ghall- Kontroll tal-Izvilupp (Appell Civili Numru. 47/2002 RCP),** fejn dina l-Qorti, hekk kif preseduta, irriteniet illi :-

[l-Appellant] sostna li l-izvilupp huwa wiehed minimu u li sar zvilupp simili ghalih proprju fl-istess akkwata u kwindi l-kuncett ta' pari paribus ghandu jkun applikat.

Illi m'hemm l-ebda dubju li l-kuncett ta' pari paribus huwa wiehed li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghandu jhaddan u japplikah ghall-fatti quddiemu biex jasal ghad-decizjoni tieghu. Infatti din il-Qorti, kif presjeduta, diga' kellha okkazjoni tidhol f'din il-kwistjoni f'diversi sentenzi fosthom "M.L. Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (A.I.C. (RCP)

24 ta' Frar 2003 – Appell Numru 36/01/RCP) u minn dak li jidher fis-sentenza hawn appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar jidher li l-istess Bord ittratta l-lanjanzi kollha tar-rikorrenti odjern quddiema nkluz dwar zvilupp iehor ta' terzi minnhom imsemmi, u jirrizulta wkoll li b'hekk l-istess Bord ta aditu ghall-argumenti tal-istess appellanti, trattaw u ddecieda dwarhom, u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li l-principji enuncjati fid-decizjonijiet ta' din il-Qorti u dik tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Michael Gatt vs Awtorita' tal-Ippjanar" (A. C. 19 ta' Novembru 2001 - App Nru 220/00) gew ilkoll rispettati. Stabbilit dan jidher car li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza sabiex tissindika d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fuq dan il-punt stante li dan jesorbita mill-gurisdizzjoni taghha kif stabbilita f'"Michael Gatt vs Awtorita' tal-Ippjanar" (A. C. 19 ta' Novembru 2001 - App Nru 220/00) fl-artikolu 15 (2) tal-Kap 356.

Illi apparti minn hekk fl-ewwel decizjoni tieghu il-Bord kien qal illi '*dan is-sit jifforma partiminn Category 2 – Large rural settelement fejn tapplika l-policy NWRS3 tal-Pjan Lokali North West u dan skont il-Mappa 3.4 tal-istess pjan lokali. Il-Policy NWRS 3 jillimta l-gholi ta' bini residenzjali ghal zewg sulari l-fuq mit-triq (NWRS3-Aiv) u jillimita strutturi tal-bejt ghal kejl superficjali ta' 20 metru kwadru (NWRS3-Av).*

Illi *in oltre* u minghajr pregudizzju ghas-seuespost, ghandu jigi sottomess illi l-Pjan ta' Struttura huwa specifikament mahsub sabiex jaghti direzzjoni ta' kif zona partikolari ghadna tigi zviluppati. Kieku wiehed kellu jinjora l-pjan ta' struttura u johrog permessi abbazi biss ta' xi tip ta' *commitment* dan ikun ifisser illi l-ghanjiet tal-Pjan ta' Struttura ma jkunu jistghu qatt jintlahqu u l-ezercizzju kollu tal-pjanijiet ta' struttura jkun sar ghalxejn.

(ii) It-Tieni Aggravju

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju l-Awtorita' esponenti tirrileva illi ma jezisti ebda diskriminazzjoni fil-konfront tal-

appellant pero` aktar minn hekk id-decizjoni tal-Bord tal-Appell bl-ebda mod ma taghti xi dritt lill-appellant jattakkaha abbazi ta' allegata diskriminazzjoni peress li m'hemmx xejn fil-Kostituzzjoni li tittratta diskriminazzjoni dwar permessi tal-ippjanar. Lanqas kieku biss, jekk l-appellant ihoss li saret fil-konfront tieghu xi diskriminazzjoni – li mhux il-kaz – dan certament mhuwiex il-forum idoneju.

Di piu` anke hawn l-esponenti thoss li japplikaw l-argumenti sudetti illi jittrattaw il-kwistjoni tal-*commitment*

Illi ghalhekk anke dan l-aggravju huwa infondat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titlob illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tichad *in toto* l-appell tar-rikorrent bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellant, u Dr. Noel Bartolo ghall-Awtorita` appellata. L-appell giet differit ghas-sentenza ghad-29 ta' Mejju 2012; u l-verbal tad-29 ta' Mejju 2012 fejn l-appell giet differita ghas-26 ta' Gunju 2012 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Mejju 2012 fejn l-Awtorita` appellata irtirat l-ewwel eccezzjoni.

