MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 25/2012

Appell Nru. 176/07 RT fl-ismijiet:
PA 6514/03

Natalino Debono

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 30 ta' Marzu 2012 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

Illi permezz ta' appell imressaq quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar nhar is-26 ta' Lulju 2007, Natalino Debono appella minn mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-kontroll

tal-Izvilupp fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni mehuda fid-19 ta' April 2007 li bih il-Kummissjoni cahdet il-hrug tal-permess mitlub mill-appellanti bil-proposta tieghu li ggib in-numru PA 6514/03, liema decizjoni kkomunikata lill-appellanti b'ittra datata 3 ta' Lulju 2007.

Illi permezz ta' sentenza moghtija nhar is-16 ta' Marzu 2012, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda l-appell fl-ismijiet hawn fuq premessi billi laqa' l-istess appell, hassar u irrievoka d-decizjoni tal-Kummissjoni li minnha sar l-appell u ordna lis-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tohrog il-permess mitlub mill-applikant tal-applikazzjoni numru PA 6514/03 u l-pjanti mmarkati Red 1E u l-pjanti immarkati 131A, 131B, u 131C u 98D fl-inkartament tal-applikazzjoni u dan bil-kundizzjonijiet imsemmija fir-rapport tal-*case officer* tal-11 ta' Settembru, 2006 li jinsab *a folio* 133 tal-inkartament tal-applikazzjoni ad eskluzjoni tal-kundizzjoni numerata (3) li mhiex qed tigi imposta.

Illi l-Awtorita' intimata, illum appellanta, hassitha aggravata b'din is-sentenza u ghalhekk qed tinterponi dan l-umli appell;

Illi l-aggravju tal-Awtorita' appellanta huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:-

Illi fid-decizjoni tieghu, il-Bord tal-Appell ikkonkluda, a fol. 18 tas-sentenza, illi *l-Awtorita' m'ghandiex il-jedd illi tmur oltre u testendi protezzjoni lil hinn minn dak li l-Pjan Lokali hu stess ghamel.* Illi bir-rispett kollu din il-konkluzjoni hija skoretta u dan *stante* illi l-Pjan Lokali m'ghandux jipprekludi lill-Awtorita' milli timponi restrizzjonijiet aktar oneruzi minn dawk imposti mill-pjan lokali meta c-cirkostanzi u l-fatti speci tal-kaz in desamina jkunu hekk jirrikjedu sabiex jigi imhares l-ambjent ta' madwarna. Di fatti **l-Artikolu 69 tal-Kap 504** tal-ligijiet ta' Malta, jimponi fuq l-Awtorita', l-obbligu illi meta tiddeċiedi dwar applikazzjoni li ssirilha, tapplika, mhux biss, il-pjanijiet u l-*policies* vigenti, izda wkoll **kull konsiderazzjoni materjali oħra** inkluz **kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l-**

Awtorità tista' tikkunsidra relevanti. L-Awtorita' appellanta spjegat illi *the proposed development is unacceptable as it would have a deleterious impact on the built natural environment and watercourse.* Din il-konsiderazzjoni certament illi tikkwalifika bhala **kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l- Awtorità tista' tikkunsidra relevanti** u li l-Awtorita' appellanta hija obbligata illi tiehu konsiderazzjoni ai termini tal-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap 504 tal-ligijiet ta' Malta**.

Ghandu jinghad ukoll illi l-iskop tal-Ligi tal-MEPA huwa sabiex jigi mhares l-ambjent ta' madwarna minn kull aspett ghal beneficcju tas-socjeta` kollha. L-Awtorita' appellanta hija ghalhekk obbligata, meta tiddeċiedi dwar applikazzjoni li ssirilha, illi tapplika u tinterpreta l-Ligi u l-*policies* tal-ippjanar applikabbli ghall-kaz in desamina b'mod illi jassigura l-ahjar harsien tal-ambjent ta' madwarna. Zgur illi d-detriment u l-hsara estenziva illi l-izvilupp propost ser ikollu fuq l-ambjent naturali u l-*watercourse* illi hemm fis-sit in kwistjoni, ma jistax jigi iggustifikat sempliciment abbazi tal-fatt illi, kif irritjena l-Bord, *il-fatt li jista' ikun hemm watercourse, jekk min ghamel il-Pjan Lokali dehrlu li dan ma kellux jigi protett ... ma jistax iservi bhala raguni valida biex [l-Awtorita'] tirrifjuta l-hrug tal-permess mitlub mill-appellant;* huwa propju sabiex jigu evitati decizjonijiet bhal dawn illi l-Att Dawr l-Ambjent u l-Ippjanar tal-izvilupp jikkonferixxi id-dirtt illi l-Awtorita' appellanta illi tapplika, flimkien mal-pjanijiet u l-*policies.* vigenti, **kull konsiderazzjoni materjali oħra** inkluz **kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l-Awtorità tista' tikkunsidra relevanti.**

Ghaldaqstant, l-Awtorita' appellanta, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u filwaqt li tirrizerva d-dritt li jressaq dawk il-provi kollha lilha permessi skont il-ligi, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar nhar nhar is-16 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet **Natalino Debono vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-**

Ambjent u l-Ippjanar fuq riferita, bl-ispejjez kontra l-appellat.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 24 ta' April 2012 a fol 27 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**Natalino Debono vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** " deciz mill-Bord.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Mejju 2012.

