MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 7/2002/1

Charles Polidano f'isem Polidano Group

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Apell tat-22 ta' Frar 2002 a fol. 2 sa 9 fejn gie premess:-

1. Illi b'decizjoni tat-8 ta' Frar 2002, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet premessi (ara Dok "CP1" anness) cahad l-appell maghmul mill-esponent quddiem l-istess Bord u dan wara rifjut li kienet tat il-Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp fil-21 ta' Mejju 2001 fil-konfront ta' applikazzjoni ta' l-istess esponenti, liema applikazzjoni hija *"amended application - To Regularise Construction of*

garages, shops and stores and residential units" fi Triq Zarenu Dalli, Birzebbugia;

2. Illi l-esponenti jhossu ruhu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qieghed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi l-ewwel aggravju huwa car u manifest ghaliex is-sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma tipprovdix konkluzjoni definittiva tal-mertu ta' l-appell in kwistjoni;

Illi bir-rispett kollu, l-esponenti umilment jissottometti li dan l-aggravju fil-fatt jitratta punt ta' ligi deciz mill-Bord u f'dan il-kuntest taghmel referenza ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell bl-ismijiet **"Charles Casha vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Nru. 240 A/97, 6 ta' Mejju 1998) fejn fl-istess sentenza l-Qorti ta' l-Appell accennat li jekk decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ma tkunx cara u konsegwentement incerta fil-konkluzjonijiet taghha allura l-Qorti ta' l-Appell ghandha l-gurisdizzjoni li tirrevedi l-validita' ta' l-istess;

Illi l-esponent interpona appell quddiem il-Bord ta' l-Appell minn rifjut ghall-hrug ta' permess ghal *'amended application - To Regularise Construction of garages, shops and stores and residential units'* fis-sit fi Triq Zaren Dalli, Birzebbugia. Min-naha tieghu l-Bord ta' l-Appell iddecieda li jichad l-appell wara li:-

"Ra l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq numru 1034/99 li minnu jirrizulta li l-appellant ghandu zvilupp li jikkonsisti f'erba' 'penthouses' li jharsu fuq Triq B'Bugia"

Illi minhabba f'hekk il-Bord cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess. L-esponent bir-rispett kollu umilment jissottometti li l-bini fuq Triq B'Bugia ma kellux x'jaqsam fl-applikazzjoni izda li kien biss koncernat il-bini fuq Triq Zaren Dalli, allura l-Bord ma setghax jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghal bini fi Triq Zaren Dalli wara li kkunsidra bini li jinsab fi triq ohra. Ma hux car mid-

decizjoni tal-Bord jekk ir-rifjut inghatax rigward il-bini li jinsab fuq Triq B'Bugia, liema bini ma kellu xejn x'jaqsam ma' l-applikazzjoni tal-appellant jew jekk ir-rifjut giex konfermat rigward il-bini fuq triq Zaren Dalli. Ghalhekk jirrizulta li r-ragunijiet li ghalihom l-Bord tal-Appell cahad l-appell m'humiex car bir-rizultat illi, fl-opinjoni umli tal-appellant, l-pozizzjoni tas-socjeta' rapprezentata minnu giet ingustament pregudikata b'din id-decizjoni;

Illi, konsegwentement id-decizjoni appellata tippekka *stante* li hija priva minn element essenzjali u dan ghaliex ghalkemm jidher li nghatat konkluzjoni din l-istess konkluzjoni tikkreja ncertezza kbira fuq fil-fatt x'ser jigri mill-permess koncernat. Is-socjeta' esponenti sabet ruhha f'pozizzjoni fejn hija tista' tigi pregudikata fil-futur ghaliex id-decizjoni tal-Bord tista' zzomm is-socjeta' esponenti milli titlob permess ta' zvilupp ghall-bini ii jinsab fuq triq B'Bugia fuq l-iskuza li kien hemm diga' rifjut. Pero' jibqa' l-fatt illi ghalkemm konsegwenza tad-decizjoni tal-Bord issa jezisti rifjut fuq il-bini fi triq B'Bugia, min-naha l-ohra qatt ma ezistiet fdawn il-proceduri applikazzjoni ghal zvilupp fuq il-bini fi Triq B'Bugia kif ikkontenda l-Bord u b'hekk wiehed jinduna bl-incertezza li giet kreata permezz tad-decizjoni appellata;

Illi l-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta fl-artikolu 789 jipprovdi illi:-

"(1) L-eccezzjoni ta' nullita' ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi:

Izda dik l-eccezzjoni ta' nullita' kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c), u (d) ta' dan is-sub-artikolu ma tkunx tista tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi".

Illi minhabba l-incertezza tad-decizjoni s-socjeta' esponenti qed issofri pregudizzju *stante* li d-drittijiet mhux biss ma gewx konkretati anzi gew lezi drittijiet ta' l-istess

socjeta' li qatt ma kienu in kwistjoni fl-appell quddiem il-Bord tal-Appell. Ghaldaqstant l-esponent umilment jissottometti li l-kaz odjern jinkwadra ruhu fid-dispozizzjoni tal-ligi hawn fuq ikkwotata b'konsegwenza li d-decizjoni appellata hija nulla u bla effett;

Illi wkoll, bir-rispett kollu, l-Qnorabbli Qorti ta' l-Appell, skond il-ligi, mhiex kompetenti sabiex hi stess tissana din l-inkorretezza fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell b'hekk l-unika soluzzjoni ghall-istess Qorti ta' l-Appell hija li tiddikjara nnullita' tad-decizjoni tal-Bord;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-tieni aggravju tal-esponenti huwa car u manifest ghaliex, bir-rispett kollu, l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ibbaza d-decizjoni tieghu fuq dak ii jinghad f'cirkulari tal-Awtorita' tal-Ippjanar aktar specifikatament PA 2/96 li tipprovdi fil-punt numru tlieta:-

"3. REGULARISING UNAUTHORISED DEVELOPMENT

3.1. When existing development on a site is wholly or partly illegal (that is, it is not covered by a development permit), the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the illegal development is regularized.

3.2 The illegal development may either be regularised through a specific application solely for that purpose OR through an application which includes it as well as new development. However, in the latter case, it must be made clear in the application what development is covered (both in description on the application form and in the drawings and plans, in order that the Planning Authority is sure that the unauthorised development does form part of the application".