Rat ir-rikors tal-Awtorita` appellata datata 21 ta' Marzu 2012 u d-digriet ta' din il-Qorti li cahdet it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi jinghad li l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita’ appellata hija li l-appell sar *fuori termine.* Illi minkejja l-fatt li din l-eccezzjoni giet formalment irtirata minn l-Awtorita` appellata kif jirrizulta mill-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti jirrizulta li bl-ahhar rikors ipprezentat minn l-Awtorita` Appellata datat 21 ta’ Gunju 2012 li l-istess awtorita` appellata qed tinsisti terga’ fuq l-istess eccezzjoni. Ovvjament la tali eccezzjoni gie formalment irtirata din ma tistax terga’ titqajjem mill-Awtorita` appellata normalemnt. Izda tenut kont ta’ dak ukoll kontenut fl-istess rikors din il-Qorti ser titrattat l-istess eccezzjoni li l-appell gie pprezentat *fuori termine* peress li qed tqajjem l-istess punt *ex officio* u dan peress li n-natura ta’ tali eccezzjoni hija ta’ ordni pubbliku.

Il-Qorti thoss li wara li rat l-istess eccezzjoni u d-disposizzjonijiet tal-ligi relattivi, li tali eccezzjoni ma hijiex gustifikata ghaliex l-appell sar fit-terminu ta’ zmien ta’ ghoxrin gurnata indikat fl-**artikolu 40 (6) tal-Kap. 504** tant li d-decizjoni appellata inghatat fid-data tad-19 ta’ Dicembru 2011 u l-appell odjern sar fil-5 ta’ Jannar 2012. Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma (a) il-kwistjoni jekk kienx hemm *‘commitment’* ghal bini fid-dintorni ta’ gholi bi tliet sulari kienet gia giet sorvolata kemm mill-ewwel Bord tal-Appell u konfermata wkoll fid-decizjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti u dan ghaliex kien hemm rikonoxximent li l-Awtorita’ stess fl-istess triq kienet harget pemessi ghall-bini ta’ tlett sulari fosthom dawk numru PA 5537/00 u PA 1909/96 (ara pagna 15) izda minkejja dan rega’ ghal draba ohra u b’kontradizzjoni shiha jaghzel li jiddiskrimina mal-appellant u ma jaghtix lill-appellant l-istess gholi bhal dak awtorizzat fil-permessi kwotati u bosta binjiet ohra li hemm fid-dintorni. Gie indikat li l-appellant ma jaqbilx mal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fejn qal li skond huwa dan it-tip ta’ *‘commitment’* jinsab biss f’siti ‘l boghod minn tieghu anzi jsostni li fl-istess ‘parcel’ ta’ binjiet fejn jinsab is-sit tieghu hemm ukoll binijet li ghandhom l-gholi mitlub minnu originarjament fl-applikazzjoni tieghu. Ukoll gewwa Selmun hemm biss triq wahda bi zvilupp fiha u ghalhekk mihiex korretta d-distinzjoni li ghamel il-Bord bejn binja u

ohra li lkoll jinsabu fl-istess zona; (b) li saret enuncjazzjoni hazina ta' ligi ghaliex fid-decizjoni tieghu l-Bord ikkrea distinzjoni u konsegwentement disrkiminazzjoni mhux sancita mil-ligi bejn binjiet li ghandhom garaxxijiet *'semi-basement'* u dawk li ghandhom il-garaxxijiet fil-*'basement level'* fejn l-istess Bord iddikjara li fil-kaz ta' garaxxijiet *'semi-basement'* dawn kienu gjustifikati li jkollhom fuqhom binjiet ta' tliet sulari u aktar filwaqt li ghaliex il-garaxxijiet tal-appellant kien fil-*'basement level'* allura l-appellant ma kellux dritt ghall-istess gholi ta' tliet sulari u *'washrooms'* fuq il-*'basement level'.*

Illi t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' appellata hija fis-sens li dan ma huwiex punt ta' dritt li dwaru hemm dritt ta' appell quddiem din il-Qorti, izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ghaliex thoss li kif gja gie kemm il-darba deciz fid-decizjonijiet ta' din l-istess Qorti li l-appelli fuq imressqa huwa punt ta' dritt skond id-disposizzjoni tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** li fuq dan il-punt huwa simili ghal dak li kien jipprovdi l-**artikolu 15 (1) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghall dak li nghad fuq dan il-punt fis-sentenzi **"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2011); **"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Santino Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 22 ta' Ottubru 2003); u **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni Kontroll Zvilupp"** (A.I.C. (PS) – 24 ta' Mejju 2003).