Rat ir-risposta ta' Natalino Debono datata 11 ta' Mejju 2012 a fol 30 tal-process fejn espona: -

Illi s-sentenza tal-Bord tal-Appelli, illum it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, tas-16 ta' Marzu 2012 hija gusta u ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti u dan ghar-ragunijiet segwenti : -

Illi l-Awtorita` appellanta intavolat appell kontra l-istess decizjoni tas-16 ta' Marzu 2012, liema appell huwa msejjes fuq aggravju wiehed - li qieghed jigi riprodott hawn isfel :

"Illi l-aggravju tal-Awtorita` appellanta huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti : -

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Appell ikkonkluda, a fol 18 tas-sentenza, illi *l-Awtorita` m'ghandhiex il-jedd illi tmur oltre u testendi protezzjoni li 'l hinn minn dak li l-Pjan Lokali hu stess ghamel."*

L-Awtorita` appellanta imbaghad tkompli isostni l-aggravju taghha ghall-appell b'hekk :

"Bir-rispett kollu din il-konkluzjoni hija skoretta u dan stante illi l-Pjan Lokali m'ghandux jipprekludi lill-Awtorita` milli timponi restrizzjonijiet aktar oneruzi minn dawk imposti mill-pjan lokali meta c-cirkostanzi u l-fatti speci tal-kaz in dezamina jkunu hekk jirrikjedu sabiex jigi imhares l-

*ambjent ta' madwarna. Di fatti l-***artikolu 69 tal-Kap 504 tal-Ligjiet ta' Malta***, jimponi fuq l-Awtorita`, l-obbligu illi meta tiddeciedi dwar applikazzjoni li issirilha, tapplika mhux biss il-pjanijiet u l-policies vigenti, izda wkoll* ***kull konsiderazzjoni materjali ohra*** *inkluz* ***kull haga ohra ta' sustanza komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-Awtorita` tista' tikkunsidra relevanti."***

L-appellanta izzid tghid illi :

"L-Awtorita` appellanti spjegat illi the proposed development is unacceptable as it would have a deleterious impact on the built natural environment and watercourse. Din l-konsiderazzjoni certament illi tikkwalifika bhal ***kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-awtorita` tista' tikkunsidra relevanti*** *u li l-awtorita` appellanta hija obbligata illi tiehu konsiderazzjoni ai terminu tal-***artikolu 69 (2} tal-Kap 504 tal-Ligijietta' Malta***."*

Illi ghalhekk jidher li l-Awtorita` qed tressaq dan l-appell fejn qed tikkontendi li fid-decizjonijiet taghha m'ghandhiex tkun marbuta mal-Pjan Lokali meta (skont hi) ic-cirkostanzi hekk jirrikjedu u dan (skont hi wkoll) huwa konfortat minn **Artikolu 69 tal-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta** li jimponi l-obbligu fuq l-Awtorita` li f'kull decizjoni tiehu kull konsiderazzjoni materjali ohra inkluz kull haga ohra ta' sustanza bhall-konsiderazzjonijiet ambjentali.

Illi l-esponent ma jaqbilx mar-ragunament tal-appell tal-appellanta u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. L-Applikabbilita` u t-tfassil tal-Pjan Lokali - Dritt Appellabbli Fuq Punt ta' Ligi.

Preliminarjament jigi rilevat illi dan l-aggravju mhuwiex punt ta' Ligi li l-appellanti ghandha dritt li tappella fuqu. Jirrizulta li dan il-punt gie imressaq u trattat *ad nauseam* kemm quddiem id-DCC u sussegwentement quddiem il-Bord tal-Appell u allura issa ma jistax jerga' jikkostitwixxi

punt ta' dritt, appellabbli quddiem dina l-Onorabbli Qorti. F'dan l-isfond l-esponent isostni li dan l-appell huwa frivolu u vessatorju u ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, il-bazi tal-aggravju uniku tal-appellanta huwa jekk l-Pjan Lokali huwiex *exhaustive* jew jekk ghandhiex tittiehed in konsiderazzjoni *"kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji li l-awtorita` tista' tikkunsidra relevanti"* fid-determinazzjoni ta' permess.

L-esponent qatt ma' qabel ma' din l-interpretazzjoni u tul l-iter tal-applikazzjoni argumenta u issostanzja l-argument tieghu bi provi illi l-Pjan Lokali ma tfassalx in isolazzjoni izda ittiehdu kull konsiderazzjoni u htigijiet ambjentali, estetici u sanitarji relattivi ghal kull zona partikolari. Huwa risaput li ghalkemm l-i*structure* plan indirizza certa htigijiet, din kienet struttura ta' emergenza u kien proprju l-Pjan Lokali li dahal fid-dettal ta' kull zona, bhal per ezempju jekk ghandiex tkun *within building scheme* jew *outside development zone* jew adirittura zona protetta. Tajjeb li jigi rilevat li dan il-punt (illum jidher li huwa l-uniku aggravju) gie ittrattat f'erba' sede different} u cioe:

1. Quddiem id-DCC fejn wara irrizulta li kien wiehed mir-ragunijiet ta' rifjut;

2. Fl-appell intavolat sussegwentement mill-esponent;

3. Quddiem il-Bord tal-Appell;

4. Kif wkoll quddiem il-Qorti tal-Appell *(fl-appell tal-esponenti quddiem il-Bord tal-appell il-Perit Robert Musumeci jghid hekk:" for one thing, it is agreed that the structure plan is a legal instrument- but the structure plan itself acknowledges that once a local plan for any particular area has been approved applications in that particular area are to be considered mainly and principally if not solely in the light of what is specified in the local plan".*

This much results from paragraph 4.7 (page 7) of the Final Written Statement of the Structure plan which states: ‘ Until the Local Plan for any particular area is approved, control procedures will generally be derived from existing legislation...’).

Ghalhekk mhix korretta l-appellanti li terga’ tressaq din ir-raguni bhala aggravju mhux biss ghax qed ixxejjen il-Pjan Lokali ghax huwa manifest illi tul l-iter ta’ din l-applikazzjoni jirrizulta ampjament li kemm id-DCC, kemm il-Qorti u sussegwentment il-Bord tal-Appell ikkunsidrat l-izvilupp propost fiz-zona *de quo*, jekk hix *within scheme*, kif gie imfassal l-i*scheme* u l-vicinanzi tal-wied u l-protezzjoni tieghu, kif wkoll il-fatt li jekk kienx hemm *commitment* ezistenti u l-*policies* li gew adoperati f’permessi simili.

