MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 20/2012

Vince Vella

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Vince Vella (ID 175467M) datat 27 ta' Frar 2012 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi b'applikazzjoni pprezentata fid-29 ta' Lulju 2002 *Outline Development Permission* PA 4269/02 f'sit fil-Bahrija, limiti tar-Rabat, l-appellant ippropona *"to erect residential unit"*, liema applikazzjoni giet michuda fit-28 ta' Ottubru 2002.

Illi saret talba ghal *reconsideration* da parte tal-applikant fit-18 ta’ Novembru 2002 izda r-rifjut gie kkonfermat nhar il-15 ta’ Jannar 2009.

Illi permezz ta’ appell imressaq quddiem it-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar nhar it-3 ta’ Frar 2009, l-applikant Vince Vella appella mill-imsemmi rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.

Illi l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanaripprezentat ir-rapport taghha nhar is-17 ta’ April 2009 u nhar is-6 ta’ Awwissu 2010.

Illi permezz ta’ sentenza mogħtija nhar is-7 ta’ Frar 2012 (Dok. “A”), it-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar iddecieda l-appell fl-ismijiet hawn fuq premessi bil-mod segwenti:

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-proposta prezenti hi ‘to erect residential unit’, cjoe zvilupp gdid. Dan mhux il-kaz ta’ applikazzjoni biex jigi rihabilitat bini ezistenti. Is-sit jinsab f’ Category 3 Rural Settlement li ma jippermettix bini gdid; izda jippermetti zvilupp li jkun jikkonsisti f’miljorament ta’ dak li diga` jezisti fuq is-sit.

Fil-kaz prezenti, irrizulta, kif konfermat mir-ritratti annessi mal-applikazzjoni, li s-sit hu adjacenti zvilupp kopert bil-permess. L-appellant ghalhekk jikkontendi li anke mill-aspett purament ta’ Ippjanar, il-fatt li l-proposta, kemm-il darba tigi approvata, tkopri dak li llum hemm hdejn is-sit cjoe’ ‘blank party wall’ li hu ta’ impatt vizwali negattiv, ghandha tinghata konsiderazzjoni favorevoli.

Dan hu certament argument validu pero’ billi s-sit jinsab f’ Category 3 Rural Settlement l-izvilupp propost hu in kontravenzjoni tal-Policy NWRS4 tal-Pjan Lokali.

Effettivament dak li qed jigi mitlub mill-appellant jammonta ghal modifika fil-Local Plan, li certament mhux fil-kompetenza ta’ dan it-Tribunal.

Il-fatt, pero' li l-proposta tista' tkun soluzzjoni ghall-impatt negattiv ta' blank party wall, timmerita konsiderazzjoni ulterjuri. Din hi sitwazzjoni li jixraq li tigi indirizzata b'mod komprensiv u professjonali.

Fic-cirkostanzi, billi dan mhux l-uniku 'blank party wall' f' Category 3 Rural Settlement, jixraq li jsir ezercizzju mill-Awtorita', fejn jigu identifikati dawn il-hitan, u possibilment tinstab soluzzjoni, tenut kont, kemm tal-aspettattivi tal-propjetarji kif ukoll ta' Ippjanar u miljorament viziv ghall-Ambjent.

Il-proposta prezenti, pero', in vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula ma timmeritax approvazzjoni. It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut tal-15 ta' Jannar 2009, ghall-applikazzjoni PA 04269/02.

Illi l-applikant hassu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk qed jinterponi dan l-umli appell.

Illi l-aggravji tal-appellant huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Il-lanjanzi tal-appellant quddiem it-Tribunal kienu principarjament tnejn u cioe' fl-ewwel lok li s-sit in kwistjoni jinsab f'zona gia *committed* b'residenzi, sahansitra dik adjacenti l-istess sit hija koperta b'permess, u fit-tieni lok li l-izvilupp jista' jigi approvat bhala *'end of development'.*

Illi l-ewwel aggravju tal-appellant hu fis-sens li t-Tribunal naqas kompletament milli jiehu konsiderazzjoni tal-ewwel lanjanza mqajjma mill-appellant u cioe' l-kwistjoni tal-*commitment* ezistenti fiz-zona fejn jinsab is-sit mertu tal-appell odjern. Ghalkemm tali punt tqajjem mid-diversi rapprezentanti tal-appellant kemm *ab initio* u anke fil-mori tal-appell, it-Tribunal naqas milli jikkonsidra din il-kwistjoni.

Fil-kawza fl-ismijiet "**Alex Montanaro *nomine* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**" (A.C. – 9 ta'

Frar 2001) din l-Onorabbli Qorti qalet illi: *“Meta fl-investigazzjoni tal-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp, issir allegazzjoni li fl-inhawi diga` jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita’ u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta’ din il-Qorti d-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta’ investigazzjoni ta’ drittijiet fundamentali, izda unikament fl-ambitu ta’ konsiderazzjonijiet tal-ippjanar, u cjoe’ biex jaraw jekk, tenut kont tal-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat”.*
Huwa palezi li t-Tribunal naqas kompletament milli jiehu konsiderazzjoni tal-kwistjoni ta’ *cerimus paribus* imressqa mill-appellant u ghalhekk l-appellant jissottometti bir-rispett li d-decizjoni moghtija mit-Tribunal nhar is-7 ta’ Frar 2012 ghandha tigi ddikjarata nulla u l-atti rinvijati quddiem l-istess Tribunal sabiex issir l-indagini mehtiega f’dan ir-rigward.

Illi t-tieni agravju tal-appellant jirrigwarda t-tieni punt mqajjem quddiem it-Tribunal u cioe’ li l-izvilupp jista’ jigi approvat bhala *‘end of development’*. F’dan ir-rigward it-Tribunal semplicement qal: *“Dan hu certament argument validu pero’ billi s-sit jinsab f’Category 3 Rural Settlement l-izvilupp propost hu in kontravenzjoni tal-Policy NWRS4 tal-Pjan Lokali. Effettivament dak li qed jigi mitlub mill-appellant jammonta ghal modifika fil-Local Plan, li certament mhux fil-kompetenza ta’ dan it-Tribunal.”*

Illi b’kull rispett lejn it-Tribunal, l-appellant ma kienx qed jitlob modifika fil-Pjan Lokali izda kien qed jitlob li dan il-punt dwar il-fatt li l-izvilupp jista’ jigi approvat bhala *end of development* jigi trattat fid-dettal mit-Tribunal. It-Tribunal m’ghamel xejn minn dan izda illimita ruhu li jghid li l-izvilupp propost huwa in kontravenzjoni tal-Pjan Lokali minghajr ma indaga u ghamel il-kunsiderazzjonijiet mehtiega kif rikjest minnu. F’dan ir-rigward, l-esponenti jaghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Michael Attard f’isem Attard Brothers Limited vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (11/2010RCP – 30 ta’ Novembru 2011) fejn f’kaz prattikament identiku fejn il-Bord fid-dawl ta’ aggravju identiku kkonkluda billi qal:

"Huwa fatt, li parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni, taqa' barra l-limiti taz-zona ta' zvilupp u dan f'area li giet designated bhala "open space gap" u li ghandha importanza mil-lat ta' arkeologija. L-argument li l-izvilupp propost kien sejjer jghatti blank wall tal-bini ezistenti ma jiggustifikax li jsir zvilupp oltre l-limiti taz-zona ta' zvilupp", il-Qorti fir-rigward ta' tali konkluzjoni qalet:

"*Illi ma hemm l-ebda dubju li dan juri bl-iktar mod car li l-Bord lanqas biss minimament ma kkonsidra l-aggravji tas-socjeta' appellanti fil-mertu, u certament dan jammonta ghan-nuqqas serju da parte tal-Bord, ghaliex huwa obbligu tal-Bord, u kull gudikant, li jikkonsidra l-punti sollevati quddiemu, u jiddecidiehom, billi jiddelibera dwar l-istess b'motivazzjoni adegwata. Din id-decizjoni tippekkja minn kull aspett fuq dan il-punt, ghaliex jidher car li tali aggravji gew ghal kollox injorati, u l-bran citat mill-istess decizjoni, bl-ebda mod ma jfisser jew jindika li l-Bord ha in konsiderazzjoni l-istess aggravji. Anzi jidher li l-istess Bord mhux tali ma trattax l-istess, izda injorahom ghal kollox, u certament li dan ma huwiex il-mod kif jinghataw id-decizjonijiet minn kull organu, nkluz il-Bord citat, u dan iktar u iktar meta hemm diversi sentenzi mill-Qrati nostrali li konsistentement irritenew li kull gudikant, inkluz Tribunal jew Bord ghandu jaghti konsiderazzjoni ghas-sottomissjonijiet maghmula quddiemu, jezaminahom attivament fid-decizjoni taghhom, jittrattaw debitament, u jiddeciedu dwarhom, u jekk dan ma jsirx dan jannulla l-istess decizjoni, u dan ghaliex ma jistax jinghad li f'kazi simili jkun hemm smigh xieraq. Dawn il-principji ilhom li gew stabbiliti minn dawn il-Qrati, u dejjem gew kostantament ripetuti f'kull strata ta' decizjonijiet u din il-Qorti qed allura tikkonferma l-istess, u tesprimi d-disappunt taghha, li minkejja li tali principji huma bazilari, biex il-gustizzja mhux biss issir, izda tidher li qed issir, jibqghu jigu njorarati minn Bordijiet, inkluz dak li minnu sar l-appell odjern."*

Ghalhekk, l-appellant jerga' jtenni b'kull rispett li *in vista* tas-suespost, l-atti odjerni ghandhom jigu rinvijati sabiex it-Tribunal jindaga sew dwar l-aggravji mressqa quddiemu mill-appellant.

Illi fit-tielet lok, aggravju iehor tal-appellant huwa fir-rigward tal-fatt li fil-mori tal-appell huwa kien ressaq sottomissjoni *tramite* ittra tal-konsulent legali tieghu datata l-20 ta' Jannar 2012 (Dok. "B") li permezz taghha gibed l-attenzjoni tat-Tribunal ghall-fatt illi applikazzjoni simili ghal dik mertu tal-appell, f'cirkostanzi prattikament identici, giet milqugha mill-Awtorita', pero' ghalkemm tali sottomissjoni giet debitament ricevuta b'timbru tat-Tribunal nhar it-23 ta' Jannar 2012, it-Tribunal naqas ukoll milli jiehu konjizzjoni ta' tali sottomisjoni li, anki kif rilevat fl-istess ittra, ghandha tkun ta' rilevanza u importanza ghall-ezitu tad-decizjoni tat-Tribunal. Dan in-nuqqas tat-Tribunal jippregudika serjament lill-appellant.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar u filwaqt li jirrizerva d-dritt li jressaq dawk il-provi kollha lilu permessi skont il-ligi, jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar nhar is-7 ta' Frar 2012 fl-ismijiet **Vince Vella vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** fuq riferita, bl-ispejjez kontra l-Awtorita' appellata.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-15 ta' Mejju 2012.

Rat ir-risposta tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 14 ta' Mejju 2012 a fol 19 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mill-appellanta 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` tal-Ippjanar** – 28 ta' Frar 1997 – Qorti tal-Appell)

2. Illi fil-fatt bil-qima jinghad li fil-kawza **Delicata vs Awtorita` tal-Ippjanar**, fejn l-appellant kien qieghed prattikament jirribadixxi testwalment il-punti li huwa kien qajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u li kienu ta' natura teknika – bhala ma hu il-kaz odjern – din l-Onorabbli Qorti li qalet hija m'ghandha ebda setgha u gurisdizzjoni tiddeciedi fuq punti bhal dawn "*billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga` ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt*".

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar tas 7 ta' Frar 2012 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.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-kaz odjern it-Tribunal applika l-*policies* rilevanti skont ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f'tali applikazzjoni t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skont il-Ligi.

5. 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:

(1) L-aggravju rigwardanti il-mod ta' kif gie trattat il-principju commitment

Illi l-appellant fir-rikors tal-appell tieghu jilmenta illi *t-Tribunal naqas milli jiehu konsiderazzjoni tal-kwistjoni tal-commitment ezistenti fiz-zona fejn jinsab is-sit mertu tal-appell odjern.*

Illi f'dan ir-rigward jigi umilment sottomess illi, kontrarjament ghal dak allegat mill-appellant, jirrizulta bl-aktar mod car mill-qari tas-sentenza appellata illi dan m'huwiex kaz fejn it-Tribunal injora l-argumenti mressqa mill-appellant fir-rigward tal-kwistjoni tal-*commitment*. *Difatti* t-Tribunal osserva illi '*fil-kaz prezenti, irrizulta, kif konfermat mir-ritratti annessi mal-applikazzjoni, li s-sit hu adjacenti zvilupp kopert bil-permess tal-Ippjanar, il-fatt li l-proposta, kemm il-darba tigi approvata, tkopri dak li llum hemm hdejn is-sit cjoe' blank party wall li hu ta' impatt vizwali negatti, ghandha tinghata konsiderazzjoni favorevoli'.* Pero`, *nonostante* tali osservazzjoni, l-principju tal-*commitment,* m'ghandux jigi applikat *blindsightedly,* b'mod illi jxejjen l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Pjan Lokali u tal-*policies* relevanti ghal-kaz in desamina.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal mexa korrettament meta ikkonsidera wkoll l-*policies* u l-pjanijiet relevanti u applikabbli ghal kaz in desamina, u dan *stante* illi l-principju tal-*commitment* ghandu japplika flimkien mal-*policies* u l-pjanijiet vigenti fil-mument illi tittiehed id-decizjoni u mhux *ad eskluzzjoni* tal-istess *policies* u pjanijiet*. Di fatti* l-**Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp** (il-Ligi) li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma' u jiddetermina appelli minn decizjonijiet tal-Awtorita`, fl-**artikolu 41 (13)** jaghmilha cara illi:

*"…..*t-Tribunal **għandu** jiżgura li jkun konformi mad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 69** meta tirrevedi d-deċiżjonijiet tal-Awtorità.*"*

