MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 24/2002

Ignatius Attard

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' Ignatius Attard datat 12 ta' Lulju 2002 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' l-applikazzjoni tieghu quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ir-rikorrenti talab permess sabiex izid *stores* fil-*basement level* ta' sit f'N/S Off Triq Omeru, ix-Xlendi, Ghawdex. Din l-applikazzjoni ma gietx milqugha mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u minnha sar appell ghal quddiem il-Bord ta' l-Appell. Dan il-Bord permezz tad-decizjoni tieghu tat-tmienja u ghoxrin (28) tas-sena elfejn u tnejn (2002) cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

Illi l-esponent hassu aggravat minn din id-decizjoni u minnha qed jinterponi umli appell ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti fit-termini ta' l-**Att numru 1 ta' l-1992 Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**.

Illi fil-qosor, il-fatti li wasslu ghal dan l-appell huma s-segwenti:

Din l-applikazzjoni tikkonsisti f'talba sabiex jigi regolarizzat il-bini ta' *basement* fi blokk ta' appartamenti fi Triq Omeru, kantuniera ma' triq gdida minghajr isem fix-Xlendi, limiti Munxar, Ghawdex. Dan il-blokk gie zviluppat skond permess numru PA0999/88 li kien jipprovdi ghall-bini ta' *basement* u zewg sulari.

Meta l-appellanti wasal biex jizviluppa din il-propjeta`, saru l-iskavazzjonijiet necessarji sabiex isiru l-pedament tal-bini. Minhabba pendil qawwi fil-blat kellhom isiru skavazzjonijiet b'fond ta' hamsa u ghoxrin pied sabiex jigi assigurat li l-bini jsir fuq bazi soda. Meta beda` jsir l-izvilupp, kien mehtieg ghall-appellant li jew itella` l-pedamenti u jordom sal-livell konformement mal-permess jew jithalla sular ulterjuri taht l-art li jkun iservi biss bhala *store.* L-appellanti mxew fuq din it-tieni alternattiva. Ghalhekk, sar zvilupp b'zewg *basements* u zewg sulari fuqu. Mill-livell ta' Triq Oneru 'l fuq hemm l-imsemmija zewg sulari u parti mill-ewwel *basement.*

Wara li sar dan l-izvilupp hareg *stop notice* numru 1069/97 minhabba li allegatament il-bini ma kienx sar skond il-permess fuq imsemmi. Proprju konsegwenti ghal dan l-avviz, l-esponenti talab permess iehor *to add stores at basement level* fis-sit sabiex b'hekk jigi regolarizzat l-izvilupp ezistenti. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-izvilupp fis-sittax (16) ta' Marzu ta' l-elf, disgha mija u tmienja u disghin (1998).

L-esponenti appella minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar peress li hassu aggravat minn dan ir-rifjut. Permezz ta' decizjoni moghtija fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju ta' l-elfejn u tnejn (2002) dak il-Bord

cahad l-appell u kkonferma r-rifjut ta' l-applikazzjoni u dan minhabba r-ragunijiet li gejjin:

a. Billi skond it-*Temporary Provisions Schemes* ta' l-1988 approvati fl-1989 is-sit mertu ta' dawn il-proceduri jinsab *outside development zone;*
b. Billi m'huwiex minnu li l-appellant kellu *stop* u lanqas *enforcement notice;*

c. Billi skond il-*Policy* dwar il-*Height Limitation Guidance* approvata fl-1988 l-appellant jista` jkollu biss tlett sulari. Il-Bord kien tal-fehma li *"bhalissa jezistu tlett sulari u basement u b'hekk l-izvilupp propost ezistenti jikkonsisti f'erba` sulari b'kollox."*

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej:

Fl-ewwel lok, huwa sottomess bil-qima li l-Bord ta' l-Appell ghamel interpretazzjoni u valutazzjoni hazina tar-regoli dwar il-*Height Limitation Guidance*. Fil-fehma ta' dak il-Bord, meta dawn ir-regoli jipprovdu fl-inhawi tax-Xlendi ma jistax jigi permess bini ta' gholi ta' iktar minn tlett sulari, dan ifisser li wiehed ghandu jghodd is-sulari tal-bini kollha f'daqqa, inkluz ghalhekk il-*basements*, sabiex jasal ghal dan l-gholi massimu permess.