Illi ghalhekk mhux korretta l-appellanta li tghid li *“l-Pjan Lokali m’ghandux jipprekludi lill-Awtorita`* *milli timponi restrizzjoniiiet aktar oneruzi minn dawk imposti mill-pjan lokali* ***meta*** *c-cirkostanzi u l-fatti speci tal-kaz in dezamina ikun hekk jirrikjedu sabiex jigi imhares l-ambient ta’ madwarna.”*

L-Awtorita` mhix korretta, l-ewwel ghax qed tipprova issejjes appell fuq il-bazi li qed tippretendi li ghandha dritt li timponi restrizzjonijiet ta’ zvilupp aktar oneruzi minn dawk imposti mill-pjan lokali u b’hekk ixxejjen il-Pjan Lokali innifsu li a priori ha in konsiderazzjoni ta’ dawn il-fatturi u t-tieni ghaliex jidher li qed tonqos li tara li fid-determinazzjoni ta’ din l-applikazzjoni l-konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji gew debitament ikkonsidrati.

Fil-fehma umli tal-esponenti jidher li l-Awtorita` qed taghmel tentattiv dghajjef sabiex tipprova issib spunt sabiex terga’ tevalwa din l-applikazzjoni fuq konsiderazzjonijiet (skont hi) iktar ardwi (minghajr ma tikkwota ebda *Policies*) u tiskarta proprju l-Ligi *ad hoc* li studjat u skedat kull zona skont il-karatteristici taghha. Ghalhekk permezz ta’ dan l-appell l-Awtorita` qed tippretendi li taghti interpretazzjoni innovattiva lil **artikolu**

69 Kap 504 billi issostni li ghandha l-obbligu li timponi restrizzjonijiet aktar ardwi, minghajr ma toffri soluzjoni izda tillimita ruhha li ixxejjen l-Pjan Lokali.

Dunque, il-Pjan Lokali jistabbilixxi dak li fi <u>kwalsiasi ipotezi</u> huwa kkunsidrat accettabli tenut fil-kuntest tac-cirkostanzi partikolari tas-sit. *Caso mai*, jekk fuq il-lok in ezami jissussitu *"konsiderazzjoni materjali ohra",* tali konsiderazzjonijiet ghandhom certament jimmilitaw favur l-appellant u mhux bil-kontra. Hekk jigri per ezempju f' kazijiet fejn hemm *commitment* fattwali li ma jirrispekkjax id-disposizzjonijiet tal-Pjan Lokali – f'kazijiet bhal dawn, l-Awtorita` hi tenuta bil-ligi li tiehu kunsiderazzjoni tal-*commitment* fattwali qabel tipprocedi bid-decizjoni, u dan kif sostniet b'mod konsistenti din l-Onorabbli Qorti. Mill-banda l-ohra jekk ghall-grazzja tal-argument, il-Pjan Lokali jistipula li fi triq partikolari jista' jsir bini sa hames sulari *mentre* l-istat attwali tat-triq juri biss bini ta' zewg sulari, ma jistax jinghad li in bazi ta' din il-"konsiderazzjoni materjali" ma jistax isir bini gdid ta' hames sulari forsi ghaliex xi individwu jidhirlu li l-Pjan Lokali messu gie imfassal b'mod differenti.

<u>L-iter tal-applikazzjoni u d-decizjonijiet susseguenti</u>

Illi jekk wiehed ikollu jerga' jikkonsidra l-iter tal-applikazzjoni, jinduna kemm dan l-aggravju huwa wiehed minghajr fundament legali, bla bazi, frivolu u vessatorju, fejn l-appellanta qed tippretendi li ghandha dritt li zzomm il-hrug ta' permess ta' zvilupp ta' binja *Within Scheme* fuq il-bazi li *"l-Pjan Lokali m'ghandux jipprekludi lill-Awtorita` milli timponi restrizzjonijiet aktar oneruzi minn dawk impost mill-pjan lokali meta c-cirkostanzi u l-fatti speci tal-kaz in dezamina jkun hekk jirrikjedu sabiex jigi imhares l-ambjent ta' madwarna." (l-aggravju tal-Appell)*

B'din l-affermazzjoni l-Awtorita` qed tippretendi li l-Bord tal-Appell kellu jiddipartixxi mill-*Policies* jew *Local Plans* vigenti meta u biex jiddeciedi, fil-fehma umli tal-esponenti l-Awtorita` hija zbaljata mhux biss fuq punt ta' Ligi izda wkoll fuq punt fattwali *stante* li anke fi kliema stess 'meta l-fatti speci tal-kaz in dezamina jkun hekk jirrikjedu' - l-

esponent jhoss li l-fatti speci ta' dan l-kaz ma jirrikjedi xejn iktar minn dak illi sar peress li (a) l-izvilupp huwa *within scheme* u (b) binjiet simili gew approvati.

Illi allura r-ragunament tal-appellanti huwa hazin fuq zewg binari :

1. Fid-decizjoni gie kkonsidrat il-pjan lokali;

2. Giet ikkonsidrata z-zona partikolari;

3. Li l-izvilupp huwa *within scheme*;

4. Ma hemmx cirkostanzi partikolari li jirrikjedu konsiderazzjoni diversa;

Hawn isfel ser jigu riprodotti istanzi fejn dawn il-punti gew sollevati, trattati u decizi:

A. Fid-decizjoni tad-DCC tat-2 ta' Mejju 2006, l-applikazzjoni giet michuda fuq erba' ragunijiet fosthom dawk ambjentali :

1. 'The proposed development will encroach onto the valley and beyond the existing building line (valley-bed beyond building line is not zoned by TPS)

2. ...

3. The proposed development is unacceptable as it would have a deleterious impact on the built and natural environment and watercourse, it therefore constitutes bad neighbor development and so conflicts with structure plan policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing uses.'