Illi jinghad ukoll li l-lamentela tal-appellant hija proprju li l-kuncett ta' *commitment* ma kienx applikat u wisq inqas gew indirizzati s-sottomissjonijiet tal-appellant quddiem il-Bord, proprju ghaliex qed jinghad u qed jigi allegat li d-decizjoni tal-Bord fit-tieni istanza marret kontra dak deciz mill-istess Bord fl-ewwel decizjoni tieghu u wkoll s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet premessi li fid-dawl tal-commitment li hemm fl-istess zona simili ghall-gholi u sulari rikjesti f'din l-applikazzjoni, d-decizjoni appellata tal-Bord attwalment marret kontra dak deciz minn din il-Qorti sal-punt li mxiet kontra dak deciz u wkoll kontra d-

direzzjonijiet hemm moghtija. Dan huwa punt ta' dritt il-Qorti tirritjeni *"par excellence"* u allura altru li jaqa' taht appelli fuq punt ta' dritt decizi mill-Bord li jaghtu lok ghall-appell quddiem il-Qorti.

Illi jinghad ukoll li dak li qed jigi allegat mill-appellant mhuwiex dak deciz fis-sentenza citata ta' **"Tony Ghio vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (App. Civili Numru 47/2002) ghaliex hemm kien sar effettivament ezami skond il-ligi ta' jekk kienx hemm commitment fid-dawl taz-zona msemmija, izda f'dan il-kaz il-vantazzjoni hija li gie stabilit bid-decizjonijiet citati u bil-permessi ezistenti li kien hemm commitment ghall gholi indikat fl-applikazzjoni tar-rikorrenti, izda xorta wahda l-istess Bord injora, jew sab mod kif jevita l-effett tal-istess, b'dan li xorta wahda wasal sabiex effettivament jelimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' *commitment* u li l-applikazzjoni tal-appellant kellha tigi trattata bl-istess mod.

Illi fil-fatt l-ahhar paragrafu ta' pagna 3 tar-risposta tal-Awtorita' appellata fejn taghmel riferenza ghall-ewwel decizjoni tal-Bord (li giet gja annulata) turi li effettivment l-Awtorita' hawn appellata qed tippretendi li l-kuncett ta' commitment jezisti biss fl-ambitu ta' dak gie attwalment rikonoxxut fil-Pjan Lokali, li hija proprja enuncjazzjoni hazina tal-Ligi, li giet ukoll annullata gja minn din il-Qorti, proprju ghaliex hekk legalment zbaljata, izda bil-mod kif anke l-istess Awtorita' interpretat u fehmet it-tieni decizjoni tal-Bord hawn taht appell, jindika li bazikament xejn ma tbiddel minn dak dikjarat fl-ewwel decizjoni tal-Bord ghat-tieni decizjoni tal-Bord fis-sens li dak li huwa relevanti huwa biss il-*commitment* dment li dan gie rikonnuxut mil-Pjan Lokali. Dan gie ddikjarat guridikament bhala zbaljat minn decizjoni ta' din il-Qorti fl-istess ismijiet premessi, proprju f'dan il-kaz *de quo*, u allura dan irendi se mai l-appell odjern iktar u iktar ammissibbli. B'hekk din it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' appellata qed tigi michuda.

Illi dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti qabel xejn rat l-*iter* kollu tal-kawza, li huwa bazikament dak riportat mill-appelanti u paritkolarment tinnota li fl-ewwel decizjoni

tieghu tas-6 ta’ Marzu 2009 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien iddecieda li:-

“Fir-rigward tal-merti tal-kundizzjoni Nru. 3, il-Bord jinnota l dan is-sit jiffurma parti minn Category 2 – Large rural Settlement fejn tapplika l-Policy NWRS 3 tal-Pjan Lokali North West u dan skond il-Mappa. 3.4. tal-istess pjan lokali. Il-policy NWRS3 jillimita l-gholi ta’ bini residenzjali ghal zewg sulari l-fuq mit-triq (NVSR 3 – Aiv) u jillimita strutturi fil-livell tal-bejt ghal kejl superficjali ta’ 20 metru kwadu (NWRS3v). Ghalhekk il-kundizzjoni Nru. 3 tal-permess hija skond il-Policy. Hu minnu li hemm zvilupp fl-inhawi li jeccedi dawn il-limiti, izda l-permessi ghall dan il-binijiet inhargu qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk ma jistghu jitqiesu bhala precedent ghal dan i-kaz. Il-Bord jinnota li din hija zona sensittiva fejn huwa importanti li jigi limitat l-intensita’ u l-impatt vizwali ta’ kull zvilupp li jsir”.