Illi l-**artikolu 69** jistipula illi meta l-Awtorità tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha, l-Awtorita' u b'applikazzjoni tal-artikolu 41(13) hawn fuq citat, anki l-Tribunal), **ghandha** tapplika:

(a) fir-rigward ta' applikazzjoni għal permess ta' żvilupp għandha tapplika dan li gej:

(i) il-pjanijiet:

Iżda l-limitazzjoni dwar l-għoli tista' biss tinbidel billi tiġi applikata policy li jkollha x'taqsam mal-għoli massimu li jista' jigi permess f'sit, u dik il-policy tista' tieħu f'konsiderazzjoni s-site coverage, il-volum talbini li jista' jkun permess f'sit jew kull konsiderazzjoni materjali oħra;

(ii) il-policies:

Iżda l-pjanijiet sussidjarji u l-policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess ta' żvilupp validu; u

Ghaldaqstant, l-applikazzjoni kongunta ta' dawn id-dispozizzjonijiet timponi obbligu kemm fuq l-Awtorita' kif ukoll fuq it-Tribunal – fil-fatt fiz-zewg dispozizzjonijiet tintuza l-kelma "***ghandu/ghandha***" – illi japplika l-provedimenti tal-pjanijiet u l-*policies* vigenti fil-mument tad-decizjoni b'mod mandatarju. L-ezercizzju ta' dan l-obbligu impost kemm fuq l-Awtorita' kif ukoll fuq it-Tribunal, gie ikkonfermata b'mod kostanti mill-gurisprudenza nostrana. (*vide* **"Angelo Farrugia vs Chairman tal-Awtorita' tal- Ippjanar"** (Q.A. (JSP) 24 ta' April 1996); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003); **"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) deciza fl-24 ta' Marzu 2003); **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (App. Nru. 89/00 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001); **Frankie Tonna vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Appell Civili Numru. 22/2002); **"Charles Demicoli vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal- Izvilupp"** (App. Nru:41/01/RCP – 27 ta' Jannar 2003) u **"Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (Q.A. JSP)

In vista tal-premess, f'kaz illi l-izvilupp propost jikkontravjeni l-provedimenti tal-Pjan Lokali applikabbli ghall-kaz in desamina – liema provedimenti t-Tribunal huwa obbligat illi japplika b'mod mandatorju - l-imsemmi zvilupp ma jistax jigi approvat abazi tal-pincipju tal-*commitment*; u dan *stante* illi, kif gia irrilevat, l-istess

principju ma japplikax b'mod illi jinnewtralizza l-applikazzjoni tal-*policies* relevanti ghal kaz in kwistjoni illi t-Tribunal huwa obbligat illi japplika *ai terminu* tal-**artikolu 69 tal-Kap. 504 tal-ligijiet ta' Malta**. Ghaldaqastant id-decizjoni tat-Tribunal, illi l-izvilupp propost ma jistax jigi approvat *billi s-sit jinsab f'Category 3 Rural Settlement l-izvilupp propost hu in kontravenzjoni tal-Policy NWRS4 tal-Pjan Lokali,* hija gusta u ekwa u timmerita konferma.

Illi *in oltre*, ghandu jigi sottomess illi l-Pjan Lokali huwa specifikament mahsub sabiex jaghti direzzjoni ta' kif zoni differenti ghandhom ikomplu jigu zviluppati. Kieku wiehed kellu jinjora l-pjan lokali u johrog permessi abbazi biss ta' xi tip ta' *commitment* dan ikun ifisser illi l-ghanjiet tal-Pjan Lokali ma jkunu jistghu qatt jintlahqu u l-ezercizzju kollu tal-pjanijiet lokali jkun sar ghalxejn. Ghaldastant, decizjonijiet fil-passat li kienu ibbazati fuq il-prezenza ta' bini adjacenti u *blank walls* ma jistghux jitqiesu bhala precedent ghal dan il-kaz minhabba li ttiehdu qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali.

Illi *di pui,* jigi umilment sottomess illi *in vista* tal-fatt illi t-Tribunal ittratta l-lanjanzi kollha tal-appellant inkluz dawk ta' zvilupp iehor ta' terzi minnu imsemmi, u b'hekk l-istess Tribunal ta' aditu ghall-argumenti tal-istess appellant, tratta u ddecieda dwarhom, din il-wisq Onorabbli Qorti ma ghandhiex kompetenza sabiex tissindika d-decizjoni tal-Bord fuq dan il-punt *stante* li dan jezorbita mill-gurisdizzjoni taghha. Dan kollu gie ikkonfermat fil-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-Onorabbli Qorti irriteniet illi galadarba l-***Bord ha konjizzjoni tal-argumenti tal-appellanti nkluz dwar zvilupp iehor ta' terzi minnhom imsemmi … u ddecieda dwarhom***, ***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 u ghalhekk, 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; f'liema decizjoni l-Qorti irriteniet illi ***f'appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, il-Qorti tal-Appell tista' tirrevedi u tissindika biss dawk id-decizjonijiet tal-Bord li jkunu jinvolvu punt ta' dritt li jkun gie deciz mill-Bord. Dan ifisser li l-Ligi ma taghti l-ebda dritt ta' appell minn decizjonijiet tal-Bord dwar kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi u fuq kwistjonijiet tal-ippjanar li jkunu jinvolvu semplicement aspetti teknici. Lanqas ma hemm dritt ta' appell fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord.***

F'dan ir-rigward issir ukoll referenza ghall-kawza fl-ismijiet ***Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp*** deciza fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 65/98) mill-Qorti tal-Appell, fejn gie ritentut hekk:

'Id-decizjoni tal-Bord (illum t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar) tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni tal-imsemmija Policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar stess li giet fuq indikata.

*Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni strettament ta' fatt ... B'applikazzjoni tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi (u cioe` l-***artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp) (***illum* **l-artikolu 41)** *li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi ddecizjoni appellata tal-Bord.* ***Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord.'***

Illi, *in oltre,* jigi sottomess illi l-Awtorita' appellata, fil-kors tal-Appell quddiem t-Tribunal ezaminat fid-dettal il-permessi citati mill-appellant in sostenn tal-aggravju

tieghu u spjegat kif l-istess permessi ghandhom *planning considerations* differenti min dawk tal-appell odjern.

L-Awtorita' appellata spjegat illi :-

Similar developments adjacent to blank party walls are only permitted in the case of Category 1 and 2 Rural Settlements in accordance with the provisions of policies NWRS 2 and 3, and hence as the site is not located within such an area, the proposal cannot be favorably considered. The PAB has confirmed this line of thought and expressed its objections towards allowing end of development or infill proposals in an ad hoc manner. Cases in point where the Bord has clearly stated that end of development solutions may not be acceded to when the site is located outside a Category 1 or 2 Rural Settlement, include:-

Antione Cutajar vs MEPA PAB 75/05, PA 5328/03
Carmel Micallef vs. MEPA PAB 238/05, PA 6467/03
Anthony Muscat vs MEPA PAB 136/07 PA 4037/05

With regards to the applications cited by the appellant as precedents, the Authority would llike to point out the following: PA 1938/05 – Residential development approved by the DCC on the 27th June 2006 prior to the coming into force of the Local Plan. The site is located within the Category 2 Rural Settlement of Bidnija. PA 1090/06 While this permit was approved on 7th September 2006 after the Local Plan came into force, the site was covered by an outline permit PA 7089/03 which was issued on the 18th of October 2005.