B. Fl-appell tal-Perit Musumeci datat 26 ta' Lulju 2007 dan il-punt gie ampjament ittrattat: fuq l-ewwel raguni ghar-rifjut l-abbli Perit jghid hekk :

"There is no doubt that policy 1.2 is being quoted out of context. This policy is more concerned about the

aesthetics of the facades. Building depths derive entirely from the pertinent local plans. It must be stressed that if there are any restrictions in relation to the plot depth, this would have been invariably indicated in the Local Plan! Also, it must be emphasized that the existing building line had never been imposed by any policy but it is merely the result of how owners of adjacent properties decided to develop their sites. In view of this certainly it is not legally justified to bind appellant's site to this building line merely because the other owners do not want to lose the views from their properties. In fact the other owners, according to the Local Plan are free to extend their properties if they wish so, consequently a contrario senso they cannot impose their own building line on applicant. Also, the Board should note that the objectors did not provide any documentary evidence that they have any rights of servitudes over applicant's property, and this because in fact no such rights exist. However on the date of decision the DCC seemed to imply that the objectors had acquired some right at law and thus refused the application. The Board as presided however should note that this is merely a civil rights issue and that ant rights over another person '*s property are only acquired by means of a public contract.*"

Mentri fuq it-tielet raguni ghar-rifjut l-abbli Perit jghid hekk :

"Reason 3 for refusal states that the proposal would have a deleterious effect on the watercourse and the environment.

We strongly object to this rationale, the more so since we are aware that MEPA's own DCC has already approved a number of development applications which are located exactly back to back to this site.

PA5817/02 (Approved Drawing Numbers IB/ID/IEandIF)
"To demolish existing building and construct class 4 shop, overlying maisonette and underlying basement for domestic storage"

The existing building consisted of an old house with four stores underneath. The building's depth varied from 15.5 metres to 18.3 metres deep (calculated on both sides of the existing ground floor plan). The proposed development consisted of a large domestic store at basement level a class 4 shop, gym, games room and study at ground floor level and a maisonette at first floor level. The depth of the proposed building, according to the approved plans varies from 25 metres to 28.5 metres(calculated on both sides of the proposed ground floor plan),along the whole building. In relation to this development permission and the depth of the proposed building, the appellant would like to note that the adjacent building is approximately 19 metres deep (checked on MEPA's website).

In this regard, PA 2077/04 "Demolition of existing building and construction of 2 retail outlets with underlying stores and duplex flat inclusive of pool at ground floor, flats at first, second and third floor levels and structures at roof level" is also being referred, and yet again, the issue of the watercourse was never raised.

We are sure that had the watercourse been an issue, these applications would have been out-rightly refused. We therefore stress our concern why such an issue has been raised by the DCC, when the Directorate (vide report dated 7th September 2006) in its recommendation to grant had unequivocally stated the following.

Local Plan versus T.P.S.(Enroachment onto valley and beyond the existing building line (Valley bed beyond building line is not zoned).

Following the Policy Map 27, outlined in sub section "Location", the protected zone has been clearly delineated. Furthermore the development boundary indicates that the area in question is all within scheme, no other limits are evident.

Following the changes brought about by approved Local Plan, the above underlined reason for refusal does not

reflect the new current approved situation. Different from the T.P.S. in that no clear indication was given to the area in question, the local plan does not recognize this part of the area as a "Protected Zone", see Policy MAP 27. Emphasis was made on the lower area of Char tal-Madonna. This situation results that the rear part of the development is now to be treated on normal standard practice based on DC 2005 condition whilst ensuring that adequate backyards and Sanitary Laws and Regulations are observed. In view of the Approved Local Plan, as explained in section 9.1 and 9.2, £, reason for refusal numbers 1 and 3 should be waived."

C. Anke l-Qorti tal-Appell ikkonsidrat u ddeterminat dan l-punt u qalet hekk :

*"Illi fil-fatt dan ma huwa xejn hlief affermazzjoni tal-principju generali li ghandhom jigu applikati ghall-kaz dawk il-policies li huma vigenti u in vigore fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li l-policies applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk ezistenti fil-mument meta tigi kkonsidrata u determinata l-applikazzjoni, u f'dan il-kaz allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mill-Bord u allura ma hemm l-ebda dubju li regolamentazzjoni li kellha tiddetermina l-kaz in ezami kienet dettata minn dak li hemm provdut fll-Pjan Lokali, li certament ghandu importanza bazilari anke fll-kuntest ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 (1) (a) (i)tal-Kap 356**."*

D. Wkoll il-Bord tal-Appell qal hekk:

"Hija iktar sinnifikanti meta l-commitment li qed jigi allegat li hemm jidher li huwa konsonanti mal-izvilupp li jirrizulta li huwa permessibbli f'dik l-area u fuq l-istess sit, b'dan li jidher li dak li qed jigi sottomesss huwa li fit-thejjija tal-Pjan Lokali, l-Awtorita` tal-Ippjanar, kif suppost u naturali, hadet konjizzjoni tal-commitment li kien hemm f'dik il-lokalita`".

u

"Ghalhekk dan il-Bord in konformita` mas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell sejjer jikkonsidra l-proposta tal-appellanti fld-dawl tal-ligijiet u policies applikabbli fi zmien tallum u skont il-Pjan Lokali."

Il-Bord tal-appell kompla jghid:

"Dan ifisser illi l-policy in kwistjoni ghandha tigi kkunsidrata bhala li hija intenzjonata biex tohloq faccata fuq it-triq ta' binja proposta bhala konformi ma' dak li hemm madwarha, f'dan is-sens il-Bord jaqbel mal-interpretazzjoni tal-appellant. Meta l-kummissjoni ghamlet riferenza ghall-policy "1.2" dan hija ghamlitu minhabba dak li ssottomettew terzi oggezzjonanti li qed joggezzjonaw ghall-izvilupp tmur kontra l-policy 1.3 izda li "the back elevation has to be receded to fall in line with the adjacent buildings' back facade (ara Red 72 tal-inkartament tal-applikazzjoni). Dan il-Bord ma jistax jaccetta tali argument u ragunar. Il-Policy 1.2 tirreferi ghal dak li jidher fuq it-triq li l-izvilupp sejjer ikollu. Effettivament l-appellant seta anki jmur aktar 'il barra fi-izvilupp fuq wara, izda hu ghazel minn jeddu li ma jezercitax id-drittijiet li taghti il-ligi. Dan ma jfissirx illi l-Awtorita`, biex takkomoda terzi li jixtiequ jkollhom veduta, ma tippermettix sid ta' proprjeta` ma jibnix skont dak li taghti l-ligi kif ukoll il-Pjan Lokali. Fid-decizjoni tal-Kummissjoni komunikata lill-appellant b'ittra tat-2 ta' Mejju 2006 (a foglio Red 113 tal-inkartament tal-applikazzjoni) il-Kummissjoni kienet stqarriet illi l-bini proposta "will encroach into the Valley". Dan il-Bord wara li qis bir-reqqa il-Pjan Lokali jikkonkludi illi z-zona in kwistjoni mhix zona protetta. Dan jidher car mill-Policy Map 27. Fejn il-Pjan Lokali ried jipprotegi zona, dan ghamlu b'mod car, espress u inekwivokabbli. Inoltre l-bini propost huwa kollu "within scheme" (ara fol 125 et seq tal-inkartament tal-applikazzjoni). Dan l-izvilupp huwa ta' natura residenzjali. Ghalhekk il-fond u l-intern tal-binja huwa regolat minn regoli u policies ohra, u mhux dik li ghamlet riferenza ghaliha l-kummissjoni. Ghalhekk dan il-Bord ma jistax imur oltre dak li huwa propost mill-Pjan Lokali u sejjer jirrispettah. Inoltre lanqas ma jista' dan il-Bord jinjora l-commitments li hemm fil-lokalita`. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell dan il-Bord irid jiehu dawn in