Illi minhabba hi d-decizjoni tal-Bord hija bbazata fuq din ic-cirkulari, hija l-umli opinjoni tal-esponent illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, bir-rispett kollu, tippekka minn zewg lati:-

(i) Fl-ewwel lok l-esponent umilment jikkontendi li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ma ghandiex il-poter skond il-higi li tikkostitwixxiha, jigifieri, l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp, Kap *356* tal-Ligijiet ta Malta, sabiex timponi s-sanzjonijiet previsti fic-cirkulari hawn fuq imsemmija. Illi l-Att dwar l-Ippjanar tah-Izvilupp jipprovdi rimedji fil-kaz hi jkun hemm bini mhux skond il-permess ta’ zvilupp mahrug ghall-istess izda s-sanzjoni hi hija provduta fic-cirkulari numru PA 2/96 ma hiex wahda minnhom. L-Awtorita’ tal-Ippjanar ghandha l-fakolta f’dawk il-kazijiet li tohrog avviz ta’ twettiq jew sabiex jieqfu x-xoghlijiet izda mhux li twaqqaf il-hrug ta' permess rigwardanti bini iehor, anke jekk ikun jinsab fl-istess sit ta’ fejn jinsab il-bini llegali.

L-esponent umilment jikkontendi li tant l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ma ghandhiex il-poter bil-ligi li timponi dawn is-sanzjonijiet li l-istess Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp jipprovdi fl-artikolu 56 illi:-

‘(1) Kull min -

(a) jaghmel xi zvilupp fuq xi art jew ihalli li jsir xi zvilupp fuq art hi taghha huwa s-sid minghajr permess ghall-izvilupp kif ikun isehh meta jsir l-izvilupp, jew, jekk l-izvilupp isir b’permess ghall-izvilupp, jonqos milli jhares jew li jara li tigi mharsa xi kundizzjoni, restrizzjoni jew limitazzjoni ohra hi ghaliha l-permess huwa suggett;...

ikun hati ta’ reat kontra dan l-Att...”.

Illi l-istess artikolu 56 fis-subartikolu 3 jghid illi:-

“procedimenti kontra kull persuna ghal xi reat imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu ghandhom isiru quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) jew il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), skond il-kaz, bhala Qrati ta’ gudikatura kriminali skond id-dispozizzjonijet tal-Kodici Kriminali”.

Ghalhekk johrog car minn dan l-artikolu li l-poter sabiex jittiehdu passi legali kontra min ikollu zvilupp illegali, sakemm ma tintuzax il-procedura tal-avvizi, qieghed

f'idejn il-Qorti tal-Magistrati u mhux poter li bih hija moghnija l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Ghaldaqstant permezz tac-cirkulari hawn fuq imsemmija l-Awtorita' tal-Ippjanar tittanta tirregola dwar affarijiet li hi ma ghandiex il-poter bil-ligi li tirregola u ghalhekk l-Bord ta' l-Appell fil-kaz odjern ma kellux iserrah fuq dik ic-cirkulari, jikkunsidra li hi ligi u jserrah fuq sabiex jiehu decizjoni fuq l-applikazzjoni in kwistjoni;

(ii) Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost anke jekk ghas-sahha ta' l-argument wiehed jaccetta li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandha l-poter li temana cirkularijiet bhalma hi c-cirkulari PA 2/96 3, xorta wahda jibqa' l-fatt illi din hija biss cirkulari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u li l-Bord ta' l-Appell, bir-rispett kollu, ma jistghax kif ghamel fid-decizjoni appellata, jaghti lil din ic-cirkulari s-sahha ta' ligi u japplika fid-decizjoni daqs li kieku kienet parti mill-Ligijiet ta' Malta. Ladarba gie hekk deciz mill-Bord allura fid-decizjoni appellata saret enuncjazzjoni zbaljata tal-higi u ghalhekk din l-Onorabbbi Qorti ta' l-Appell ghandha l-fakolta' li tiskrutinja din id-decizjoni u tiddeciedi fuqha;

5. Illi bir-rispett kollu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tiebet aggravju tas-socjeta' esponenti huwa car u manifest ghabiex jekk ghas-sahha ta' l-argument ic-cirkulari hawn fuq imsemmija ghandha sahha ta' ligi, din l-istess cirkulari, fl-opinjoni umli tas-socjeta' esponenti, giet interpretata u konsegwentement applikata b'mod hazin mill-Bord ta l-Appell fid-decizjoni appellata;

Illi c-cirkulari PA 2/96 fib-punt numru 3 kif diga' kkwotata aktar 'il fuq tghid illi meta zvilupp li jezisti fuq sit huwa kollu jew parzjalment illegali, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ma tistghax tikkunsidra applikazzjoni ghal hrug ta' permess ghall-zvilupp li jirrigwarda zvilupp gdid fuq l-istess sit sakemm l-izvilupp illegali jigi regolarizzat. L-istess cirkulari tkompli tghid illi dan l-izvilupp illegali jista' jigi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni li tinkludi sija l-izvilupp illegali kif ukoll zvilupp gdid;

Illi s-socjeta' esponenti ghalkemm inizjalment applikat ghal *"amended application to construct garages, shops and stores and residential units"* f'sit fi Triq Zarenu Dalli, Birzebbugia, l-istess applikazzjoni kienet giet sussegwentement emendeta fis-26 ta' Awissu 2000 sabiex taqra *"Amended Application - To Regularise Construction of Garages, Shops Stores and Residential Units"*, liema emenda kienet giet accettata min-naha tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u ghalhekk kienet tkopri wkoll l-bini llegali li kien hemm fis-sit ta' Triq Zarenu Dalli, Birzebbugia. Illi l-izvilupp li ghandu jigi sanzjonat ukoll jidher fil-pjanti sottomessi mis-socjeta' appellanta. Izda, ghalkemm is-socjeta' esponenti fil-fatt issottomettiet applikazzjoni li kienet tinkbudi sija bi zvilupp illegali kollu li jezisti fuq is-sit involut fl-applikazzjoni in kwistjoni kif ukoll zvilupp gdid, il-Bord ta' l-Appell, fl-umli opinjoni tal-esponent, erronjament ddecieda li jikkonferma r-rifjut tal-hrug tal-permess. Ir-raguni li nghatat mill-Bord ta' l-Appell ghal dan ir-rifjut kienet illi l-appellant ghandu zvilupp illegali li jikkonsisti f'erba' *penthouses* li jinsabu f'sit fi Triq B'Bugia. Ghalkemm is-socjeta' appellanta mhux qed tinnega li jezisti dan l-izvilupp fi Triq B'Bugia hija umilment tikkontendi li dan l-izvibupp ma ghandux x'jaqsam mas-sit li fuqu qed jintalab li jinhareg il-permess ta' zvilupp ghaliex dan ta' l-ahhar jinsab fi Triq Zaren Dalli. Ghalhekk l-izvilupp fi Triq B'Bugia qatt ma kellu jittiehed in konsiderazzjoni mill-Bord fid-decizjoni appellata. Fl-opinjoni umli tas-socjeta' esponenti l-irregolarita' *o meno* tal-izvilupp li hemm f'sit fi Triq B'Bugia u li ghaliha ssir referenza fid-decizjoni tal-Bord hija, bir-rispett kollu rrilevanti ghall-kwistjoni tal-hrug tal-permess tal-izvilupp odjern;