Illi s-sentenza ta’ din il-Qorti datata 25 ta’ Frar 2010 konsegwenti ghall appell mill-istess decizjoni tal-Bord jirrizulta inghatat fid-dawl ta’ dak deciz mill-Bord u kif ukoll nauralment fid-dawl ta’ dak sottomess mill-Awtorita’ fir-rapport taghha tat-13 ta’ Lulju 2007 quddiem l-istess Bord fejn hemm l-Awtorita’ kienet irreteniet li ghalkemm irrikonoxxiet li kien hemm bini approvat ta’ tlett sulari fil-vicinanzi nkluz dawk bil-permessi 5537/00 (PAB 114/02) u PA 1909/96 (PAB 55/96) rispettivament u dawk mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp PA0416/01, PA705/95 u PA2874/02, u mela allura l-area kienet gja kommessa ghal tali tip ta’ bini bhal dak sottomess mill-appellanti, izda hija rreteniet li la darba fid-data tad-decizjoni il-Pjan Lokali li ma kienx jippermetti dak l-gholi mela l-Bord ma kellux japprova tali applikazzjoni ghaliex mhux konformi mal-imsemmi Pjan Lokali.

Illi din il-Qorti fis-sentenza fuq citata kienet sostniet u ddecidiet li din l-argumentazzjoni u konsiderazzjoni hija legalment zbaljata ghaliex anke skond l-**artikolu 33 (1) (b) tal-Kap. 356** jirrizulta li fid-decizjonijiet tieghu l-Bord huwa obbligat li jaghti kaz “kull haga ohra ta’ sustanza” u f’dan il-kaz il-punt u d-determinazzjoni li l-area in kwistjoni kien

hemm committment ta’ tliet sulari residenzjali kienet relavanti sabiex ttiehed inkonsiderazzjoni mill-Bord fid-determinazzjoni tal-appell quddiemu izda jirrizulta li l-istess Bord ma tax kaz li hemm tali *commitment*, tant li ghalkemm irrikonoxxa li kien hemm binjiet ta’ tali gholi huwa sostna li dan ma setax jigi applikat ghall-kaz quddiemu bil-konsegwenza li injora s-sottomissjonijiet tal-appellanti, u ma applikax tal-principju u kuncett li gie spjegat f’termini gudizzjarji li la darba jigi pruvat li hemm *commitment* f’dan il-kaz ghal tali gholi mela allura l-applikazzjoni tal-appellant ghandha tigi kkunsidrata bl-istess mod bhal ta’ l-ohrajn u dan indipendentement minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, ghaliex b’dan l-ezecizzju ma jfissirx b’daqshekk li l-Pjan Lokali ser jigi b’xi mod mibdul, izda biss li ghall-kaz in ezami l-kuncett ta’ *commitment* kien vitali u kellu japplika.

Illi dan kien kollu car fl-istess decizjoni ta’ din il-Qorti tant li hija sostniet li l-Bord dan ma ghamlux ghaliex ikkonsidra ghal kollox *“immaterjali l-izvilupp dwar l-gholi li attwalment hemm fl-istess inhawi”* u fuq kollox injora l-insenjament tal-Onorabbli Qorti tal-Appell kollegjament kostitwieta fil-kawza fl-ismijiet **“Consigio D’Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** datata 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-seta’ minghajr ma jbiddlu it-Temporary Provision Schmes li jevalwaw kull kaz fuq il-mertu u fuq il-fattispecie proprji tieghu. Inolre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta’ committent, kemm l-Awtorita’ u kif ukoll il-Bord ghandhom is-seta’ gurisdizzjonali li johorgu permess ta’ zvilupp li jkun jiddapertixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes”.

Illi dan l-insenjament gie segwiet fid-decizjoni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta 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 sahansitra li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni ta’

commitment ta' l-area biex jistabilixxi jekk din hijiex verament fondata, u jekk issib li hemm karatteristika ta' *commitment,* din il-gustifikazzjoni kienet tintitolah jiddipartixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hemm hekk stabilit ikun ifisser li huwa permess mill-Awtorita' stess rilassament tal-*height limitations* u gew ukoll citati decizjonijiet tal-Onorabbli Qorti tal-Appell ukoll kolleggjalment komposta fl-ismijiet **"Vivian S. Bianchi nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Zvilupp"** (A. C. – 15 ta' Jannar 2001) u **"Peter Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001).