Il-Bord jinnota li skond il-policy l-appellant jista` jkollu gholi ta' tlett sulari u dan skond il-Policy dwar il-Height Limitation Guidance approvata fl-1998. Bhalissa jezistu tlett sulari u basement u b'hekk l-izvilupp propost ezistenti jikkonsistu f'erba` sulari b'kollox. B'hekk l-appellant qed jipproponi li jeccedi l-height limitation b'sular haga li mhix permissibbli skond il-policy.

Huwa sottomess bil-qima li din l-interpretazzjoni la hija korretta u wisq inqas u ssib xi *support* fl-istess regoli jew fl-ispirtu li wassal ghalihom. M'huwiex ikkontestat li l-*Height Limitation Guidance* ghandha l-iskop uniku li tirregolarizza l-gholi tal-bini ta' inhawi partikulari u li ma tippermettix li konstruzzjonijiet jidhru sproporzjonati ghall-inhawi partikulari u li ma tippermettix li konstruzzjonijiet jidhru sproporzjonati ghall-inhawi li jkunu jinsabu fihom.

Tant hemm qbil dwar dan il-punt li dan gie anke ammess mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp innifisha fir-risposta taghha ghall-appell intavolat mill-esponenti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar dwar l-applikazzjoni odjerna. F’din ir-risposta il-Kummissjoni osservat illi:

“The cumulative effect of exceeding the height limitation would be to introduce high vertical buildings with a narrow frontage, into the streetscenewhich would appear cramped, and unreasonably squeezed. This would create a suffocating effect in the streetscene to the detriment of the visual and sanitary amenities of the locality which would be out of character with other towns and villages in Gozo.”

Dan hu l-iniku skop ta’ dawn ir-regoli. Dan wara kollox johrog mit-titlu ta’ l-istess regolamenti u cjoe` *height limitation*. Huwa l-gholi tal-bini li qed jigi regolat permezz taghhom. Ghalhekk jekk wiehed ghandu japplika r-regola li fix-Xlendi l-gholi tal-bini ma jistax jeccedi t-tlett sulari dawn is-sulari ghandhom jigu kkalkulati mill-livell tat-triq ‘il fuq.

Din l-interpretazzjoni ghandha wkoll tohrog minn dak li tiddisponi l-*Policy and Design Guidance* 2000 f’Punt 2.1 li tipprovdi dwar *Building Heights*, illi tipprovdi kif gej:

“A semi-basement shall not count as a floor where it is roofed over not more than six courses above finished road level.”

Minn dan ghandu jsegwi li *basement,* sakemm ma jeccedix l-gholi dispost f’din il-*policy*, ma jista` qatt jigi kkunsidrat bhala sular ghad-determinazzjoni ta’ *height limitation.* L-interpretazzjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell fid-decizjoni tieghu hija dijametrikament opposta ghal dak li hemm ipprovdut f’dawn ir-regoli.

Fit-tieni lok, huwa sottomess li l-Bord ma kienx korrett fid-decizjoni tieghu meta ma hax in konsiderazzjoni u ma ppronunzjax ruhu dwar dak li gie sottomess lilu mill-

applikant li *in vista* tal-fatt li dan is-sit jinsab f'inhawi li gja huma *committed,* din l-applikazzjoni kellha tigi kkunsidrata favorevolment u dan *in linea* ma' decizjonijiet ohra ta' l-istess Bord. Ma hux korrett ghall-Bord ta' l-Appell li jiskarta kompletament il-konsiderazzjonijiet mressqa mill-appellant iktar u iktar meta dawn l-istess konsiderazzjonijiet kienu l-bazi ta' decizjoni ohra ricenti ta' l-istess Bord. Tali agir mhux talli huwa rregolari, talli huwa wkoll diskriminatorju u jmur kontra kull process gudizzjarju jew kwazi gudizzjarju. L-esponenti dejjem sostna li *in vista* tal-fatt li l-izvilupp fl-inhawi kien sar kompletament divers minn kif kien regolat, u dan tul medda twila ta' snin, dan il-fattur kellu jmur a favur ta' l-approvazzjoni tal-permess mitlub. Proprju din il-konsiderazzjoni giet accettata bhala valida mill-istess Bord ta' l-Appell u gie approvat il-hrug ta' permess ta' zvilupp fl-appell fl-ismijiet **"Joseph Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2001 fejn inghad illi:

"In vista ta' dak li seta` jikkonstata l-Bord waqt l-access u nonostante t-Temporary Provisions Scheme u DC1/99, l-izvilupp fiz-zona fejn jinsab is-sit diga` gie kompromess b'tali mod u manjiera illi dan lanqas ma tista` tissejjah aktar bhala villa area b'konsegwenza illi sfortunatament, il-process ta' l-implimentazzjoni tal-Pjan Lokali wkoll huwa gja kompromess b'tali mod illi difficilment jista` jigi rimedjat. Ghalhekk, stante l-predominanza ta' blokki ta' appartamenti kemm fit-triq fejn jinsab is-sit kif ukoll fit-triq ta' wara, liema blokki jeccedu l-height limitation, dan il-Bord huwa tal-fehma li l-izvilupp propost, f'kaz li jintlaqa` m'huwiex sejjer ibiddel il-qaghda ta' din iz-zona minn dak li fiha tinsab illum.

Ghaldaqstant u limitatament ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord huwa propens li jilqa` dan l-appell ……"

Dak l-appell kien jirrigwarda sit li jinsab fl-istess inhawi u fl-istess triq bhal dak tar-rikorrenti. Il-Bord ta' l-Appell mhux talli ma laqax is-sottomissjonijiet ta' l-esponenti talli lanqas biss ikkunsidraha u naqas li jippronunzja ruhu dwarha. Il-*height limitation* ma ghandhiex tigi applikata

fejn b'decizjonijiet precedenti kemm ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar innifisha kif ukoll tal-PAPB, dik il-limitazzjoni ta' gholi ma tistax tigi applikata. Dan fis-sens illi fejn l-*area* fl-inhawi tas-sit mertu ta' applikazzjoni gja giet *committed* ghal certu gholi, jkun illogiku u diskriminatorju li fir-rigward ta' applikazzjoni partikolari tigi applikata l-ligi b'mod ristrett. L-esponenti kkwota diversi permessi ohra mahruga dwar bini fl-istess inhawi li ppremettew zvilupp simili ghal dak ta' l-appellanti.

Apparti l-permessi mahrug dwar din iz-zona partikolari, jidher li din hija r-regola generali li fejn jezistu nhawi li jkunu gja` gravament kompromessi bi zvilupp divers minn dak permessibbli, allura dan il-fattur jista` jkun ta' beneficcju f'kaz ta' applikazzjoni ghal zvilupp simili. Fil-kaz fl-ismijiet **"Vanni Ganado f'isem Gasan Properties Limited vs DCC"** (deciza fil-21 ta' Marzu 1994) pubblikat fid-Decizjonijiet dwar l-Ippjanar Vol. III p. 586 id-DCC kienet irrifjutat applikazzjoni ghaliex sostniet illi tezisti *height limitation* ta' erba` sulari fiz-zona in kwistjoni. il-Bord ta' l-Appell kien laqa` l-appell ghaliex sostna illi:

"skond il-Pjan ta' Struttura kellu jsir l-ahjar uzu ta' l-art u peress li fl-istess triq kien jezisti bini gholi hames sulari, il-Board ikkontenda illi l-izvilupp propost ma kienx ser ikollu mpatt negattiv fuq il-bini cirkostanti u l-karattru tal-lokal."

F'kaz iehor, **"Joe Cutajar vs DCC"** (deciz fit-8 ta' Lulju 1994) u ppublikat Vol. V. p969, l-appellant ried jissana parti minn zvilupp li huwa ghamel konsistenti f'*garage* u zewg sulari. Il-garaxx ma kienx mibni bhala *semi-basement* u ma kienx jikkonforma mal-*hieght limitation* ta' zewg sulari u *underlying basement.*

"Il-Bord innota li l-appellant kien ecceda l-height limitation, izda peress li l-bini kif mibni, kien ta' l-istess gholi daqs dak ta' ma genbu liema bini kien mibni skond il-permess, il-Bord argomenta li ma kienx jaghmel sens li jichad l-appell stante li ma kien se jkun hemm l-ebda impatt avvers estetiku."