Illi, bir-rispett kollu, il-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu qal illi ladarba l-bini fuq Triq Zaren Dahhi u Triq B'Bugia kien inizjalment inhareg permess ta' zvibupp wiehed ghalih allura fl-applikazzjoni odjerna kellu wkoll jigi rettifikat kwalunkwe zvilupp illegali li jezisti fis-sit fi Triq B'Bugia. L-esponent umilment jikkontendi li din m'hix l-interpretazzjoni korretta tac-cirkulari in kwistjoni u ladarba l-applikazzjoni tal-istess socjeta' kienet tkopri u tissana kwalunkwe zvilupp fis-sit ta' Triq Zaren Dalli, is-sit

koncernat fl-applikazzjoni odjerna, allura skond l-istess cirkulari l-permess ghall-izvilupp kellu jinghata u mhux jigi rifjutat.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gja' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha, tiddikjara nulla d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-8 ta' Frar 2002, fil-kaz fl-ismijiet **"Charles Polidano f'isem Polidano Group vs Kummissjoni Ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u / jew fin-nuqqas tirrevoka l-istess decizjoni in kwantu cahdet l-appell quddiem l-istess Bord u kkonfermat irrifjut relattiv u tilqa' l-appell tal-esponent kif propost quddiem l-istess Bord, jew fin-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar biex l-istess jiddeciedi l-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissjoni appellata.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 10 sa 15 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar tal-15 ta' Marzu 2002 a fol.17 sa 25 tal-process:

1. Illi l-appellant kien applika ghal *"amended application to construct garages, shops and stores and residential units"* fi Triq Zaren Dalli, Birzebbugia.

2. Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp cahdet din l-applikazzjoni *stante* li:- *"The proposal runs counter to Circular PA 2196 which states that 'when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised".*

3. Illi l-applikant appella minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li madankollu cahad l-appell tieghu b'decizjoni tat-8 ta' Frar 2002.

4. Illi preliminarjament l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li mhuwiex qed isir minn *"punti ta' ligi decizi mill- Bord"* a tenur ta' l-artikolu 15(2) ta' l-Att I ta' l-1992. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mhijiex it-tielet istanza fejn tista' tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tat-Bord ta' l-Appell, izda jista' jsir appell ristrett biss dwar punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord.

Kif kien konfermat b'mod kostanti mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (cf **"Dr. Alfred Grech vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** – sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 – Appell Nru. 93/94), huwa l-Bord ta' l-Appell biss li ghandu d-diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legizlazzoni, u din l-interpretazzoni ma tistghax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti dina l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tat-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Kulma ghamel il-Bord kien li applika dispozizzjoni tar-regolamenti ghal-kaz in dizamina, u bl-ebda mod ma ddecieda xi punt ta' ligi dwar dan ir-regolament li dwaru kienet qamet xi kontroversja quddiem il-Bord ta' l-Appell.

Fil-fatt dina l-Onorabbli Qorti, fis-sentenza **"Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), spjegat li:-

"Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>*biss*</u> *kwistjonjiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonjjiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ….. Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".*

Illi l-kaz in dizamina huwa simili hafna ghall-mertu fil-kaz **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tal-24 ta' April 1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas

milli japplika certu dispozizzjonijiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, f'dan l-istess kaz, kienet qalet hekk:-

"Tali nterpretazzjoni ….. hija esklussivament fil-mansjoni ta' l-ezercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

Fil-fatt l-appellant fl-ebda aggravju ma jqajjem xi punt ta' ligi li gie deciz fis-sentenza tal-Bord. L-ewwel aggravju huwa li l-Bord ma tax sentenza definittiva dwar il-mertu tal-kaz ghaliex skond l-appellant ma kienx car ghal-liema zvilupp kien qed jirreferi, cjoe' jekk hux is-sit ta' triq Birzebbuga jew dak ta' Triq Zaren Dalli.

Certament li dan ma jistax jitqies bhala punt ta' ligi, u madankollu jirrizulta li l-applikazzjoni kienet tikkoncerna s-sit ta' Triq Zaren Dalli, u l-Bord huwa marbut li jiddeciedi skond l-applikazzjoni li biha jkun iffaccjat. Il-fatt illi l-Bord irrefera ghas-sit l-iehor li huwa ntimament marbut mas-sit ta' Triq Zaren Dalli, partikolarment minhabba li z-zewg siti darba kienu wiehed, ma jfissirx li ma hux car ghall-liema sit tirreferi d-decizjoni.

It-tieni aggravju huwa li s-*Circulars* 2/6 u 2/98 m'ghandhomx valur ta' ligi u li l-Awtorita' ma hix awtorizzata li tirregola tali zvilupp permezz ta' dik il-procedura. Jigi umilment sottomess li dina l-Onorabbli Qorti fil-vesti taghha ta' Qorti ta' l-Appell minn decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandhiex gurisdizzjoni biex tiddeciedi dwar il-validita' legali ta' dawn is-Circulars, u jekk l-applikant irid jikkontesta l-legalita' ta' dawn is-*Circulars* ghandu jaghmel dan mod iehor.

It-tielet aggravju wkoll huwa bazat fuq il-premessa li s-sit ta’ Triq Birzebbuga huwa separat minn dak ta’ Triq Zaren Dalli, u ghaldaqstant galadarba, skond l-appellant, l-illegalitajiet jinsabu biss fis-sit ta’ Triq Birzebbuga u mhux f’dak meritu ta’ din l-applikazzjoni, u cjoe’ s-sit ta’ Triq Zaren Dalli, is-sit ta’ Triq Birzebbuga ma kellux jittiehed in konsiderazzjoni. Hawnhekk ukoll dan mhuwiex punt ta’ dritt dwar l-interpretazzjoni tas-*Circulars* 2/96 u 2/98, izda punt ta’ fatt dwar jekk dawn iz-zewg siti humiex verament separati jew jekk ghandhomx jitqiesu bhala sit wiehed. Certament li dan huwa punt ta’ fatt u tekniku li idejalment ghandu jigi deciz miil-persuni ta’ kompetenza teknika li hemm fuq il-Bord ta’ l-Appell u mhux minn dina l-Onorabbli Qorti, li l-funzjoni taghha hija li tiddeciedi biss punti ta’ dritt.