*konsiderazzjoni bhala "material consideration". U dan il-Bord ghandu u jista' jaghmlu ghax skont l-**Artiklu 69 (2) (a) tal-kap 504**, l-unici commitments li ma jistax jiehu in konsiderazzjoni bhala "material consideration" a tenur tal-**Artiklu 69 tal-kap 504**, li del resto huma in linea mal-Pjan Lokali.*

Il-Bord issa sejjer jikkunsidra t-tielet raguni ghar-rifjut. Din ir-raguni hija fis-sens illi l-izvilupp sejjer ikollu "a deleterious impact on the built and natural environment and watercourse", u li jikkostitwixxi "bad neighbour development" u ghalhekk konfliggenti mal-Policy BEN1 tal-Pjan to' *Struttura. Dan il-Bord f'dan il-kuntest jirreferi ghal dak li intqal fuq dwar l-ewwel raguni moghtija ghar-rifjut, u japplikom ghal din ir-raguni. II-Pjan Lokali huwa car f'dan il-kuntest u meta gie formulat u pubblikat ha in konsiderazzjoni dawn il-kwistjonijiet. Dan il-Bord ma jistax jinjoraha l-Pjan Lokali u ghandu japplikah. L-Awtorita` ma ghandhiex jedd illi tmur oltre u testendi protezzjoni li 'l hinn minn dak il-Pjan Lokali hu stess ghamel. Meta l-Pjan Lokali halla barra s-sit in kwistjoni dan ghamlu deliberatament. Sakemm il-Pjan Lokali jibqa' kif inhu hadd, la l-Awtorita` u lanqas terzi ma jistghu jmorru kontrih jew jinjorawh. Ghalhekk il-fatt lijista' jkun hemm watercourse, jekk min ghamel il-Pjan Lokali dherlu li dan ma kellux jigi protett, u li tabilhaqq inhargu permessi in sit u kif ben spjegat mill-appellant fl-appell tieghu, permessi li jikkostitwixxu commitments li ghadhom jigu kkunsidrati minn dan il-Bord, dawn il-fatti ma jistghux iservu bhala raguni biex tirrifjuta l-hrug tal-permess mitlubin mill-appellant. Ghalhekk il-Bord jikkonkludi wkoll illi dan l-aggravju hu gustiflkat u li t-tielet raguni ghar-rijjut hija bla bazi."*

Illi ghalhekk jidher ampjament kemm dan l-aggravju mhuwiex xi novita` li qatt ma gie diskuss quddiem l-ebda sede u ghalhekk ma jikkostitwixxix punt ta' dritt appellabbli quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

Illi ghalhekk dan l-aggravju kif qed jirrizulta mis-suespost gie ampjament trattat u deciz quddiem fora differenti u

ghalhekk ma hemmx lok ta' appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti fuq dan l-aggravju;

Illi ghalhekk u a bazi tal-konsiderazzjonijiet kollha su-affermati l-esponenti umilment jissottometti illi l-aggravju ghandu jigi skartat u s-sentenza tal-Bord tal-Appell ikkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

L-esponenti tirrizerva l-posizzjoni taghha fir-rigward tal-frivolozita` u vessatorjeta` ta' dan l-appell, kif ukoll id-danni li qed jigu irrekati lilha.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-24 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Noel Bartolo ghall-awtorita` appellanti u Dr. Sharon Mizzi ghall-appellat. L-appell gie differit ghas-sentenza in difettt ta' ostakolu ghall-11 ta' Ottubru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li meta l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar ikkonkluda skont l-appellanti a fol. 18 tas-sentenza, illi *"l-Awtorita' m'ghandiex il-jedd illi tmur oltre u testendi protezzjoni lil hinn minn dak li l-Pjan Lokali hu stess ghamel"* din hija decizjoni legalment zbaljata u dan ghaliex l-Pjan Lokali m'ghandux jipprekludi lill-Awtorita' milli timponi restrizzjonijiet aktar oneruzi minn dawk imposti mill-pjan lokali meta c-cirkostanzi u l-fatti speci tal-kaz in desamina jkunu hekk jirrikjedu sabiex jigi imhares l-ambjent ta' madwarna. Di fatti **l-artikolu 69 tal-Kap 504** tal-Ligijiet ta' Malta, jimponi fuq l-Awtorita', l-obbligu illi meta tiddeċiedi dwar applikazzjoni li ssirilha, tapplika, mhux biss, il-pjanijiet u l-*policies* vigenti, izda wkoll kull konsiderazzjoni materjali oħra inkluz kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l-Awtorità tista' tikkunsidra relevanti. L-Awtorita' appellanta spjegat illi *"the proposed*

development is unacceptable as it would have a deleterious impact on the built natural environment and watercourse". Din il-konsiderazzjoni certament illi tikkwalifika bhala kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l-Awtorità tista' tikkunsidra relevanti u li l-Awtorita' appellanta hija obbligata illi tiehu konsiderazzjoni ai termini tal-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap 504 tal-ligijiet ta' Malta**.