Illi din id-decizjoni gie ikkonfermata minn din il-Qorti fil-kawza 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 hemm giet ikkonfermata decizjoni tal-Bord li kien approva zvilupp ghaliex kien hemm *commitment* simili fl-istess inhawi peress li kienu inhargu mill-Awtorita' stess diversi permessi simili fl-istess area u ghalhekk il-Bord minkejja l-*policies* fid-dawl li z-zona kienet hekk kommessa, approvat il-hrug tal-permess u din hija l-posizzjoni legali u korretta. Din il-posizzjoni baqghet relevanti anke wara l-hrug tal-Pjan Lokali kif gie deciz f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti fosthom **"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp", "Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Frar 2008); **"Emmanuel Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008); **"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).

Illi ghalhekk jirrizulta li tali decizjoni tal-Bord giet annulata sabiex l-kaz jigi deciz mill-Bord fid-dawl tal-*commitment* ezistenti fl-istess inhawi, *commitment* li fil-verita' din il-

Qorti thoss li kien gja rikonnoxxut fid-decizjoni tal-Bord proprju meta sostna fl-ewwel decizjoni tieghu li *“Hu minnu li hemm zvilupp fl-inhawi li jeccedi dawn il-limiti, izda l-permessi ghall dan il-binijiet inhargu qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk ma jistghu jitqiesu bhala precedent ghal dan i-kaz”.* Hija f’dan il-kuntest li trid u ghandha tinqara d-decizjoni ta’ din il-Qorti, tant li l-punt kollu kien, u dan johrog car minn qari tad-decizjoni shiha, mehuda fl-intier taghha, li l-Bord iddecieda li la darba hemm issa fis-sehh il-Pjan Lokali, mela l-*commitment* ezistenti, li huwa rrikonoxxa, ma kienx ghadu rilevanti ghaliex il-Pjan Lokali jipprovdi mod iehor, u allura kienet din il-motivazzjoni tal-Bord li din il-Qorti kkonsidrat bhala legalment zbaljata u ghalhekk l-istess kawza giet mibghuta lill-Bord sabiex fid-dawl ta’ dak hemm deciz, jiddeciedi l-kaz.

Illi izda dak li ghamel il-Bord fit-tieni okkazzjoni kien li effettivament fid-decizjoni tieghu mar lura fuq dak li kien gja gie deciz fis-sens li ezamina l-punt jekk kienx hemm *commitment* ta’ tliet sulari fl-istess zona, punt li fil-fatt kien gja deciz fl-ewwel decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li stabilit li kien hemm bini bil-permessi tal-istess gholi bhal dak mitlub mill-applikant ghall tliet sulari, u ghalkemm dan il-Bord rega’ fit-tieni sentenza dan rega’ rrikonoxxieh, (u fil-verita’ ma setax jaghmel mod iehor ghaliex tali binijiet jezistu fl-istess triq fejn hemm is-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna) din id-darba sostna b’mod ghal kollox arbitrarju li jaqsam tali triq f’zoni u qal li ladarba dawn il-binijiet hekk moghnija bil-permess tal-Awtorita’ jinsabu cirka 180 metru ‘l boghod mill-bini tal-applikant li jiffurmaw skont l-istess Bord u l-Awtorita’ (li kienet ghamlet tali sottomissjonijiet taghha identici qabel l-ewwel decizjoni tal-Bord – li gew skartati fl-ewwel decizjoni tal-Bord stess li kkonceda li kien hemm *commitment*, u d-decizjoni fl-istess ismijiet ta’ din il-Qorti) blokk differenti minn dak fejn jinsab l-istess sit mertu tal-appell odjern, u dan dejjem meta hawn si tratta ta’ l-istess triq u certament iz-zoni jew blokki li qed jitkellem fuqhom il-Bord fit-tieni decizjoni tieghu huma biss finzjoni legali u teknika, ghaliex ma huma sostnuti mill-ebda provizzjoni jew disposizzjoni legali jew fattwali fuqhom, tant li l-Pjan Lokali stess tallum

lanqas biss ma jaghmel din id-distinzzjoni, kif l-istess jista' jinghad ghall-policies kollha li kienu jezistu qabel il-Pjan Lokali, fejn l-ebda wahda minnhom ma ghamlu biss riferenza jew accenn ghal din l-prezunta distinzjoni f'zoni li jidher li r-rappresentant tal-Awtorita' fir-rapport taghha tat-13 ta' Lulju 2007 irnexxielha tipprova tohloq, li minkejja d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-frattemp, il-Bord fit-tieni decizjoni tieghu, jidher li (kontrarjament ghall-ewwel Bord) adotta, b'dan li tali qsim ta' triq fi blokki jew zoni kif qal l-Bord fid-decizjoni tieghu ma ghandha l-ebda fondament legali u wisq inqas fattwali.