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li l-ewwel aggravju ta’ l-appellant huwa li s-sentenza tat-Bord ta’ l-Appell ma tipprovdix konkluzjoni definittiva tal-mertu ta’ l-appell ghaliex il-kaz odjern jikkoncerna biss l-izvilupp li jhares fuq Triq Zaren Dalli.

Illi l-appellant qed jibbaza dan l-argument fuq paragrafu wiehed li jikkwota mill-konsiderazzjonijiet li ghamel il-Bord, mentri l-Bord ikkwota diversi sottomissjonijiet maghmula kemm mill-appellant kif ukoll mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Illi s-sit in kwistjoni jinsab bejn zewg toroq, u cjoe’ Triq Zaren Dalli u Triq B’Bugia. Fil-fatt il-blokk kollu kien inbena mill-appellant, izda sussegwentement il-blokk gie mifrud. L-iskop ta’ l-appellant huwa jipprogetta s-sit bhala konsistenti f’zewg binjiet separati u li l-illegalitajiet jinsabu fuq din il-parti li mhix mertu ta’ dan l-appell.

Madankollu jekk wiehed janalizza l-istorja ta’ dan is-sit fir-rigward ta’ applikazzjonijiet ta’ l-ippjanar jirrelizza li s-sit dejjem kien wiehed u gie trattatt bhala tali, u ghalhekk l-attentat ta’ l-appellant li jipprezentahom bhala zewg zviluppi separati huwa wiehed artificjali u minghajr bazi.

Fil-fatt fis-7 ta' Mejju 1997 inhareg permess (PA 5011/96) *"for the construction of garages, 4 boathouses and 2 shops at ground floor level and 8 flats at each of the first and second floor levels and 16 washrooms at roof level" u* dana fir-rigward ta' sit fi Triq Birzebbugia, Birzebbugia.

Illi fit-22 ta' Settembru 1999 inhareg il-permess PA 4777/98 li awtorizza li jsiru xi emendi fil-permess PA 5011/96 fuq l-istess sit fi Triq Birzebbuga, Birzebbuga.

Sussegwentement l-applikant appella sabiex jinghata permess biex jibni sular addizzjonali fis-sit fi Triq Birzebbuga, Birzebbuga. Dan il-permess kien rifjutat fis-7 ta' Dicembru 1999, u rega' kien rifjutat wara procedura ta' rikonsiderazzjoni fis-27 ta' April 2000.

Illi jezistu wkoll zewg *Enforcement Notices*, ECF 186/99 datata 8 ta' Marzu 1999 li kienet tirrigwarda gallariji li ma kienux skond il-pjanti, u ECF 1034/99 datata 7 ta' Dicembru 1999 li kienet tirrigwarda erba *penthouses* u *washroom* li ma kienux jikkonformaw mal-permessi. Ghal darb'ohra anke dawn l-*enforcement notices* jirreferu ghas-sit fi triq Birzebbuga, Birzebbuga.

Illi l-fatt jill fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell irrefera ghall-*Enforcement Notice* ECF 1034/99 li jirreferi ghal zvilupp li jhares lejn Triq Birzebbuga, ma jfisser bl-ebda mod illu huwa ta d-decizjoni tieghu fuq dak is-sit.

Jekk xejn, id-decizjoni tal-Bord tirreferi ghas-sit imsemmi fl-applikazzjoni, anke jekk fil-konsiderazzjonijiet tieghu l-Bord ta' l-Appell jaghmel riferenza ghal xi siti ohrajn. Dana izjed u izjed meta wara l-frazi kkwotatat mill-appellant, il-Bord ta' l-Appell jirreferi wkoll ghall-*enforcement notice* dwar tisqif ta' *washrooms* li jharsu lejn Triq Zaren Dalli.

L-argumenti u l-preokkupazzjonijiet espressi mill-appellant fir-rikors ta' l-appell dwar x'jista' jigri minn applikazzjonijiet futuri huma kompletament ipotetici. L-applikazzjoni saret fir-rigward ta' Triq Zaren Dalli, u l-fatt illi l-Bord matul il-konsiderazzjonijiiet tieghu rrefera ghal istanzi diversi mill-istorja ta' dan is-sit ma jfissirx li d-decizjoni tat-Bord hija

ambigwa. Il-Bord huwa strettament marbut mas-sit fl-applikazzjoni u ma ngiebet ebda prova li l-Bord ma kienx qed jirreferi ghas-sit mertu ta' l-applikazzjoni meta wasal ghad-decizjoni tieghu. Il-Bord iddecieda fuq l-applikazzjoni li kien hemm quddiemu skond l-awtorita' moghtija lilu mill-ligi, billi fil-kaz odjern cahad l-applikazzjoni ta' l-appellant.

6. Illi fit-tieni aggravju tieghu l-appellant qed isostni li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar m'ghandha l-ebda setgha sabiex tirregola l-procedura taghha permezz ta' xi *Circulars* meta hemm zvilupp illegali, ghaliex skond l-appellant, l-Att ta' l-Izvilupp dwar l-Ippjanar jaghti lill-Awtorita' poter biss biex jew tipprocedi quddiem il-Qorti tal-Magistrati jew tohrog Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq.

Illi dawn is-*Circulars* ghandhom validita' legali u dan johrog mill-Artikolu 5 ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp li jistipula li l-Awtorita' tkun responsabbli, *inter alia,* ghal

(a) "thejjija tal-pjanjiet ta' zvilupp u 'policies' ta' ppjanar inkluza kull haga ohra anncillari jew incidentali ghalihom jew li twassal ghalihom, u l-aggornar taghhom wara li dawn jigu approvati skond dan l-Att",

……

(c) il-pubblikazzjoni u l-aggornar skond ma jehtiegu c-cirkostanzi, ta' librett ufficjali li jkun fih dawk il-hwejjeg li l-Ministru jista' jippresknivi, u li ghandu jkun disponibbli ghall-pubbliku".

Illi l-istess Artikolu jkompli billi jezigi li kwalunkwe *policy* ta' l-ippjanar ghandha tigi ppubblikata f'dan il-librett fi zmien xahar mill-approvazzjoni taghha u huwa biss minn dakinhar ta' tali publikazjoni li tiehu effett ufficjali.

Illi dawn ic-Cirkolari lill-Arkitetti, fosthom is-*Circulars* 2/96 u 2/98 jikkostitwixxu *guidelines* dwar l-interpretazzjoni ta' *policies* ta' l-Awtorita' u ghaldaqstant huma sors legali fil-qasam tal-ligijiet dwar l-ippjanar. Dan kien konfermat fis-sentenza **"John Scerri vs DCC"** (Deciza fl-24 ta' Jannar 1997 – Appell nru. 392/95 KA) fejn il-Bord ta' l-Appell,

wara li kkwota diversi awturi dwar il-validita' legali ta' dawn is-*Circulars* fis-sistema legali Ngliza u anke dik Taljana, ikkonkluda li tali *Circulars* jikkostitwixxu *"kunsiderazzjonijiet materjali" ai termini* ta' l-Artikolu 33(1) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp. Il-Bord sostna li ghalkemm dawn is-*Circulars* m'humiex ta' natura mandatorja, xorta jistghu jkunu rilevanti ghat-tehid ta' decizjonijiet.