(2) L-aggravju rigwardanti il-fatt illi l-izvilupp jista' jigi approvat bhala end of development.

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju jigi umilment sottomess illi legalment, it-Tribunal ikkonsidera jekk l-izvilupp in kwistjoni setax jigi approvat bhala *end of development, di fatti* fid-decizjoni tieghu, it-Tribunal spjega illi *'il-fatt illi l-proposta, kemm-il darba tigi approvata, tkopri dak li llum hemm hdejn is-sit cjoe' Blank party wall li hu ta' impatt*

vizwali negattiv, ghandha tinghata konsiderazzjoni favorevoli'; pero` tali konsiderazzjoni ma setatx titqies minghajr ma jigu ikkonsidrati ukoll il-provedimenti tal-Pjan Lokali applikabbli ghall-kaz in desamina. *Policy NWRS4* tal-Pjan Lokali ma jippremettix l-izvilupp propost mill-appellant peress illi s-sit jinsab *f'Category 3 Rural Settlement.* Ghaldaqstant l-approvazzjoni ta' zvilupp li jikkontravjeni b'mod car l-provedimenti tal-Pjan Lokali la tista' titqies illi tammonta ghal *sound planning practice,* u wisq anqas tista' titqies bhala s-soluzzjoni idoneja ghall-problema tal-impatt negattiv ta' *blank party wall.*

Illi *in oltre,* id-decizjoni tat-Tribunal, illi *billi s-sit jinsab f'Category 3 Rural Settlement l-izvilupp propost hu in kontravenzjoni tal-Policy NWRS4 tal-Pjan Lokali,* tinvolvi applikazzjoni tal-*policies* rilevanti skont ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz. Ghaldaqstant, ghandu jinghad illi t-Tribunal, fid-decizjoni tieghu, illimita ruhu ghall**-interpretazzjoni** tal-Policies tal-Pjan Lokali u **applikahom** ghal kaz partikolari. It-tali nterpretazzjoni u applikazzjoni kienet wahda gusta u korretta u ghaldaqstant ma hemm l-ebda lok ta' appell minn tali decizjoni, *stante* illi kif gie ritenut minn dina l-Onorabbli Qorti hekk kif preseduta fil-kawza fl-ismjiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp",** ***tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skont il-ligi, lill-Bord tal-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni.***

Illi ssir referenza wkoll ghad-decizjonijiet ta' **"Victor Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007)fejn gie ritenut illi : -

"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjeni semplici applikazzjoni ta' diversi policies tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car

ghalhekk mal-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan … ma huwiex possibbli legalment."

Illi fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

"… kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, f'appelli bhal dawn, cjoe' taht l-Att Numru 1 tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-seta` gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord.

Invece din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord … Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn dina l-Qorti f'appelli bhal dawn …"

Illi fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:-

"… kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika … Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku."

Illi dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' tal-Ippjanar"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002, fejn intqal: -

"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz in ezami d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cjoe' li applika l-policies

*relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti skont id-dispozizzjoni tal-**Kap 356**. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Appell tal-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud."*

3) It-tielet aggravju rigwardanti s-sottmissjoni imressqa mill-appellant tramite ittra datata 20 ta' Jannar 2012.

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju l-Awtorita' esponenti ma thossx il-htiega ta' hafna delungar *stante* illi l-istess aggravju huwa palesament infondat. Jirrizulta bl-aktar mod car mill-qari tas-sentenza mertu ta' dan l-appell, illi t-Tribunal ta' aditu ghas-sottomissjoni imressqa mill-appellant permezz tal-ittra datata 20/1/2012 u tratta u ddiecieda dwar l-istess sottomissjoni illi, semai, kienet tikkoncerna l-kwistjoni tal-*commitment;* liema kwistjoni gia kienet imqajma mill-appellant f'sottomissjonijiet precedenti minnu imressqa quddiem it-Tribunal.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titolb 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 fil-15 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Ian Vella Galea ghall-appellanti, u Dr. Noel Bartolo ghall-awtorita` appellata. Dr. Bartolo nforma l-Qorti li pprezenta risposta l-bierah bil-*visto* tal-kontro parti. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-

atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta’ ostakolo ghat-30 ta’ Ottubru 2012.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tat-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet “**Vince Vella vs Awtorita` ta’ Malta dar l-Ambjent u l-Ippjanar**” deciz mit-tribunal.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens (a) li t-Tribunal naqas li jikkonsidra l-lanjanza li s-sit huwa kommess ghal tali tip ta’ zvilupp u ghalhekk jidher li dak sottomess mill-appellanti ma’ giex effettivament trattat mill-istess Tribunal u ghalhekk dan irendi l-istess decizjoni bhala nulla u bla effett; (b) meta t-Tribunal sostna li l-izvilupp setgha jigi approvat bhala *“end of development”* izda f’dan il-kaz dan ma jistax issir ghaliex dan ikun ifisser li qed jinbidel il-Pjan Lokali, din kienet ennuncjazzjoni hazina ta’ dritt ghaliex fil-fatt qatt ma intalab li jigi emendat il-Pjan Lokali, izda biss l-applikazzjoni ta’ *policy* ezistenti fil-konfront tal-appellant, u l-fatt li t-Tribunal iddispona minn dan il-punt bil-mod li jaghmel ifisser ukoll li effettivament ma hax konsiderazzjoni ghal dak sottomess mill-appellant; (c) jinghad ukoll li l-appellant ressaq nota datata 20 ta’ Jannar 2012 (Dok. “B”) li permezz taghha gibed l-attenzjoni tat-Tribunal li applikazzjoni simili ghal dik mertu tal-appell kienet giet milqugha mill-Awtorita’ izda t-Tribunal jidher li injora din is-sottomissjoni wkoll.

Illi din il-Qorti thoss li l-ewwel aggravju huwa ben impostat ghaliex minkejja li mill-atti processwali jirrizulta car u bla ebda dubju li l-appellant irrefera ghal diversi permessi li inhargu fl-istess *area* u sostna li abbazi ta’ commitment li hemm fl-istess *area*, b’citazzjoni ta’ permessi specifici li hargu fl-istess *area* kull ma ghamel it-Tribunal fl-istess

decizjoni kien biss li qal li dan ma jistax jigi kkunsidrat ghaliex immur kontra dak li hemm llum fil-Pjan Lokali; dan ifisser li l-istess Tribunal, kontrarjament ghal diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti, naqas li jittratta s-sottomissjonijiet tal-appellant li la darba hemm commitment, mela allura l-applikazzjoni kellha tigi ezaminata taht dan l-aspett u dan indipendentement minn dak li hemm fil-Pjan Lokali, ghaliex kemm il-darba jirrizulta li hemm commitment, u sabiex jigi stabilit dan irid issir ezami sew u serju tal-istess area, u jittiehdu in konsiderazzjoni l-permessi ta' zvilupp li tkun harget l-Awtorita' stess, mela allura jkun il-kaz li jigi ezaminat jekk l-applikazzjoni in kwistjoni kellhiex tigi mahruga, u diversi sentenzi ta' din il-Qorti, anke diversament komposta, u wkoll kollegjali, sostnew li jekk huwa l-kaz, mela mhux biss dan ghandu jigi ezaminat, izda wkoll l-Awtorita' ghandha tohrog tali permess, specjalment f'kazijiet fejn is-sit adjacenti ikun munit b'permess simili jekk mhux identiku ghal dak mertu tal-istess applikazzjoni.