L-istess principju gie applikat mill-Bord ta’ l-Appell fil-kaz fl-ismijiet **“George Sinagra vs DCC”** (deciz fil-15 ta’ April 1994) u ppubblikat fil-Vol. V. p668.

L-element ta’ *commitment* kellu iktar u iktar jigi kkunsidrat mill-Bord gjaladarba l-ewwel permess li hareg fuq is-sit in kwistjoni kien fl-1988, fi zmien meta l-izvilupp tal-bini ma kienx regolat bl-istess skrutinju ta’ llum.

L-esponenti jhoss li huwa wkoll rilevanti li tingieb l-attenzjoni lil din il-Qorti illi skond il-Pjan Lokali ta’ Ghawdex u Kemmuna li hargu f’Lulju ta’ l-elfejn u tnejn (2002) s-sit mertu ta’ dan l-Appell m’ghadux *outside development zone* izda gie dikjarat bhala *development zone.*

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti, filwaqt illi jirreferi ghall-provi prodotti u ghas-sottomissjonijiet maghmula u filwaqt li jirrizerva li ggib dawk il-provi l-ohra permessi mill-ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni li minnha qieghed isir dan l-appell moghtija mill-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar u tordna l-hrug tal-permess kif mitlub jew alternattivament thassar u tirrevoka dik id-decizjoni u terga` tirrinvija dan l-appell ghal quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex dan jigi kkunsidrat mill-gdid.

Rat id-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fit-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Gunju 2002 a fol. 9 tal-process;

Rat ir-risposta ta’ l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar a fol. 35 tal-process:

1. Illi permezz ta’ l-applikazzjoni numru 4082/97 l-appellant applika *to add stores at basement level*, f’sit fi N/S Off Triq Omeru, ix-Xlendi, Ghawdex. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fis-sittax (16) ta’ Marzu 1998, liema rifjut gie konfermat mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar b’decizjoni datata tmienja u ghoxrin (28) ta’ Gunju 2002.

2. Illi l-applikant, Ignatius Attard, interpona dan l-appell mid-decizjoni hawn fuq imsemmija tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

3. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir skond l-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp (Kap. 356)** li jghid hekk:

“Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi deciz mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta’ l-Appell (Kompetenza Inferjuri).”

Fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dan ghandu jsir minn punti ta’ ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord li jkunu gew decizi mill-istess Bord.

Dan kien konfermat diversi drabi b’sentenzi ta’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996), fejn gie spjegat li:

“Din il-Qorti thoss tista` tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m’hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta’ fatt, fuq kwistjonijiet ta’ apprezzament ta’ provi…….. Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta’ dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata.”

Illi fil-kaz in ezami l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta’ ligi izda semplicement applika l-*policies* rilevanti skond il-Pjan ta’ Struttura ghall-kaz in ezami. Il-Bord applika t-*Temporary Provisions Scheme* relattiva, li hija ta’ natura mandatorja u li hija carissima dwar il-*height limitation* ghaz-zona in kwistjoni, u cjoe` dik ta’ tlett sulari u dan apparti li s-sit jinsab barra miz-zona ta’ zvilupp.

Inoltre, huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam ta' l-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona jew ohra. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord m'hijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment 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). Ghalhekk il-Bord ta' l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti, din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni ta' l-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.

"Tali interpretazzjoni … 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 qeghda 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."

Dan l-insenjament kien kif ukoll f'sentenza ricenti u cjoe` **"Delicata vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 – Qorti ta' l-Appell) fejn il-Qorti qalet illi:

"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cjoe` l-artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp) li l-gurisdizzjoni

li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi deciz mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor, biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata, semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta."

L-istess insenjament kien kif ukoll f'sentenza ricenti u cjoe` **"Delicata vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 – Appell numru 165/97 – Qorti ta' l-Appell) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribaxixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u nterpretazzjonijiet 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 li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti."