7. Illi dwar it-tielet aggravju jinghad illi s-sit in kwistjoni huwa wiehed li jaghti kemm ghal fuq Triq Zaren Dalli kif ukoll fuq Triq Birzebbuga. Fil-fatt kif diga' gie spjegat aktar 'il fuq, kien hemm diversi permessi li hargu fuq is-sit bhala sit wiehed. Anke l-Avvizi biex Tieqaf u ta' Twettieq numri 1034/99 u 186/99 hargu fuq is-sit bhala sit wiehed.

Inoltre, is-sit huwa muri bhala wiehed anke fil-pjanti u *site plans* annessi ma' l-applikazzjani odjerna, u ghaldaqstant il-Bord kien gustifikat li jikkonsidra s-sit bhal wiehed, u ghaldaqstant jiehu in konsiderazzjoni l-illegalitajiet tas-sit kollu. Id-divizjoni tas-sit kienet biss manuvra min-naha ta' l-appellant sabiex jipprova jizgura li l-illegalitajiet fin-naha ta' Triq Birzebbuga ma jigux ikkunsidrati waqt is-smiegh ta' din l-applikazzjoni.

Minghajr pregudizzju ghal dan, jigi sottomess ulterjorment li l-appellant stess qed jammetti, a fol. 7 tar-rikors ta' l-appell tieghu, li anke jekk wiehed kellu, ghall-grazzja ta' l-argument, jikkonsidra z-zewg siti bhala separati, is-sit ta' Triq Zaren Dalli ukoll jinsab kolpit bl-illegalitajiet. Dan meta ighid li *"l-applikazzjoni kienet giet sussegwentement emendata ….. liema emenda kienet giet accettata.... u ghalhekk kienet tkopri wkoll il-bini llegali li kien hemm fi Triq Zaren Dalli, Birzebbuga".*

Galadarba jezistu tali llegalitajiet, skond is-*Circulars* 2/96 u 2/98, dawn iridu jigu sanzjonati b'wiehed mill-metodi hemm imsemmija. Fil-kaz odjern l-appellant, fil-mori tas-smiegh ta' din l-applikazzjoni, emenda l-applikazzjoni biex minflok *"to construct"* taqra *"to regularise construction",* izda naqas milli jinkludi l-izvilupp illegali kollu li kien is-suggett ta' l-Avvizi biex Tieqaf u ta' Twettieq.

Specifikament naqas milli jinkludi l-*penthouses* li kienu llegali, u dawn lanqas ma tnehhew biex b'hekk ghad hemm illegalita' li mhix qed jintalab li tigi sanzjonata. Fil-fatt il-perit ta' l-appellant lanqas ma ghamel xi emenda fil-pjanti meta talab li tigi modifikata l-applikazzjoni u ghaldaqstant il-pjanti ma jkoprux l-irregolaritajiet.

Ghaldaqstant, kif gie ben spjegat fis-sentenza **"Joseph Sant vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Nru. PAB 161/96 SMS ta' l-14 ta' Dicembru 1998):-

"Il-Bord ma jistax jaghti permess fuq 'site' li ghandha xi 'illegalities' skond is-Circular 2/96, jekk wiehed ma jitlobx li jissana dawn l-'illegalities' jew inehhihom".

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja' prodotti partikolarment id-dedizjoni tal-Bord tal-Appell tat-tmienja (8) ta' Frar 2002 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li dina lOnorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Charles Polidano, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-tmienja (8) ta' Frar 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 29 ta' Mejju 2002, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Charles Polidano vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tal-24 ta' Gunju 2002 fejn il-Qorti laqghat it-talba ta' Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellanti sabiex tipprezenta nota t'osservazzjonijiet, u pprefiggiet terminu ta' tletin (30) gurnata ghal dan l-iskop bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu l-istess terminu sabiex jirrispondi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' appellanti Polidano Group datata 24 ta' Lulju 2002 u dik responsiva tas-socjeta' appellata tat-23 ta' Settembru 2002.

Rat il-verbal tal-11 ta' Novembru 2002 fejn id-difensuri rrimettew ruhhom ghan-noti u l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-26 ta' Mejju 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-appellata l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li qed isostni li dan l-appell ma huwiex fuq punt ta' dritt u ghalhekk mhux ammissibbli jibda biex jinghad illi s-**subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att I ta' l-1992** u cioe' l-**Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta)** jghid testwalment illi:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord".

Illi din il-Qorti, tat diversi sentenzi jikkoncernaw proprju dan il-punt ta' x'jikkostitwixxi "*punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu".* Filwaqt li din il-Qorti taghmel referenza ghall-istess sentenzi, fosthom **"Mario Camilleri vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) hija sejra zzid tghid ukoll u taghmel taghha l-insenjament li kienet ghamlet din l-istess Qorti, diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **"Joe Cortis vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar et"** deciza fis-27 ta' Frar, l996 (App. Nru. 376/93) fejn intqal illi:-

"9. Dwar id-distinzjoni bejn x'jikkostitwixxi punt ta' ligi u punt ta' fatt inkiteb hafna u kien hemm ukoll diversi decizjonijiet dwarha. Gieli d-distinzjoni tkun cara u gieli ma tkunx. F'nota dwar ligi u fatt u x'jista jammonta ghal zball f'wiehed jew fl-iehor, l-awturi ***Beatson u Matthews*** *(ara*

Administrative Law, <u>Cases and Materials</u>, *- Oxford, 2nd Ed. l989, p ll3) jistqarru li:*

"The important distinction between errors of law and of fact can be very fine and, as has been seen, the cases do not adopt a consistent position on the correct method of making it".

Illi ferm interessanti *'a proposito'* hija wahda mir-rakkomandazzjonijiet li saret fir-**"Report of the Committee on Administrative Tribunals and Enquiries"** tal-1957, maghruf ahjar bhala "**The Franks Report**" fir-Renju Unit (Cmnd. 218(1957) fejn intqal *inter alia* hekk:-

"We are firmly of the opinion that all decisions of tribunals should be subject to review by the courts on point of law. This review could be obtained either by proceedings for certiorari or by appeal. If, as we recommend, tribunals are compelled to give full reasons for their decisions any error of law in such a decision would subject the decision to quashing by order of certiorari in England, and it is now clear that the fact that the decision of the tribunal may be expressed in the statute as 'final' does not oust jurisdiction ... Moreover, an application to quash a decision on this ground is quite different from an appeal on a point of law".