Illi huwa nkredibbli kif l-Awtorita' hawn appellata taghmel riferenza ghal diversi sentenzi li skont hija jsostnu t-tezi taghha izda fl-istess waqt tinjora decizjonijiet bhal dik fl-ismijiet **"J. Formosa Gauci nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Marzu 2009) fejn inghad li:-

Illi mela allura jirrizulta li l-istess Bord applika sew il-Ligi peress li l-kuncett ta' *commitment* huwa llum ben stabilit fil-gurisprudenza dwar regolamentazzjoni ta' ppjanar kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet fosthom dawk ta' **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001); **"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003); u **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 19 ta' Novembru 2001); **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 12 ta'Jannar 2004); **"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 24 ta'Marzu 2003); **"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Ignatius Attard vs Kummissjoni**

ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003); u dawk citati mill-appellat fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) u **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn inghad illi:-

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

Illi din il-Qorti thoss li dan huwa proprju l-kaz odjern fejn jidher car li bhala fatt, (u din hija fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li jistabilixxi u jevalwa), hemm commitment fl-istess area ta' diversi zviluppi, koperti bil-permess, ukoll bhal jew simili, u anke ta' entita' ikbar minn dak propost mill-istess appellant, u allura a bazi tal-istess il-Bord hareg l-istess permess ta' zvilupp a bazi ta' commitment. B'hekk il-Bord ddecieda li fid-dawl li l-istess zona hija hekk kommessa tal-permess jista' jinhareg u din hija l-posizzjoni legali korretta".

Illi biex din il-Qorti ssemmi decizjoni ohra dik fl-ismijiet **"Dr. Graham Busuttil nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Frar 2008) fejn inghad:-

"Illi din il-Qorti thoss li effettivament dak li l-appellant qed jilmenta minnu huwa li l-Bord naqas li jittratta s-sottomissjonijiet tieghu fis-sens li f'dik l-area kien hemm commitment fis-sens li kien permess bini iktar gholi minn dak li ghalih jipprovdu l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp, liema sottomissjoni kienet necessarjament tesigi li jsir

ezami jekk f'dik iz-zona kienx hemm verament commitment dwar l-gholi tal-bini permess minkejja l-gholi massimu li jipprovdu l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp.

Illi dan peress li jekk hemm commitment dwar l-gholi, mela allura dan kellu jigi applikat ghall-kaz in kwistjoni sottomess mill-appellanti – jghid ukoll li tali determinazzjoni hija wkoll krucjali ghall-applikazzjoni tal-Policy PLP 10, u dan peress li l-istess policy tippermetti li jigi awtorizzat bini ghola minn dak indikat mill-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp u ghalkemm l-istess policy PLP 10 giet imsemmija mill-Bord, ma sar ebda ezami dwarha tant li b'hekk il-ligi giet applikata hazin ghaliex tali Skemi Temporanji ta' Zvilupp huma suggetti ghall-istess policy.

Illi din il-Qorti thoss li tali punt huwa fil-fatt wiehed ta' dritt li huwa suggett ghall-appell quddiem din il-Qorti u dan peress li dak li l-appellanti bazikament qed jghid huwa li s-sottomissjonijiet tieghu quddiem il-Bord ma gewx effettivament trattati mill-istess Bord u f'dan il-kaz tali nuqqas kien jikkonsisti mill-fatt li ghalkemm gie sottomess mill-appellanti li kien hemm commitment ghall-bini iktar gholi minn dak indikat mill-Iskemi ta' l-Izvilupp Temporanji ghal dik l-area, dan l-ezami effettivament ma sarx mill-istess Bord u l-element ta' commitment gie ghal kollox skartat mill-istess Bord u b'hekk kien hemm ukoll ksur tal-principju cerimus paribus – fis-sens li l-Bord ghandu jitratta l-punti kollha sollevati quddiemu u jaghti spjegazzjoni dwar l-istess.

Illi dan huwa punt ta' dritt ma hemm l-ebda dubju tant li din il-Qorti qed taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" –*** *A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2003) fejn inghad li la darba l-principji u punti dwar commitment u cerimus paribus tressqu quddiem l-istess Bord, u fil-fatt kienu jifformaw il-parti principali ta' l-Appell quddiemu, kellhom jigu kkonsidrati u trattati fl-istess decizjoni, u mhux skartati kompletament qishom ma jezistux. B'hekk l-eccezzjoni tal-Awtorita' appellata fis-sens li dan l-appell mhux permessibbli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** qed tigi michuda.*

Illi meta din il-Qorti tapplika l-istess ghall-kaz in ezami thoss li dan l-aggravju huwa wiehed ben fondat ukoll peress li jidher li ghalkemm saret sottomissjoni quddiem l-istess Bord mill-appellanti li hemm bini kemm fuq in-naha tal-Balluta u kemm fuq in-naha ta' Portomaso li jeccedi l-maximum height limitation u ghalhekk l-applikazzjoni ta' l-appellant kellha tigi deciza abbazi ta' l-istess commitment, il-Bord fl-ebda stadju ma ezamina din il-kwistjoni ta' commitment u fil-fatt illimita ruhu ghall-ezami li l-permess mahrug f'binja vicin dik mertu tal-kawza odjerna u qal li din inharget biss ghar-raguni partikolari li l-bini ta' Park Towers kien effettivament iddomina (engulfed) l-istess binja u xejn izjed.

Illi dan fl-opinjoni ta' din il-Qorti huwa manifestament zbjaljat anke legalment u dan peress li l-istess Bord kellu meta ghandu quddiemu allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp bhal dak li qed jintalab permess ghalih, jara li kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni u dan unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp <u>attwali</u> fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat.

*Illi dan jidher li l-istess Bord manifestament ma ghamlux ghaliex dan l-ezami ma jsirx biss billi wiehed konjizzjoni ta' binja li hija vicin minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ta' bini iehor f'dik l-area li jista' jissugerrixxi li kien hemm commitment f'dik l-area ghal gholi iktar minn dak indikat mill-iskemi temporanji ta' zvilupp u b'hekk jidher car li f'dan il-kaz il-Bord naqas milli jindirizza verament is-sottomissjonijiet li saru quddiemu u b'hekk kien hemm wkoll ksur tal-principju cerimus paribus fis-sens li l-partijiet quddiem l-istess Bord ghandhom jigu trattati bl-istess mod u dak sottomess minnhom ghandu jigi trattat mill-istess Bord ukoll fid-decizjoni minnu moghtija tant li ssir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.I.C. – 27 ta' Ottubru 2003 u s-sentenza **"Michael Gatt vs l-***

Awtorita' tal-Ippjanar" *(Q.A. – 19 ta' Novembru 2001 – App. Nru 220/00) fejn gie specifikat illi:-*

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa….."