Illi qabel xejn din il-Qorti taghmel riferenza ghad-decizjoni taghha fl-ismijiet premessi **"Natalino Debono vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. – 25 ta' Frar 2010) fejn inghad li:-

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

Illi fil-fatt dan ma huwa xejn hlief affermazzjoni tal-principju generali li ghandhom jigu applikati ghall-kaz dawk il-policies li huma vigenti u in vigore fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li l-policies applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk ezistenti fil-mument meta tigi kkonsidrata u determinata l-applikazzjoni, u f'dan il-kaz allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mill-Bord u allura ma hemm l-ebda dubju li r-regolamentazzjoni li kellha tiddetermina l-kaz in ezami kienet dettata minn dak li hemm provdut fil-Pjan Lokali, li certament ghandu importanza bazilari anke fil-kuntest ta'

*dak li jipprovdi l-**artikolu 33 (1) (a) (i) tal-Kap. 356** u hawn issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenzi **"Gordon Mizzi vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. – 27 ta' April 2006), **"Charles Demicoli vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003); **"Emanuel Vella vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) u **"Gozo Consolidated Buildind Contractors Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvlupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004) u **"Michael Axisa vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** A.I.C. (RCP) 24 ta' Gunju 2004).*

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

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

Illi fil-fatt minn qari tal-istess decizjoni jidher car li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu precedentement ghall din ma kienx mexa mal-Pjan Lokali u mal-*policies* vigenti f'dak iz-zmien minkejja li d-direttorat stess tal-Awtorita' kien indikalu li l-imsemmi sit huwa kkonsidrat bhala li huwa zvilupabbli u dan anke skont kif indikat fir-risposta tal-Awtorita` fil-process quddiem il-Bord

datata 29 ta' Jannar 2009 minn Lorinda Vella B.Sc. (Hons) M.A. fejn inghad li *"MEPA has not imposed any restrictions, either in the previous Temporary Provision Schemes, nor in the approved Local Plan, which constrain development at the rear of the site and its adjacent properties……".* Dwar dan il-Qorti fl-istesss decizjoni sostniet li:-

"Mela iktar u iktar din il-Qorti thoss li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kellu jiehu konjizzjoni, jittratta u jaghti decizjoni fuq l-aggravji tal-istess appellant, u wkoll specifikatament ibbazati fuq dak li huwa applikabbli bhala Pjan Lokali fil-mument tad-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni".

Illi fl-istess decizjoni inghad li dak li kien qed jipproponi l-istess appellant kien konformi ma' dawk li kienu l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp, ma' dak li kien jipprovdi l-Pjan Lokali, u wkoll ma' dak li kien hemm attwalment fiz-zona in kwistjoni ghaliex kien hemm *commitment* ghall tali tip ta' zvilupp.

Illi fil-fatt jinghad li wiehed mill-bazi tal-appelli kien li *"(e) Illi l-hames bazi tal-appell tirreferi ghal dak li l-istess appell indikat bhala t-tielet bazi ta' rifjut tal-applikazzjoni fejn saret riferenza ghall-policy BEN 1 u jerga jinghad li din ma hijiex applikabbli ladarba l-izvilupp propost huwa llum kopert taht il-Pjan Lokali, u dan apparti li zviluppi simili ghal dawk proposti mill-appellant gew approvati skont permessi PA5817/02 u PA2077/04, u dan iktar u iktar issa meta is-sit in kwistjoni gie ndikat bhala wiehed fl-iskema ta' zvilupp minghajr ebda forma ta' restrizzjoni (Policy Map 27). Dan kollu inghad mill-istess Direttorat stess (skont rapport 7 ta' Settembru 2006) citat fl-istess appell fejn jinghad wkoll b'riferenza ghall-ilment li tali zvilupp propost ikollu "deleterious effect on the watercourse and its enviroment", b'referenza ghall Mappa imsemmija "This situation results that the rear-part of the development is now treated on normal standard practice based on DC2005 condition whilst ensuring that adequate back yards and Sanitary Laws and Regulations are observed. In view of Approved Local Plan, as explained in section*

9,1 and 9.2, reason for refusal numbers 1 and 3 should be waived".

Illi dwar dan l-istess decizjoni sostniet li:-

"Illi f'dan il-kaz ukoll jirrizulta li l-appellant semma (din id-darba konformament ma dak li jipprovdi l-Pjan Lokali f'dan il-kaz – u kif normanent u logikament ghandu jigri) li kien hemm diversi permessi mahruga mill-Awtorita' stess fl-istess inhawi u fil-vicinanzi li jikkostitwixxu commitment ta' tali tip ta' zviluppi u dan anke fejn jirrigwarda "the building line at the rear of the respective site properties" u fil-fatt fid- Dok. "DG" esebit mill-appellanti quddiem l-istess Bord gew indikati specifikatament diversi binjiet bil-karatteristici tal-bini propost fosthom dawk indikati fid-Dok. "A" datat 10 ta' Dicembru 2008 esebit mill-appellant kompriz b'ritratti ta' binjiet koperti bil-permessi indikati bhala dawk bin-numri PA6477/01 u PA4959/02; PA2818/06; PA1526/03; PA5363/04; PA2077/04; PA3754/04; PA5864/02; PA3216/02; PA1962/05; PA1962/05; u PA5351/01. Dan huwa sinfikanti meta l-istess Awtorita' stess ikkonoxxiet bir-risposta taghha gja citata tad-29 ta' Jannar 2009 li "similar commitments are present within the area, and in particular the redevopment projects potrayed on the opposite side of the valley", (li gie supplimentat bir-replika (10 ta' Frar 2009) tal-appellant li l-permessi PA4959/02 u PA6477/01 huma fuq dak li gie indikat bhala fuq il-wied kollu), izda li dwaru l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, naqas li jaghti xi forma ta' konsiderazzjoni, li ovvjament tista' u ghandha taffettwa r-rizoluzzjoni ta' l-istess pendenza u dan anke fuq l-iskorta tad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn inghad li:-*

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

ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes".