L-argumenti kollha ta' l-appellant huma bazati fuq interpretazzjoni li skond hu kellha tinghata lil *Policy* maghrufa bhala *Height Limitation Guidance.* Kif diga` ntqal, il-Bord applika din il-*policy* izda l-interpretazzjoni li l-Bord ta lil din il-*policy* hija finali u ma tistax tigi kkontestata quddiem din l-Onorabbli Qorti. Fil-fatt, l-aggravji ta' l-appellant huma fis-sens illi huwa m'ghandux erba` (4) sulari kif intqal mill-Bord fid-decizjoni tieghu, izda biss tlett

(3) sulari u ghaldaqstant, ma tmurx kontra l-*Height Limitation Guidance,* filwaqt li l-aggravju l-iehor huwa fis-sens illi z-zona fejn jinsab is-sit hija *committed* ghall-izvilupp.

Illi dawn iz-zewg aggravji jirrigwardaw biss punti ta’ fatt u mhux ta’ dritt. Fil-fatt, l-argument ta’ l-appellant fl-ewwel aggravju huwa bazat fuq il-premessa li huwa ghandu *semi-basement* u mhux *basement* u li ghalhekk, dan m’ghandux jigi maghdud bhala sular *stante* li s-sulari ghandhom jigu kalkolati mill-livell tat-triq ‘l fuq. Madanakollu certament illi l-kwistjonijiet dwar minn fejn ghandhom jigu kkalkolati s-sulari u x’jikkostitwixxi *basement* jew *semi-basement* huma punti teknici u ta’ fatt u ma jammontawx ghal punti ta’ dritt. Dan aktar u aktar meta l-membri tal-Bord accedew fuq is-sit u b’hekk setghu jikkonstataw direttament dawn il-fatti u jekk il-*basement* li hemm is-sit jikkostitwixxix sular iehor *ai termini* tal-*policy* applikabbli.

Dwar it-tieni aggravju, u cjoe` dak dwar il-*commitment,* l-insenjament kostanti ta’ din l-Onorabbli Qorti huwa li dan huwa principju li jirrigwarda l-fatti, u d-decizjoni jekk zona hix *committed* je le tispetta b’mod finali lill-Bord. Dan kien konfermat ricentement fis-sentenza **“Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (decizjoni tal-31 ta’ Mejju 2002 – Appell numru 65/98 – Qorti ta’ l-Appell) fejn l-Onorabbli Qorti laqghet l-eccezzjoni preliminari ta’ l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li l-appell kien invalidu *stante* li ma sarx minn punt ta’ ligi deciz mill-Bord u konsegwentement, cahdet l-appell, *stante* li:

“Id-decizjoni tal-Bord tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni ta’ l-imsemmija Policy ta’ l-Awtorita` ta' l-Ippjanar steess li giet fuq indikata (u cjoe` Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion, il-Policy PLP 10). Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta’ dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta’ fatt…. B’applikazzjoni ta’ l-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi (u cjoe` l-artikolu 15(2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp) li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti, johrog

car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord."

4. Illi m'huwiex minnu illi l-bini in kwistjoni jikkonsisti f'zewg sulari u semi-*basement stante* li hemm tlett sulari u dan ghaliex dak li qed jigi allegat li huwa *semi-basement* fil-fatt huwa sular li jikkonsisti f'hitan gholja ghaxar (10) filati u msaqqaf u *inoltre* jinsab kompletament fuq il-livell tat-triq. Ghaldaqstant, dan ma jikkwalifikax bhala *semi-basement ai termini* tal-*Policy and Design Guidance* 2002 li fil-paragrafu 2.1 tghid illi:

"A semi-basement shall not count as a floor where it is roofed over not more than six courses above finished road level."

Dan apparti li jezisti *basement* iehor taht il-livell tat-triq u ghaldaqstant, kif iddecieda tajjeb il-Bord, il-bini ta' l-appellant jikkonsisti fi tlett sulari u *basement,* li huwa l-gholi massimu permess mill-*Height Limitation Guidance.*

5. Illi jekk wiehed jaqra d-decizjoni fl-intier taghha jirrizulta b'mod ampju li l-Bord ha in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet dettaljati maghmula kemm mill-appellant kif ukoll mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u ghaldaqstant certament li ma jistax jinghad, kif jallega l-appellant fir-rikors tieghu, li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet li ghamel l-istess appellant rigward il-possibbli *commitment* taz-zona. Il-fatt illi ma ssirx referenza dwar dan il-punt fid-*decide* huwa minhabba li l-Bord iddecieda l-appell a bazi tal-fatt illi l-bini kif inhu diga` jilhaq il-massimu tal-*height limitation* permessa, u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn jidhol fil-kwistjoni dwar jekk iz-zona hijiex *committed o meno.*