Illi fit-tieni lok jinghad ukoll li llum hija ormai stabbilta l-gurisprudenza li kemm-il darba jirrizulta li hemm commitment f'dak li huwa gholi massimu permess mill-ligi hemm lok ghal deroga mit-Temporary Provisions Schemes u bl-applikazzjoni tal-principju cerimus paribus dan ifisser li l-Awtorita' tal-Ippjanar hija tenuta li timxi bl-istess kejl ma' kulhadd fl-istess cirkostanzi. F'dan il-kaz dan assolutament ma sarx u dan peress li lanqas biss gie ezaminat jekk dak allegat mill-appellanti kienx fil-fatt jissussisti u allura fuq din il-bazi biss l-appell propost qed jigi milqugh ***("Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll dwar l-Izvilupp"*** *– A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005) .*

Illi jinghad ukoll li jidher car mill-istess appell li saret riferenza ghall policy maghrufa bhala PLP 10 li giet citata mill-appellanti fl-appell tieghu liema policy tiehu konjizzjoni ta' dak li huwa l-kuncett ta' commitment dwar gholi ta' bini u tipprovdi specifikatament sabiex jigi permess bini gholi minn dak indikat mill-iskemi temporanji kemm-il darba tali ghoti ta' permessi jindika li kien hemm bdil effettiv ta' l-istess policy dwar l-gholi ghall-area partikolari, u din il-Qorti thoss li apparti li din il-policy hija fiha nfisha differenti mill-kuncett ta' commitment ut sic ***("Marie Louise Farrugia nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006), jidher ukoll li f'dan il-kaz l-Bord naqas li japplika l-istess policy fl-ambitu wkoll ta' dak li jipprovdi l-****artikolu 33 tal-Kap 356,*** *u dan peress li sabiex tigi applikata din il-policy huwa necessarju li jsir ezami ta' numru ta' permessi li jkunu nghataw f'dik il-lokalita' u mhux kif sar fid-decizjoni appellata, jsir ezami biss ta' binja wahda* ***("Max Zerafa vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *– A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 2004).*

Illi fil-fatt jidher li ghalkemm l-istess Bord fis-sentenza tieghu sostna li ra u kkonsidra l-Policy PLP 10 dan effettivament ma ghamlu fl-ebda stadju ta' l-istess decizjoni u dan huwa iktar serju meta wiehed jikkonsidra li l-bini stess li kien qed jitratta kien gja qabez il-massimu ta' gholi provdut f'dik il-lokalita' ta' seba' sulari u dan b'permess validu mahrug mill-Awtorita' stess, kien hemm bini vicin tieghu li ssemma' specifikatament mill-istess Bord, u l-appellant ghamel riferenza ghall-bini li hemm kemm fin-naha tal-Balluta u kemm fin-naha ta' Portomaso, u dan kemm verbalment u kemm ukoll permezz ta' ritratti appositi tal-istess area in kwistjoni, u dan kollu jidher li gie njorat mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

*Illi ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu jidher ukoll li minkejja li l-istess decizjoni tghid li kienet qed tapplika l-**artikolu 33 tal-Kap 356,** dan fil-verita' kien legalment zbaljat ghaliex l-applikazzjoni ta' tali artikolu jimponi li jigu applikati l-policies fosthom dik indikata mill-appellanti li kellha x'taqsam specifikatament mal-gholi massimu tal-bini li jista' jigi permess f'tali sit u sabiex isir dan kellu jsir ezami sew tal-permessi li nhargu fl-istess zona jew inhawi – haga li ma saret bl-ebda mod mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan in-nuqqas jammonta ghall-applikazzjoni hazina tal-ligi. Fuq din il-bazi l-appell ta' l-appellanti qed jigi milqugh".*

Illi ma dan jizdied dak li nghad fis-sentenza **"Michael Attard nomine vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Novembru 2011) fis-sens li:-

*"Illi din l-eccezzjoni hija kompletament bla ebda bazi kif kemm il-darba ddecidiet din il-Qorti u dan kif inghad fis-sentenza **"Norman Rossignaud vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Frar 2009) li kemm il-darba l-istess Bord ma jaghtix kaz u ma jittrattax is-sottomissjonijiet tal-appellanti quddiemu dan jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex b'hekk il-Bord ma jkunx osserva wkoll l-principju ta' smiegh xieraq u dak ta' cerimus*

paribus. Dan il-principju huwa llum wiehed stabbilit bid-decizjonijiet ***"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** *(A.C. 19 ta' Novembru 2001) u* ***"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"*** *(A.C. 9 ta' Frar 2001) u diversi sentenzi ohra minn dak in-nhar sallum, li din il-Qorti taghmel riferenza ghalihom u whud biss minnhom jirrizultaw anke aktar il-quddiem f'din is-sentenza.*

Illi dwar il-mertu jinghad bla ebda dubju ta' xejn li mkien mill-istess decizjoni ma jidher li l-aggravji mqajjma mill-appellanti ma gew b'xi mod ezaminati mill-istess Bord minkejja li dawn kien jiffurmaw il-bazi tal-appell taghhom kif jidher mill-ittra datata 14 ta' Jannar 2010 sottomessa lill-istess Bord mill-Perit Ian Zammit ghas-socjeta' appellanti, liema ittra kienet fil-fatt l-appell li gie sottomess quddiem il-Bord.

Illi dan fil-fatt ma huwiex kontestat ghaliex tali ittra giet sahansitra kwotata in extensu u proprjament fl-intier taghha fid-decizjoni tal-Bord, izda mbaghad konsiderazzjonijiet dwarha fis-sentenza ma hemm xejn tant li s-sentenza tghid biss hekk:-

"Huwa fatt, li parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni, taqa' barra l-limiti taz-zona ta' zvilupp u dan f'area li giet designated bhala "open space gap" u li ghandha importanza mil-lat ta' arkeologija. L-argument li l-izvilupp propost kien sejjer jghatti blank wall tal-bini ezistenti ma jiggustifikax li jsir zvilupp oltre l-limiti taz-zona ta' zvilupp."