"In the former case the Court can only quash the decision, while in the latter case the court may substitute, or in effect substitute, its own decision ... In the latter case the Court can in addition look at the notes of the evidence given before the tribunal if the point of law is whether there was evidence on which the tribunal could in law have arrived at its decision. An appeal on a point of law_is therefore wider in scope. For all these reasons we recommend that review by the courts of decisions of tribunals should in general be provided by making the decisions subject to appeal on points of law ......"

Illi ma’ dan irid jizdied dak li gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:

*“irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-**subartikolu (2) tal-artikolu 15 tal-imsemmi Att 1 ta' l-1992**, hija wahda limitata hafna. Dana billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni”.*

Illi *inoltre* fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** *supra* citata, inghad illi:-

“Illi dana billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, llimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghal kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-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 din il-Qorti tkompli tghid illi decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu mpunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ngustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhala dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni.”

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta’ Mejju 1998 intqal illi:-

“… anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm

il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dana billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord."

Illi konsegwentement mal-premess din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet li hija *"qeghda taghmel dina l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha 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. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. 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 il-Qorti f'appelli bhal dawn".*

*"Illi dana necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta' dina d-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibilita' ta' sindakabilta' fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-*kaz".

Illi fil-fatt intqal mill-istess Qorti f'decizjoni ohra taghha li:-
"Jixraq li fl-ewwel lok tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-Awtorita' tal-Ippjanar u cjoe' li l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar biss

fuq punti ta’ ligi decizi mill-Bord. L-Awtorita’ ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta’ Mejju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet ***“Emmanuel Mifsud versus L-Awtorita’ tal-Ippjanar”*** *fejn gie espressament ritenut li l-Qorti tal-Appell:-*

“tista tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta’ fatt, fuq kwistjonijiet ta’ apprezzament ta’ provi. Ma hemmx dritt ta’ Appell lanqas fuq punti ta’ ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata.”

“Din il-Qorti kellha okkazjoni li tidhol u tinvestiga din l-eccezzjoni f’numru kbir hafna ta’ kawzi ricentement u ghalhekk, filwaqt li ssir espressa referenza ghal din il-gurisprudenza ricenti ta’ din il-Qorti, ma jidhirliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza il-gurisdizjoni limitata li din il-Qorti ghandha f’appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar”.

Illi dan gie kkonfermat f’diversi sentenzi ta’ din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluzi **“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);u **“Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. (RCP) 28 ta’ Ottubru 2002) – Appell Numru 9/2001 fost l-ohrajn.

Illi dan ma jfissirx li l-appellant ma ghandux rimedji ohra, anke quddiem dawn il-Qrati, sabiex iressaq ‘il quddiem l-ilment tieghu fuq l-allegazzjonijiet minnu vantati, izda dan mhux necessarjament quddiem din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell minn punti ta’ dritt decizi mill-Bord tal-Appell, ghaliex l-ezami li trid u ghandha taghmel din il-Qorti huwa biss fl-ambitu ta’ dak provdut fl-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992**, u kull konsiderazzjoni ohra hija *“ultra vires”* ghal din l-istess Qorti.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg -v- L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill- Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996 intqal illi:-

"Jista' biss isir appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi".

"F'sistema gudizzjarju fejn mhux permess rikors ghat-tielet Qorti ta' appell, hu ghalhekk li hu biss konsentit bil-ligi appell lil din il-Qorti f'kazijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord espressa fid-decizjoni minnu emessa. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' revizjoni fuq il-fatti in kawza, din il-Qorti ghandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jigu osservati r-regoli tal-gustizzja naturali u l-osservanza tad-dispozizzjonijiet tal-ligi u tal-principji fiha enuncjati."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett -v- L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie riaffermat il-principju li:-

"Skond il-ligi, din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravat tista tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu."

Illi sentenza ohra li sewgiet dan l-principju kienet **"Emanuel Mifsud -v- Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie kkonfermat b'termini precizi li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell".

"Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dana jfisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi ghalhekk, mehud in konsiderazzjoni dak li ghadu kif appena inghad hawn fuq, ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fis-sentenza **"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** [Appell Numru 213/99] deciza fid-19 ta' Novembru 2001) il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord.

Illi tenut kont tal-premess sabiex tigi deciza l-ewwel eccezzjoni mqajma mill-appellati wiehed irid ihares lejn l-appell maghmul mill-appellanti u fil-fatt l-aggravju tieghu huwa fis-sens li l-Bord tal-Appell ta' l-Ippjanar hija nulla u

bla effett peress li d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma hijiex wahda cara u dan ghaliex skond hija l-istess decizjoni mxiet fuq dak li rrizultalha dwar bini li hemm fuq Triq B’Bugia meta fil-fatt l-kaz odjern kien jikkoncerna applikazzjoni fuq bini li qieghed fuq Triq Zaren Dalli u hawn irreferit ghall-**artikolu 789 tal-Kap 12** li jipprovdi dwar nullita’ ta’ atti gudizzjarji.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li anke jekk wiehed joqghod fuq dan l-aggravju biss, dan jikkostitwixxi appell fuq punt ta’ dritt, u dan ghaliex apparti l-kwistjoni jekk in verita’ l-istess aggravju huwiex *ben* fondat, ma hemm l-ebda dubju li d-decizjoni tal-Bord ghandha tkun mhux biss *ben* motivata izda wkoll li tali motivazzjoni ghandha tirreferi ghall-applikazzjoni u zvilupp mertu tal-istess proceduri u ovvjament mhux fuq zvilupp li ma ghandu x’jaqsam xejn mal-istess, kif donna qed jghid l-istess appellant.

Illi hawn wiehed jirreferi ghad-decizjoni fl-ismijiet **“Jane Cini vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 24 ta’ Marzu 2003 fejn inghad li:-

*“Illi fl-ewwel lok ma hemm l-ebda dubju li s-sentenzi tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, bhas-sentenzi ta’ dawn il-Qrati ghandhom ikunu debitament motivati kif gie ritenut fis-sentenza **“John Grixti vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. 29 ta’ Ottubru 1999), izda kif jidher car mill-brani kkwotati mill-istess decizjoni hawn appellata, jidher car li l-istess decizjoni hija ben motivata…”.*

Illi stabbilit il-premess din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-ewwel aggravju u dan huwa fis-sens fuq indikat fil-konsiderazzjonijiet ta’ din id-decizjoni, u cjoe’ li qed jigi allegat li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda fuq binja ohra, u/jew b’riferenza ghall binja ohra li ma hijiex mertu tal-proceduri odjerni u ghalhekk dan jirrendi l-istess decizjoni nulla u bla effett *ai termini* tal-ligi.