Illi din il-Qorti fid-dawl ta' dan kollu u dejjem bir-rispett tghid u issostni li fid-dawl tal-fattispecie tal-kaz, jidher li bid-decizjoni tal-Bord inholoq dan l-ostakolu fittizju sabiex dak li gie gurisprudenzjalment ritenut konstantament minn dawn il-Qrati, f'kull livell taghhom, (li la darba hemm *commitment* fiz-zona jew l-area in kwistjoni, dan ghandhu jigi applikat, u allura permess ghandhu jinhareg kif hareg ta' haddiehor mill-Awtorita'), jigi eluz u ma jigix res applikabbli; izda dan ma ghandux jsir u wisq inqas jithalla jsir, ghaliex id-decizjoni tal-Qorti kemm f'dak li huma punti legali, u kemm fuq dak li jkun gie stabilit fattwalment ghandhom jigu fl-istess kawza jigu segwiti, l-Qorti u kull Tribunal f'kompetenza inferjuri, huwa obbligat li josserva dak li huwa gja determinat u bl-ebda mod ma ghandu jittenta jbiddel dak li gja gie deciz minn Qorti tat-Tieni Istanza fl-istess kawza medesima, ghaliex dan fih innifsu huwa oltragg lejn l-Awtorita' tal-Qorti u nuqqas ta' osservanza tas-Saltna tad-Dritt li din il-Qorti hija s-salvagwardja primarja tieghu fl-interess supremm tac-cittadin u d-drittijiet legali tieghu anke dawk li huma drittijiet fundamentali tieghu u dan kollox kif gie gia deciz fis-sentenza **"Grace Borg vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012) fejn inghad li:-

"Illi ghalhekk bhal fil-kaz gja citat ta' ***"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2012) hawn ukoll ghandha sitwazzjoni fejn dak li ghamel it-Tribunal kien li effettivament pprova jiskarta dak li gja gie deciz minn din*

il-Qorti fil-kaz medessimu, u dan huwa mill-iktar serju, ghaliex fl-istess decizjoni gja moghtija min din il-Qorti inghad proprju fuq dan is-sit mertu tal-kawza odjerna li kemm il-darba jirrizulta li l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni hemm committement ghal izvilupp kif propost mill-appellanti, (li certament li hemm bil-bini vicin dak mertu ta' dan l-appell u fil-permessi citati mill-appellanti odjerna), mela allura tali kuncett ta' committement ghandhu japplika u allura ghandhu jinhareg il-permess in kwistjoni kif hareg lill haddiehor. F'dan is-sens u f'dan is-sens biss hija s-sens tad-decizjoni tat-29 ta' Ottubru 2009, u dan gie ghal kollox injorat mit-Tribunal, li fuq kollox huwa obbligat li jimxi mad-direzzjoni legali moghtija minn din il-Qorti, u mhux jipprova jevita li japplika l-istess, jinjora l-istess jew adirittura jmur kontra dak gja deciz kif sar f'dan il-kaz, u hawn issir riferenza ghas-sentenza ***"Costa Brava Company Limited vs Dormax Promotional Printing Limited"*** *(A.I.C. (RCP) – 28 ta' Marzu 2012) fejn inghad li meta jigi deciz punt mill-Qorti tat-Tieni Istanza ma ghandux jerga jinfetah jew ghar minn hekk jigi injorat minn Qorti tal-Ewwel Istanza jew f'dan il-kaz mill-Bord jew Tribunal u dan ma jistax issir u ma ghandhux jithalla jsir ghaliex b'hekk ikun hemm nuqqas ta' osservanza tar-Rule of Law u jigu imminati d-decizjonijiet u l-Awtorita' konferita mill-Kostituzzjoni ta' Malta lill Qrati tal-Gustizzja. Fl-istess decizjoni hawn appena citata inghad li:-*