Illi ma hemm l-ebda dubju li dan juru bl-iktar mod car li l-Bord lanqas biss minimament ma' kkonsidra l-aggravji tas-socjeta' appellanti fil-mertu, u certament dan jammonta ghan-nuqqas serju da parte tal-Bord, ghaliex huwa obbligu tal-Bord, u kull gudikant, li jikkonsidra l-punti sollevati quddiemu, u jiddeciedihom, billi jiddelibera dwar l-istess b'motivazzjoni adegwata. Din id-decizjoni tippekkja minn kull aspett fuq dan il-punt, ghaliex jidher car li tali aggravvji gew ghall kollox injorati, u l-bran citat mill-istess decizjoni, bl-ebda mod ma jfisser jew jindika li l-Bord ha in konsiderazzjoni l-istess aggravji. Anzi jidher li l-

istess Bord mhux tali ma' trattax l-istess, izda injorahom ghall kollox, u certament li dan ma huwiex il-mod kif jinghataw id-decizjonijiet minn kull organu, nkluz il-Bord citat, u dan iktar u iktar meta hemm diversi sentenzi mill-Qrati nostrali li konsistentement irritenew li kull gudikant, inkluz Tribunal jew Bord ghandhu jaghti konsiderazzjoni ghas-sottomissjonijiet maghmula quddiemu, jezaminahom attivament fid-decizjoni taghhom, jittrattaw debitament, u jiddeciedu dwarhom, u jekk dan ma jsirx dan jannula l-istess decizjoni, u dan ghaliex ma jistax jinghad li f'kazi simili jkun hemm smiegh xieraq. Dawn il-principji ilhom li gew stabiliti minn dawn il-Qrati, u dejjem gew konstantament ripetuti f'kull strata ta' decizjonijiet u din il-Qorti qed allura tikkonferma l-istess, u tesprimi d-disappunt taghha, li minkejja li tali principji huma bazilari, biex il-gustizzja mhux biss issir, izda tidher li qed issir, jibqghu jigu njorarati minn Bordijiet, inkluz dak li minnu sar l-appell odjern. Il-lista ta' decizjonijiet li taw u kkonfermaw dan il-punt hija lista twila u hawn issir riferenza biss ghal uhud minnhom fosthom dik mghotija minn din il-Qorti datata 24 ta' Frar 2003 fl-ismijiet ***"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"*** *(Appell Numru 37/01);* ***"Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) - 11 ta' Novembru, 2002);* ***"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002);* ***"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001);* ***"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 – Appell Numru 9/2001);* ***"Max Zerafa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004);* ***"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *(A.C. - 24 ta' April 1996);* ***"Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006);* ***"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008 u nkluz id-decizjoni citatat mis-socjeta' appellanti fl-ismijiet* ***"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *(A.C. – 19 ta' Novembru 2001) fejn inghad minghajr mezzi termini li:-*

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet. Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din il-Qorti, mghobbi b'numru kbir ta' kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero', il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

Illi dawn ma humiex konsiderazzjonijiet li wiehed jista' b'xi mod jinjora ghaliex dawn jifformaw il-bazi ta' decizjoni motivata fuq x'hiex huwa mibni l-kuncett ta' smiegh xieraq, u kull organu gudizzjarju, qausi gudizzjarju, jew amministrattiv li jinjorah, ikun qed huwa stess johloq ingustizzja bejn il-partijiet, u dan ghaliex tkun qed mhux biss tigi injorata s-sottomissjon taghhom, izda wkoll ma jkunx qed jinghata sodisfazzjon lilhom ghall-ilment li ghandhom, li anke jekk ma jigi milqugh, huma ghandhom ikunu jafu ghaliex ma giex milqugh, b'mod li meta jigri hekk, ikun hemm mhux biss nuqqas ta' gustizzja effettiva, fid-deher u attwali, izda hela kbira ta' hin, ghaliex tali decizjoni tigi annulata mill-Qorti, u terga tigi rimandata lill-Ewwel Qorti jew Tribunal, u b'hekk ikun hemm dewmien fl-ghoti tad-decizjoni finali, liema dewmien huwa fih innifsu, ksur tal-principju tas-smiegh xieraq u tal-principji tal-gustizzja. Li mbaghad Tribunali jew Bordijiet jibqghu jippersistu f'dan l-agir irrendi l-istess problema wahda hafna u hafna iktar serja – dejjem ghad-dannu ta' min ikun qed ifittex gustizzja. Din il-Qorti qed tghid dan peress li dan ma' huwiex kaz izolat, izda wiehed minn diversi li kellha quddiema, u l-Qorti thoss li dawn il-principji ma jistghux jibqghu jigu injorati minn Bordijiet u Tribunali, li inghatalhom il-poter li jiggudikaw, ghaliex gudizzju tajjeb ghandhu jkun wiehe li dejjem jinkludu motivazzjoni

adegwata, li tikkonsidra bis-serjeta' u bi professjonalita' dak kollu sottomess quddiemu, u dan semplicement sabiex taghmel gustizzja bejn il-partijiet, u b'hekk biss jista' jinghad li l-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir".

Illi l-posizzjoni baqghet l-istess dwar dan il-punt u tali tip ta' zvilupp hawn ikkonsidrat f'dan l-appell anke wara l-hrug tal-pjan lokali u hawn issir ampja riferenza ghas-sentenza **"Emmanuel Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 10 ta' Dicembru 2008) fejn inghad:-

"fil-fatt indipendentement u a differenza minn kull ezami li ghamel l-istess Bord, dak li kellu jsir f'dan il-kaz kien proprju dak li l-istess Bord jindaga jekk l-allegazzjoni ta' *commitment o meno* tas-sit kinitx valida jew le, u dan huwa fil-fatt simili ghal dak ritenut fil-kawza **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A. C. – 24 ta' Mejju 2004) fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li dak li l-Bord kien mitlub biex jinvestiga kien proprju dan l-element ta' *commitment*. Fil-fatt fl-istess decizjoni inghad li l-kaz ma kienx jekk l-istess Bord kellux is-setgha li jbiddel l-Iskemi Temporanji ta' l-Izvilupp, bhala f'dan il-kaz il-kwistjoni ma' hijiex jekk l-istess Bord ghandux is-setgha li jbiddel il-Pjan Lokali, haga li qatt ma giet mitluba mill-appellant, izda l-punt kien jekk *"l-izvilupp propost mill-appellant kienx accettabli invista tal-commitment on site".*

Illi fil-fatt l-insenjament tal-istess Onorabbli Qorti tal-Appell f'dak il-kaz huwa pertinenti ghal dan il-kaz u huwa elucidat b'mod preciz 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 <u>minghajr ma' jbiddlu t-Temporary Schemes</u> 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 fi kliem iehor l-istess Bord kellu l-ewwel jara jekk hemmx *commitment* ghal dik l-*area*, u jekk ikun hekk il-kaz, jikkonsidra l-effett ta' l-istess *commitment* ghall-kaz in ezami, u dan ma jidhirx li sar mill-istess Bord, peress li jidher li ghalkemm Bord ikkonstata li kien hemm bini iktar gholi minn dak li kienet il-limitazzjoni fl-gholi ta' bini fl-istess zona, anke adjacenti mal-istess bini fejn gie sottomess l-izvilupp propost, ma esprimiex ruhu fuq il-punt jekk tali bini bil-permess ta' l-Awtorita' huwiex *commitment,* u l-effett li l-istess ghandu fuq l-applikazzjoni attwalment in konsiderazzjoni u taht ezami, b'dan li l-Bord ikkonsidra biss dak li huwa sejjah bhala l-gholi predominanti fl-istess sit u wkoll l-applikazzjoni tal-pjan lokali, li huma ghal kollox kuncetti ben differenti mill-investigazzjoni ta' l-ezistenza jew le ta' *commitment* u l-effett li l-istess konstatazzjoni posittiva jkollha fuq l-applikazzjoni sottomessa.