Illi pero’ dan l-argument ma jirrizultax li huwa fondat *stante* li jekk wiehed ihares lejn l-istorja ta’ din l-applikazzjoni wiehed jara li originarjament kien hares permess uniku

Numru PA 5011/96 datat 7 ta' Lulju 1997 ghall-kostruzzjoni ta' *garages*, erba' (4) *boathouses* u zewgt ihwienet *at ground floor level*, bi tmien *flats at first floor* u *second floor* u (16) sittax-il *washroom* fuq il-bejt, inhareg permess ghall-alterazzjonijiet fit-22 ta' Settembru 1999 skond il-permess numru PA4777/96, u wara gie rifjutat permess ghal *floor* addizzjonali fis-7 ta' Dicembru 1999 (P.A.6063/98), u giet michuda rikonsiderazzjoni fis-27 ta' April 2000; inhargu wkoll zewg *enforcement notices* fis-7 ta' Dicembru 1999 ghaliex (4) erba' *penthouses* gew mibnija *at third floor level* b'access fuq il-bejt, izda jidher li l-applikant qasam din il-binja fi tnejn wahda li taghti ghal triq Birzebbuga, li fuqha nbnew l-istess *penthouses* li sal-lum ma humiex koperti b'permess validu u l-ohra li taghti ghat-triq Zarenu Dalli, f'Birzebbuga, fejn bl-applikazzjoni odjerna l-istess applikant qed jittenta jissana l-irregolariajiet li saru fuq din l-istess faccata fuq l-imsemmija triq.

Illi fid-decizjoni tieghu l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jidher li ha konjizzjoni ta' dan kollu u anke tal-fatt li dan l-izvilupp kollu ta' dak li jidher li llum jikkonsisti f'zewg binjiet, kien kopert b'permess wiehed u cjoe' dak tal-PA5011/96 kif emendat b'permess numru 4777/96, b'dan li sostna li jidher li fuq l-ewwel binja li taghti ghal fuq Triq Birzebbuga hemm l-*penthouses* li huma llegali, waqt li fil-binja li llum ghandha access separat minn Triq Zaren Dalli hemm ukoll *washrooms* li ma nbewx skond il-pjanti ghaliex inbnew bhala binja wahda. Dan apparti li f'laqgha mal-Awtorita' fit-8 ta' Frar 2000 l-istess applikant kien ipprometta li jnehhi r-*roof structures* fuq iz-zewg nahat *"(anke dak li llum hija suggett ghall-appell hawn) sa l-ahhar ta' Frar 2000. Dawn ghadhom hemm sal-lum u ghaldaqstant ma jistax jinhareg permess qabel ma l-istess jigu sanati".*

Illi abbazi ta' dan kollu l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kkonkluda li:-

"Ra l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq numru 1034/99 li minnu jirrizulta li l-appellant ghandhu zvilupp li jikkonsisti f'erba' penthouses li jharsu fuq Triq B'Bugia, li saqqaf bejn il-

washrooms li jharsu fuq Triq Zaren Dalli (dan kollu fit-‘third floor level’) u li ghandu access ghall fuq il-bjut tal-‘penthouses’ u l-‘washrooms’ minghajr permess fis-sit mertu ta’ dan l-appell”.

Ra l-PA Circulars PA 2.96 u 2/98;

Ikkunsidra ulterjorment:

“Illi r-raguni ghac-cahda ta’ din l-applikazzjoni hija PA Circular 2/96 u cjoe’ li jezisti zvilupp illegali fis-sit mertu ta’ dan l-appell li mhux qed jigi ttentat li jigi regolarizzat fl-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell. Lanqas mhu qed jinghad li din l-applikazzjoni hija wahda ‘to sanction’. Ghall-kuntrarju, l-izvilupp irregolari mhux inkluz fl-applikazzjoni u lanqas tnehha halli l-ostakolu ta’ PA Circular 2/96 ikun jista’ jigi sorvolat. Rinfaccjat b’din is-sitwazzjoni ftit li xejn ghad fadal ghall dan il-Bord li jara ghajr li jikkonferma r-rifjut u dan stante li jezisti zvilupp on site li ma jinkwadrax fil-pjanti sottomessi mal-applikazzjoni. L-illegalitajiet inkwistjoni huma deskritti fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita’ a fol. 5 ta’ din id-decizjoni u t-tibdil li talab biex isiru fl-applikazjoni l-perit tal-appellant ma jinkludux pjanti emendati li jkopru tali irregolaritajiet;

Ghall dawn il-motivi il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess”.

Illi minn dan jkollu jidher li l-istess Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar gustament tratta l-binja kollha llum maqsuma f’zewg binjiet mill-appellant mertu tal-permess li jezisti fuq l-istess zvilupp originali skond il-permess fuq citat 5011/96 prezentat bhala binja unika, u peress li l-istess Bord ta’ l-Appell identifika irregolatijiet fuq dawk li huma llum zewg binjiet, wahda b’access minn Triq B’bugia, u l-ohra b’access minn Triq Zaren Dalli, mertu ta’ din il-pendenza, u wara li kkonstata li tali rregolaritajiet qatt ma gew rrangati, u lanqas kienu inkluzi fl-applikazzjoni odjerna sabiex tissana irregolaritajiet fuq l-faccata tal-istess binja fi Triq Zaren Debono, applika c-cirkolari PA2/96 u 2/98 ghall-kaz in ezami, u minn dan kollu jidher li l-istess decizjoni hija *ben* motivata u altru minn cara u skjeta, u

trattat proprju fuq il-bini medessimu propost u mertu tal-applikazzjoni tal-istess applikant, u certament li dan l-aggravju mhux biss ma huwiex ben fondat izda adirittura vessatorju.

Illi it-tieni aggravju li wkoll huwa punt ta' dritt huwa dwar l-applikazzjoni tac-Cirkolari PA 2/96 fejn l-appellanti qed isostni li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma ghandux il-poter li japlika l-istess *stante* li tali cirkulari ma hijiex prevista taht il-**Kap 356,** izda fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan l-aggravju wkoll huwa manifest zbaljat w infondat *stante* li *ai termini* tal-**artikolu 5 tal-istess Kap 356** l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandha r-resposansabilita' tat:-

"(a) thejjija tal-pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar, inkluza kull haga ohra ancillari jew incidentali ghalihom jew li twassal ghalihom, u l-aggornar taghhom wara li dawn jigu approvati skond l-Att";

"(c) il-pubblikazzjonijiet u l-aggornar, skond ma jehtiegu c-cirkostanzi, ta' librett ufficjali li jkun fih dawn il-hwejjeg li l-Ministru jista' jippreskrivi, u li ghandu jkun disponibbli ghall-pubbliku….".