"Dan huwa iktar serju meta fil-kaz in ezami jidher li l-Bord injora ghall kollox u ghat-tieni darba dak gia deciz minn din il-Qorti f'dan il-kaz, injora ghall kollox is-sottomissjonijiet tal-appelanti, u wkoll l-gurisprudenza konstanti tal-Qrati nostrali, mar kontra l-principji applikati minnu stess f'decizjonijiet tal-Bord hawn indikati u wkoll ghamel dak li hass li kellhu jaghmel sabiex jevita li jaghti effett lid-decizjoni ta' din il-Qorti bil-principji hemm indikati, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet li saru mill-Awtorita' tramite Lorinda Vella li wkoll jinjoraw kull decizjoni ta' din il-Qorti, nkluza fuq dan il-kaz u jidher car li ghamlu s-sottomissjoni fuq dak li hemm fil-Pjan Lokali, punt li wkoll gie deciz u sorvolat bil-principji ennuncjati fis-sentenzi gja fuq citati fl-ismijiet ***"Marco Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 10 ta'*

Dicembru 2008), ***"Christine Steege vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009),* ***"Kevin Azzopardi vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) – 26 ta' Novembru 2009) u* ***"Joseph Tonna vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2011)".*

Illi fid-dawl ta' dan ma hemm l-ebda dubju li l-kuncett ta' *commitment* ma' jistax jigi applikat kif inghad erronjament mill-Bord u lanqas ghandha ssir ezami ta' dak li ghandu jkun *commitment* b'dak il-mod, u dan ghaliex jidher car li dak li ghamel il-Bord kien biss immirat sabiex jemargina u jnaqqas u jrendi b'hekk ineffikaci l-kuncett ta' *commitment* u l-applikazzjoni tieghu gja konfermat bid-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti fil-kaz medesimu, u dan qed jinghad anke fil-kuntest tal-applikazzjoni tal-principju *cerimus paribus,* u dan relattiv mhux biss fil-kuntest li s-sottomissjonijiet tal-appellant quddiemu ghandhom jinghataw adittu, izda wkoll fit-trattazzjoni mil-lat sostantiv tal-applikazzjoni tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-izvilupp attwali li jkun hemm fl-istess zona ta' fejn hemm is-sit mertu tal-izvilupp. Dak li ghamel il-Bord kien immirat sabiex jaghti kaz biss tal-Pjan Lokali, b'dan ukoll li rrestringa u llimita kemm hass li seta` jaghmel il-kuncett ta' x'ghandu jkun l-ezami ta' *commitment,* ibbazat legalment fuq dak li hemm attwalment fis-zona tas-sit mertu tal-kawza odjerna, zviluppi li huma muniti bil-permessi tal-Awtorita' stess, u rrenda l-applikazzjoni tal-istess kuncett ineffikaci jew inutili, b'mod ukoll li b'hekk injora jew ghar gab fix-xejn il-pronunzjamenti gudizzjarji konstanti dwar il-kuncett ta' *commitment* kif espressament dikjarat fid-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati, izda adirittura mar kontra dak gja deciz u deteminat proprju f'din il-kawza. Dan ma ghandux issir, u huwa wkoll legalment inkorrett u gudizzjarment inaccettabbli, u ghalhekk dan l-ewwel aggravju qed jigi b'hekk milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju din il-Qorti thoss li anke f'dan l-aggravju l-appellant ghandu ragun ghas-semplici raguni li tali distinzjoni bejn zvilupp *b'semi basement* u iehor b*'basement* ma tezistix fil-ligi u ghalhekk l-istess Bord ma

setghax jimponiha. Kif inghad il-punt deciziv huwa jekk kienx hemm *commitment* ta' tlett sulari u *washroom* f'dik iz-zona b'basement u jirrizulta li kien hemm u ghalhekk tali commitment kellhu u ghandhu jigi applikat ghall kaz in ezami in virtu tal-principji hawn annunciati u li huma konferma ta' dak li hija l-gurisprudenza konstanti ta' dawn il-Qrati, u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Illi dwar dan il-punt mhux kwistjoni ta' diskriminazzjoni izda li l-Bord qed johloq distinzjoni fl-ghoti ta' zvilupp u bejn zvilupp jew iehor li ma tezistix fil-ligi u allura l-istess Bord kien skorett legalment meta holoq din id-distinzjoni li ma tohrogx mill-ebda ligi, policy, jew Pjan Lokali u lanqas mill-principji fuq enuncjati u ghalhekk xorta jibqa' l-punt li dak li kellhu jigi deciz kellhu jsir fid-dawl tal-principju ta' commitment u l-applikazzjoni tieghu ghal kaz in ezami bhal dak li allura gie applikat fil-konfront ta' terzi fl-istess zona u inhawi u dan il-kuncett jimporta li gudizzjarjament applikazzjonijiet ta' natura simili ghandhom ikollhom trattatament identiku, u li d-decizjonijiet f'dan ir-rigward u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti u dan ghaliex l-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja u dan peress li meta ikun hemm zvilupp f'sit adjacenti jew fil-vicin li gie approvat, u dan ikun simili ghall dak mertu tal-applikazzjoni li tkun qed tigi trattata hu difficli ghall Bord li jasal ghall konkluzzjoni differenti u dan ma ghandhux ikun b'mod li gie stabilit li kemm il-darba hekk huwa l-kaz mela allura ghandhu jinghata l-istess trattament lill-applikazzjoni pendenti u dan in omagg tal-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir immma tidher li qed issir **("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. Tali tip ta' decizjonijiet mill-Bordijiet u Tribunali qed joholqu ingustizzja manifesta anke