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

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

Illi tal-istess vina hija s-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) fejn inghad li l-Bord ghandu d-dover li jinvestiga l-allegazzjoni dwar *commitment* ta' l-*area* biex jistabbilixxi jekk din hijiex

verament fondata, u jekk issib li hemm il-karatteristika ta' *commitment,* din il-gustifikazzjoni kienet tintitolah jiddiparixxi mill-gholi impost fl-iskema relattiva u dan peress li jekk ikun hekk stabbilit ikun ifisser li huwa permess rilassament tal-*height limitations.* **("Vivian S. Bianchi nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A. C. – 15 ta' Jannar 2001 u **"Peter Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.C. – 19 ta' Novembru 2001).

Illi b'hekk f'dan il-kaz huwa ben fondat l-aggravju ta' l-appellanti li kemm fejn decizjoni tinjora ghal kollox is-sottomissjoni dwar il-*commitment* u kemm fejn decizjoni wara li tiehu konjizzjoni tal-aspett fattwali (i.e. ezistenza ta' bini oghla mill-*height limitations*), xorta tibqa' siekta fuq l-effett li dak l-istat ta' fatt ikollu fuq l-applikazzjoni li l-Bord ikollu quddiemu. Dan iktar u iktar meta din il-Qorti thoss li effettivament l-istess Bord ma ddecidiex jekk il-fatt li kien hemm bini oghla mill-*height limitations* kienx effettivament jikkostitwixxi *commitment,* u allura lanqas iddecieda dwar l-effett li tali konstatazzjoni taghti meta kkonsidrata fid-dawl tal-applikazzjoni pendenti quddiem il-Bord. Fil-fatt dawn ic-cirkostanzi partikolari fejn kien hemm permessi ghall-bini ghola minn dak indikat fil-pjan lokali ma jistax ma jinghatax l-importanza dovuta mill-Bord. Applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijiet f'dan ir-rigward, u l-konsiderazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inegwaljanza, u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja. *"Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti"*, konkluzjoni tal-Bord stess li giet ikkonfermata proprju fil-kaz u fl-appell fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar".**

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

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

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Dr. Graham Busuttil vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 28 ta' Frar 2008 fejn gie ribadit li:-

"l-istess Bord kellu, meta ghandu quddiemu allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp bhal dak li qed jintalab permess ghalih, jara li kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom d-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni u dan unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".

Illi din il-Qorti lanqas tista' tkun cara izjed minn hekk u hija taghmel riferenza ghal diversi sentenzi moghtija anke ricentemant fejn dan il-principju gie effettivament saldat u kkonfermat u llum stabilit kemm gudizzjarjament u anke legislattivament ghaliex l-**artikolu 69 tal-Kap. 504**

issemmi li ghal kazijiet li jaqghu taht l-istess Att, il-kuncett ta' *commitment* ma' japplikax sabiex ibiddel l-gholi massimu stability fil-Pjan Lokali, li allura jfisser li l-istess kuncett ta' *commitment* ghadu jappika ghal kazijiet ohra – kieku mhux hekk l-legislatur kien jipprovdi ghalih specifikatament kif provda dwar l-gholi.

Illi mela allura dak li ssotni l-Awtorita' appellata f'paragrafu 5 tar-risposta tal-appell taghha huwa kollu legalment u gudizzjarment zbaljat ghaliex dak li hemm kontenut jinjora ghal kollox il-gurisprudenza konstanti ta' din il-Qorti. Dan huwa iktar serju fid-dawl ta' dak li gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **"Victor Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 2 ta' Ottubru 2012) u a skans ta' repetizzjoni ssir riferenza ghal dak li nghad fl-istess sentenza anke fid-dawl ta' dak li kienu l-aggravji tal-appellant f'dak il-kaz li kollha jidhru fl-istess decizjoni. Din il-Qorti thoss li dak allura sottomess mill-Awtorita' appellata f'dan il-kaz imur kontra l-insenjamenti ta' din il-Qorti u din hija haga mill-iktar serja tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Illi dan il-kaz huwa iktar serju meta hawn si tratta ta' applikazzjoni li ilha pendenti mis-sena 2002 u allura bid-dewmien sabiex tigi trattata din l-applikazzjoni, l-appellant gie rinfaccjat bi Pjan Lokali li holoqlu ostakolu iehor, u li fuqhu gie penalizzat, meta mill-process jidher li applikazzjonijiet specifici li gew decizi qabel inhargilhom il-permess proprju ghaliex gew decizi qabel ma l-Pjan Lokali dahal *in vigore* u hawn issir riferenza ghal dak li inghad fir-rapport tal-Awtorita' stess u rapportat f'pagna 5 tad-decizjoni tat-Tribunal. Fil-fatt hemm ukoll riferenza ghal permessi li hargu anke wara li dahal fis-sehh il-Pjan Lokali kif hemm indikat fl-ahhar paragrafu tal-istess pagna 5 tad-decizjoni, u dan jaghmel id-decizjoni tat-Tribunal serjament mankanti f'dawk li huma evalwazzjoni tas-sottomissjonijiet tal-appellanti u wkoll erronja ghal kollox legalment. Hija wkoll gratuita l-asserzjoni tat-Tribunal li dak li l-appellant qed jitlob huwa bdil fil-Pjan Lokali ghaliex dan bl-ebda mod ma qed jintalab mill-appellant u lanqas qed tghidu din il-Qorti u iktar minn hekk din il-Qorti ma tistax tkun cara, kif kienet cara f'diversi decizjonijiet

taghha fuq dan il-punt. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi milqugh u fl-istess kuntest anke l-ahhar aggravju qed jigi milqugh ghaliex huwa car li n-nota tal-20 ta' Jannar 2012 sottomessa mill-appellant quddiem it-Tribunal giet ghal kollox injorata bl-istess mod li gew injorati s-sottomissjonijiet l-ohra f'dan ir-rigward mertu tal-ewwel aggravju.

Illi l-istess argument japplika ghal dak li huwa t-tieni aggravju ghaliex hawn jidher car li fil-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal li kollha huma kontenuti f'pagna 9 tad-decizjoni, dan l-argument gie michud biss fuq il-bazi li la darba issa hemm il-Pjan Lokali mela allura jekk jigi dan awtorizzat ikun ifisser li qed issir bdil ta' dak li hemm fil-Pjan Lokali, li ma huwiex legalment korrett anke u fuq kollox in vista tal-kuncett ta' *commitment* u l-applikazzjoni tieghu. B'hekk anke dan l-aggravju fil-limitu ta' dak hawn deciz qed jigi milqugh. B'hekk dan l-appell qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Awtorita' appellata datata 14 ta' Mejju 2012 fejn l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Vince Vella fir-rikors tal-appell tieghu datat 27 ta' Frar 2012** u dan fis-sens hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **" Vince Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 12/09 CF – PA 4269/02** tas-7 ta' Frar 2012 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar debitament kompost skont il-Ligi , sabiex fid-dawl ta' dak u skont dak deciz f'din is-sentenza, u in konformita' mal-istess, jiddisponi mill-kaz skont il-Ligi.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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