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

Illi dwar il-mertu din il-Qorti thoss li fil-fatt l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) naqas li jiddeciedi dwar il-punt ta' commitment li gie migjub quddiemu, u dan jidher li huwa iktar serju meta l-istess Awtorita' mhux biss ma kkontestatx l-ezistenza ta' tali permessi, anzi adirittura rrikonoxxiet li kien hemm f'tali parametri li jimpingu fuq il-kaz odjern, commitment f'dik l-area preciza u fil-vicinanzi. Dan in-nuqqas jirrendi l-istess decizjoni nulla wkoll ghaliex ikun ifisser li l-istess Bord jkun injora l-effett li commitment jista' u ghandu jkollu fuq applikazzjoni, u allura jkun applika effettivament provedimenti differenti minn dawk li kellhom jigu applikati ghall-kaz in ezami. F'dan il-kaz il-mankanza hija iktar sinifikanti meta l-commitment li qed jigi allegat li hemm jidher li huwa konsonanti ma' l-izvilupp li jirrizulta li huwa permessibbli f'dik l-area u fuq l-istess sit, b'dan li jidher li dak li qed jigi sottomess huwa li fit-thejjija tal-Pjan Lokali, l-Awtorita' tal-Ippjanar, kif suppost u naturali, hadet konjizzjoni tal-commitment li kien hemm f'dik il-lokalita'.

Illi l-istess process intbaghat lura lill-Bord sabiex jiddeciedi l-kaz fid-dawl ta' dak indikat fl-istess decizjoni u fil-fatt fid-decizjoni tas-16 ta' Marzu 2012 l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jidher li ha konjizzjoni fl-ahhar ta' dak sottomess

quddiemu mill-appellant (u l-appellat), ta' dak li nghad minn din il-Qorti fir-rigward, li l-kaz kellu jigi trattat fid-dawl tal-Pjan Lokali, u mhux ta' policies li kienu jezistu qabel u wkoll fid-dawl ta' *commitment* li kien hemm fl-istess zona, fejn jidher li kien hemm zviluppi simili ghall dak propost, u fil-fatt jidher li l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar, konformament ma' dak gja determinat minn din il-Qorti, hekk ghamel u ikkonstata li fil-verita' tali zvilupp huwa konformi mal-Pjan Lokali, mal-*commitment* li kien hemm fl-istess area, li l-*Policy 1.3 tal-Policy and Design Giudance 2007* kienet tirreferi ghall-faccata u mhux ghall back elevation u f'dan l-ahhar punt l-istess Bord gustament sostna li:-

"Meta l-Kummissjoni ghamlet riferenza ghall-policy 1. 2 din hija ghamlitu minhabba dak li ssottomettew terzi oggezzjonanti li qed joggezzjonaw ghall-zvilupp mhux li l-faccata tal-izvilupp tmur kontra policy 1.3, izda li "the back elevation has to be receeded to fall in line with the adjacent buildings' back façade (ara Red 72 tal-inkartament tal-applikazzjoni). Dan il-Bord ma jistax jaccetta tali argumentar u ragunar. Il-policy 1.2 tirreferi ghal dak li jidher fuq it-triq li l-izvilupp sejjer ikollu. Effettivament l-appellant seta anki jmur aktar il-barra fl-izvilupp fuq wara, izda hu ghazel minn jeddu li ma jezercita id-drittijiet li taghti l-ligi. Dan ma jfissirx illi l-Awtorita', biex takkomoda terzi li jixtiequ jkollhom veduta, ma tippermittiex sid ta' proprjeta' ma jibnix skont dak li taghti il-ligi kif ukoll il-Pjan Lokali. Fid-decizjoni tal-Kummissjoni kkomunikata lill-appellant b'ittra tat-2 ta' Mejju 2006 (a folio Red 113 tal-inkartament tal-applikazzjoni) il-Kummissjoni kienet stqarret illi l-bini propost "will encroach into the valley". Dan il-Bord wara li qies bir-reqqa il-Pjan Lokali jikkonkludi illi z-zona in kwistjoni mhux protetta. Dan jidher car mill-Policy Map 27. Fejn il-Pjan Lokali ried jipprotegi zona dan ghamlu b'mod car, espress u inekwivokabbli. Inoltre il-bini propost huwa 'within scheme' (ara fol. 125 et seq. tal-inkartament tal-applikazzjoni). Dan l-izvilupp huwa ta' natura residenzjali. Ghalhekk il-fond u l-intern tal-binja huwa regolat minn regoli u policies ohra, u mhux dik li ghamlet riferenza ghaliha l-Kummissjoni, Ghalhekk dan il-Bord ma jistax

imur oltre dak li huwa propost mill-Pjan Lokali u sejjer jirrispettah. Inoltre lanqas jista' dan il-Boerd jinjoraha l-commitments li hemm fil-lokalita'. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell dan il-Bord irid jiehu dawn il-konsiderazzjonijiet bhala "material consideration". U dan il-Bord ghandu u jista jaghmlu ghax skont l-Artikolu 69 (2) tal-Kap. 504, l-unici commitments li ma jistax jiehu in konsiderazzjoni huma dawk interpretati biex jghollu jew inaqqsu il-height limitations stabiliti fil-Pjan Lokali….".