Illi fil-fatt dawn l-istess cirkolari nghataw rikonoxximent guridiku permezz ta' s-sentenzi ta' dawn il-Qrati fosthom dik ta' **"John Scerri vs Development Control Commission"** (A.C. 24 ta' Jannar 1997) tant li 'nghad li tali cirkolari jikkostitwixxu 'konsiderazzjonijiet materjali' skond id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** u wkoll fis-sentenzi **"Joseph Pace vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 28 ta' Jannar 1994) u **"Emanuel Grech vs Kummissjoni ghal-Kontrol ta' l-Izvuilup"** (A.C. 28 ta' Jannar 1995).

Illi hawn wiehed jirreferi wkoll ghad-decizjoni ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"Mario Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 fejn inghad illi:-

"Illi huwa veru li l-istess Bord ta' l-Appell ghandhu id-dritt jiddeciedi fuq l-interpretazzjoni kemm tal-fatt u kemm tad-

*dritt, pero' fil-waqt li interpretazzjoni u apprezzament ta' fatti ma humiex soggetti ghall-appell quddiem din il-Qorti, apprezzament tal-ligi, specjalment meta applikata mill-istess Bord ta' l-Appell bhal fil-kaz odjern, hija soggetta ghall-appell skond id-dispozizzjoni specifici tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** u tali cirkolari huma fil-fatt regoli li jirregalaw ukoll l-hrug ta' permessi f'diversi kategoriji ta' applikazzjoni u huma ndikati u riferiti bhala 'other planning documents' minn Dr. Kevin Aquilina fil-ktieb tieghu stess **Development Planning Legistlation".***

Illi tant l-istess cirkolari huma skond il-ligi u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandha kemm il-poter u l-obbligu li tohrog u tapplika l-istess li fl-istess sentenza nghad illi:-

"Illi l-argument tal-appellat li peress li l-appellant mhux qed isostni li l-Bord applika c-Cirkolari 2/96 u 2/98 meta ma kellux jaghmel dan jew li naqas li jikkonsidra xi regolamenti ohrajn, izda biss li qieghed joggezzjona ghal kif il-Bord interpretahom tant li sostna li dawn il-principji ma kienux applikabbli ghall-kaz in ezami, dan ma jikkostitwiex punt ta' dritt huwa fl-opinjoni ta' din il-Qorti ghal kollox inaccettabbli stante li huwa minnu dan jigi eliminat anke l-appell lill din il-Qorti fuq punt ta' dritt, stante li li jidher car li l-ewwel aggravju tal-appellant odjern huwa purament wiehed legali, ghaliex allegatament qed jallega li l-ligi ghall kaz in ezami giet applikata hazin, stante li c-cirkolari in kwistjoni ma jghidux jew ma jipprovdux dak li l-Bord tenna li jsostnu".

Illi l-istess decizjjoni kompliet hekk:-

"pero' jekk wiehed jidhol ghall-mertu tal-istess aggravju, hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-Bord gharbel sew il-kaz li kellu quddiemu u rrefera b'mod car ghac-cirkulari u 'policies' li kienu japplikaw. Illi inoltre' jidher mill-istess sentenza li l-paragrafu 2.4 tac-cirkulari 2/98 ma jghidx biss dak li kkwota konvenjentement l-appellant. Infatti c-cirkulari tispecifika ezattament meta ghandha tapplika:-

"Where part(s) of a site or building is illegal, permission for new development elsewhere on the site or building should

not be refused solely because there are illegalities in the building when:

- granting permission for the new development will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action (removal or rectification) against the illegal parts of the building; and

- the application does not include the "illegal" parts; and

- the applicant has no control over the "illegal" part(s) and was not involved in the "illegal" development."

Illi dan l-insenjament gie wkoll segwit fis-sentenza **"Matthew Sammut vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003 li ghaliha qed ssir referenza u ghalhekk jirrizulta li anke dan l-aggravju huwa nfondat u bla ebda fondament legali.

Illi dwar it-tielet aggravju dan jallega li l-istess cirkulari gew interpretati hazin peress li l-istess applikazzjoni mertu ta' dan l-appell kienet tirreferi ghall-bini b'access ghal Triq Zaren Debono u mhux dak b'access ghal Triq B'Bugia, u meta l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bhal Kummissjoni rrefera ghall binja b'access ghal Triq B'Bugia huwa applika l-istess cirkolari b'mod zbaljat ghaliex l-istess l-ahhar imsemmija binja ma kenitx mertu ta' dawn il-proceduri.

Illi dwar dan l-aggravju ftit hemm wiehed xi jghid fl-ewwel lok ghaliex strettament dan ma huwiex punt ta' dritt fil-kompetenza ta' din il-Qorti kif fuq spjegat, u fit-tieni lok l-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar in vista tal-istorja tal-istess binja kif approvata bil-permess numru PA 5011/96 u bir-referenza li ghamlet fid-dispozittiv tad-decizjoni taghha ghas-sottomissjonijiet tal-Awtorita' a fol. 5 ta' l-istess decizjoni spjegat car u korrettament il-pozizzjoni attwali sanciti bil-fatt li fuq dak li l-istess applikant irrenda bhala zewgt binjiet b'eccessi minn toroq differenti huma tnejn u flimkien kolpiti b'Avvizi biex Tieqaf u ta' Twettiq numri 1034/99 u 186/99 u hawn din il-Qorti tirreferi ghas-sottomissjonijiet tal-appellati fil-paragrafu 5

tar-risposta taghha tal-appell a fol. 43 u 44 tal-process u tiddikjara li taqbel perfettament mal-istess. Illi minn dan kollu jidher li c-Cirkolari 2/96 u 2/98 gew applikati b'mod mill-iktar korrett u ghalhekk anke dan l-aggravvju ghandu jigi michud.

Illi ghalhekk l-appell tal-appellanti ghandu jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tilqa' in parte** l-eccezzjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar fir-risposta taghha tal-15 ta' Marzu 2002 limitament fejn l-istess ma hijiex inkompatibbli ma' dak hawn premess u deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellant fir-rikors tieghu tat-22 ta' Frar 2002** *stante* li huwa nfondat fid-dritt u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-8 ta' Frar 2002 fl-ismijiet **"Charles Polidano f'isem Polidano Group vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta'l-Izvilupp".**

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent appellant.

Moqrija.

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