minhabba d-dewmien li qed jiehdu sabiex jigu decizi fi zmien ragonevoli u f'dan il-kaz minhabba decizjonijiet hziena tal-Bordijiet ifisser li applikazzjoni li issa ilha pendenti mis-17 ta' Marzu 2006 iktar minn sitt snin wara ghada mhux deciza.

Illi dwar it-talba ghall-access din il-Qorti thoss li ma huwiex necessarju li dan issir ghaliex id-decizjoni setghet tinghata u qed tinghata minghajr bzonn li jinzamm l-istess access, ghaliex gie stabbilit li fil-fatt fiz-zona relattiva u perinenti ghall-applikazzjoni odjern hemm bini kommess bil-permessi tal-Awtorita' stess ghall-gholi ta' tlett sulari u *washroom* bhal dak li qed jigi rikjest mill-appellanti u d-direzzjoni dwar l-istess inghatat minn din il-Qorti fid-decizjoni taghha fl-ismijiet premessi tal-25 ta' Frar 2010 u qed terga ghat-tieni darba tigi kkonfermata.

Illi dwar il-punt li din il-Qorti ma tistax tordna li johrog il-permess, jinghad li ma hemm xejn fil-ligi f'dan ir-rigward; ma hemmx dubju li din il-Qorti ma hijiex ser tohrog il-permess hija, ghaliex dan ma huwiex kompitu taghha, izda tista' taghti ordinijiet relattivi dwar l-istess hrug ta' permessi, ordinijiet li jidhlu fl-ambitu tal-appell ipprezentat quddiemha u sabiex isehh dak minnha deciz fl-ambitu tal-Ligi. B'hekk din il-Qorti thoss li dak li sostniet l-Awtorita' appellata fuq dan il-punt ma huwiex attwalment legalment preciz, u l-appell qatt ma kien fis-sens li l-appell jinhareg minn din il-Qorti, izda li l-Qorti taghti *se mai* l-ordnijiet necessarji sabiex dan jinhareg. Id-decizjoni tallum hija cara f'dan ir-rigward dwar kif l-applikazzjoni tal-appellant ghandha tigi trattata fid-dawl tal-*commitment* ezistenti fl-istess zona (kif kienet cara l-ewwel decizjoni ta' din il-Qorti) u din il-Qorti thoss li f'dan l-istadju avvanzat tal-kawza l-process ghandu jigi rimess dak li llum huwa t-Tribunal Ghar-Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar kompost skond il-Ligi u dan sabiex jiddiecidi l-kaz skond il-Ligi u billi senjatament u specifikatament josserva dak kollu hawn deciz u b'hekk jiddeciedi l-istess applikazzjoni mertu ta' dan l-appell fid-dawl ta' dak deciz f'din is-sentenza. Ghal lum din il-Qorti thoss li ghall issa ghandha tieqaf hawn.

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' Mejju 2012 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak dawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Joseph Gauci fir-rikors tal-appell tieghu datat 5 ta' Jannar 2012** u dan fis-sens hawn deciz, u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Joseph Gauci vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru PAB 106/07 RT** tad-19 ta' Dicembru 2011 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kompost skont il-Ligi sabiex jiddeciedi l-kaz skont il-ligi u billi josserva dak kollu hawn deciz, u b'hekk jiddeciedi l-istess applikazzjoni mertu ta' dan l-appell fid-dawl ta' dak deciz f'din is-sentenza.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

Onor. Mhallef Raymond C. Pace LL.D.
26 ta' Gunju 2012

Romina Galea
Deputat Registratur
26 ta' Gunju 2012

< Sentenza Finali >

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