Illi iktar il-quddiem il-Bord qal hekk:-

"Il-Bord issa sejjer jikkonsidra it-tielet raguni ghar-rifjut. Din ir-raguni hija fis-sens illi l-izvilupp sejjer ikollu " a delerious impact on the built and natural environment and watercourse" u jikkostitwixxi "bad neighbour development" u ghalhekk konfliggenti mal-BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura. Dan il-Bord f'dan il-kuntest jirreferi ghal dak li intqal fuq dwar l-ewwel raguni moghtija ghar-rifjut, u japplikahom ghal din ir-raguni. Il-Pjan Lokali huwa car f'dan il-kuntest u meta gie formulat u ppublikat il-Pjan Lokali ha in konsiderazzjoni dawn il-kwistjonijiet. Dan il-Bord ma jistax jinjoraha l-Pjan Lokali u ghandu japplikah. L-Awtorita' ma ghandhiex il-jedd illi tmur u testendi protezzjoni lil hinn minn dak li l-Pjan Lokali hu stess ghamel. Meta l-Pjan Lokali halla barra is-sit in kwistjoni dan ghamlu deliberatament. Sakemm il-Pjan Lokali jibqa' kif inhu hadd, la l-Awtorita' u lanqas terzi ma jistghu jmorru kontrih jew jinjorawh. Ghalhekk il-fatt li jista' jkun hemm watercourse, jekk min ghamel il-Pjan Lokali dehrlu li ma kellux jigi protett, u li tabilhaqq inhargu permessi in situ kif ben spjegat mill-appellant fl-appell tieghu, permessi jikkostwixxu commitments li ghandhom jigu kkunsidrarti minn dan il-Bord, dawn il-fatti ma jistghux iservu bhala raguni biex tirrifjuta l-hrug tal-permess mitlubin mill-

appellant. Ghalhekk il-Bord jikkonkludi ukol li dan l-aggravju hu gustifikat u t-tielet raguni ghar-rifjut hija bla bazi".

Illi huwa f'din l-optika u xenarju li l-appell odjern tal-Awtorita' ghandu jigi kkunsidrat u dan huwa fis-sens li skont l-Awtorita' appellanti l-Bord f'din is-sentenza ghamel dikjarazzjoni u applikazzjoni hazina tal-ligi ghaliex sostna li ghandu jiehu konsiderazzjoni biss dak li jipprovdi l-Pjan Lokali u xejn izjed, meta skont l-**artikoku 69 tal-Kap. 504** (li ghall punt in ezami huwa simili ghall dak li kien jipprovdi **l-artikolu 31 (b) (i) tal-Kap. 356)** kellu jiehu wkoll *"kull konsiderazzjoni materjali ohra inkluz kull haga ohra ta' sustanza kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l-Awtorità tista' tikkunsidra relevanti".*

Illi mill-brani stess tal-istess decizjoni tal-Bord hawn citati f'din is-sentenza turi li bhala fatt dak lamentat mill-Awtorita' appellanti fl-appell taghha odjern lanqas huwa korrett u wisq inqas preciz, u fil-fatt l-Awtorita' appellanti qed ticcita hazin l-istess decizjoni, ghaliex jidher car mill-istess decizjoni tal-Bord, inkluz il-parti hawn fuq imsemmija u citata, li fil-konsiderazzjonijiet tieghu l-Bord ha konjizzjoni kemm tal-Pjan Lokali u kif ukoll ta' dak li huma konsiderazzjonijiet materjali, u fil-fatt hekk qal espressament fid-decizjoni tieghu. Ma huwiex sew, anzi huwa hazin hafna li l-Awtorita' appellanti taqbad biss parti jew sentenza minn decizjoni shiha, tehodha barra mill-kuntest taghha, tinjora dak kollu li ntqal fuq dak mertu tal-kaz, u taghti x'tifhem li dak li hemm fis-sentenza jghid mod, meta fil-fatt minn qari tad-decizjoni shiha jidher car, li l-konsiderazzjonijiet huma mod iehor. Din il-Qorti hija perplessa b'dan l-appell u certament li dan huwa nuqqas serju mill-istess Awtorita' u dan ghaliex huwa principju baziku li wiehed irid jara d-decizjoni kollha, u minn qari tal-istess decizjoni tal-Bord juri li fil-fatt l-istess Bord ghamel l-oppost ta' dak li l-Awtorita' qed takkuza bih; fil-fatt il-Bord fis-sentenza tieghu ha konjizzjoni tal-Pjan Lokali u wkoll tal-*"konsiderazzjonijiet materjali ohra inkluz kull haga ohra ta' sustanza kompriżi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji li l-Awtorità tista' tikkunsidra relevanti".*

Illi mhux sewwa li ebda persuna tipprova tressaq appell ta' dan it-tip li jista' jizvija lill-Qorti, iktar u iktar minn Awtorita' bhal dik appellanti.

Dan huwa iktar serju meta f'dan il-kaz jidher li l-Bord segwa d-decizjoni legali li kienet gja ittiehdet mill-Qorti, li sfortunatament mhux dejjem kien il-kaz, kif diversi sentenzi matul iz-zminijiet, inkluz ricentament urew.

Issa li ghandna decizjoni li mxiet skont is-Saltna tad-Dritt u tat aditu lis-sottomissjonijiet kollha tal-partijiet; ta' dak deciz minn din il-Qorti fuq dan il-kaz medessimu; ta' dak li jipprovdi l-Pjan Lokali; tal-konsiderazzjonijiet materjali kollha relevanti, nkluz il-kuncett ta' *commitment*, kif ezistenti attwalment fiz-zona mertu tal-kaz odjern, u dan indipendentment minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali. F'dan l-isfond l-Awtorita' appellanti tippermetti l-appell u tallega u takkuza lill-Bord li ma segwiex il-ligi, meta t-test tal-istess decizjoni tal-Bord jghid espressament li huwa ha konsiderazzjoni kemm tal-Pjan Lokali u wkoll ta' dawk li huma konsiderazzjonijiet materjali, nkluz il-*watercourse* imsemmi, kollox skont dak li huwa espress fl-**artikoku 69 (2) (a) tal-Kap. 504,** li huwa simili fuq dan il-punt l-**artikolu 33 (1) (b) (i) tal-Kap. 356.**

Dan huwa iktar serju meta din l-applikazzjoni hija nnumerata PA 6514/03 u ghalhekk din l-applikazzjoni issa ilha pendenti disa' snin shah, u dan id-dewmien ma kienx dovut ghall-attegjament tal-appellat, izda ghall-operat tal-Awtorita' appellanti. B'hekk dan irendi l-istess appell kompletament infondat fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-appellat Natalino Debono datata 11 ta' Mejju 2012 in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-Awtorita` appellanti fir-rikors tal-appell taghha datat 30 ta' Marzu 2012 ghaliex huwa nfondat**

fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fl-ismijiet "Natalino Debono vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 176/07 RT – PA 6514/03) datata 16 ta' Marzu 2012 ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita' appellanti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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