6. Illi fir-rigward tad-decizjoni fl-ismijiet **"Joseph Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** citata mill-appellant, jinghad illi s-sit mertu ta' dak il-kaz kien jinsab gewwa z-zona ta' l-izvilupp, filwaqt li s-sit mertu ta' l-appell

odjern huwa ta' natura residenzjali u jinsab barra miz-zona ta' l-izvilupp, kif ilu sa mill-1989, u ghaldaqstant ma jistax isir paragun bejn iz-zewg kazijiet.

Dwar is-sentenzi l-ohra msemmija mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu, jinghad illi fir-rikors ta' l-appell ma jinghatawx id-dettalji fattwali dwar is-siti li kien mertu ta' dawn id-decizjonijiet u b'hekk wiehed ma jistax jipparaguna s-sit mertu ta' dan l-appell ma' dawk is-siti. *Inoltre* jinghad illi dawn id-decizjonijiet ma jikkostitwixxux xi precedent, specjalment *in vista* ta' decizjonijiet konfliggenti moghtija mill-Bord ta' l-Appell fosthom **"Francis Xuereb vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Bord ta' l-Appell – Appell Numru 106/94KA) u **"Alfred Balzan vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Bord ta' l-Appell – Appell Numru 222/94KA).

Inoltre l-appellant jirreferi ghal diversi permessi li kienu minnu kkwotati fil-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Appell fejn inhargu permessi fl-istess inhawi tas-sit ta' l-appellant. F'dan ir-rigward, jinghad illi fis-sottomissjonijiet dettaljati maghmula mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kienu gew spjegati d-differenzi bejn l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u l-applikazzjoni msemmija mill-appellant u r-raguni ghaliex dawk il-permessi nhargu filwaqt li l-applikazzjoni mertu ta' l-appell giet rifjutata.

7. Illi dwar l-allegazzjoni li saret xi forma ta' diskriminazzjoni ma' l-appellant, jinghad illi huwa ben risaput li tali allegazzjoni ma tistax issir quddiem din l-Onorabbli Qorti li hija biss kompetenti sabiex tiddeciedi appelli fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord.

Inoltre l-fatt illi setghu hargu xi permessi li kienu in vjolazzjoni tar-regoli dwar l-ippjanar ma jfissirx illi tali regoli ikunu spiccaw u b'hekk jistghu jinhargu permessi ohra li jmorru kontra dawk ir-regoli. Kif spjegat l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **"Alfred Cauchi vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni tal-15 ta' Dicembru 1997 – Appell Numru 74/97) il-fatt illi terzi persuni kienu nghataw permess sabiex jibnu in eccess tal-*height*

limitation ma kienx jintitola applikant iehor li jinghata permess biex jibni *oltre* tali *height limitation stante* li l-Qrati qatt ma jistghu jissanzjnaw illegalita`.

Illi l-Pjan Lokali ta' Ghawdex u Kemmuna, kif jghid l-appellant stess, gie ppubblikat f'Lulju 2002 u cjoe` wara li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ta d-decizjoni tieghu, u ghaldaqstant il-Bord seta` biss jiddeciedi a bazi tar-regoli in forza dakinhar tad-decizjoni tieghu.

Oltre dan, dak li gie ppubblikat huwa biss abbozz tal-Pjan Lokali u mhux il-Pjan Lokali approvat, *stante* li sabiex dan isir ufficjali ghad trid tigi segwita procedura shiha.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2002 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, Ignatius Attard, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 ta' Ottubru 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Ignatius Attard kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 2003; tas-7 ta' April 2003; ta' l-24 ta' Gunju 2003; ta' l-24 ta' Novembru 2003;

Rat ir-rikors ta' l-appellant;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar 2004 fejn l-appell gie trattat. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Mejju 2004.
Rat id-dokumenti esebiti;

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellant applika sabiex jigi regolarizzat bini ta' *basement* fi blokk ta' appartamenti fi Xlendi limiti Munxar, Ghawdex. Dan il-blokk gie zviluppat skond permess li kien jipprovdi ghall-bini ta' *basement* u zewg sulari. Huwa spjega li meta gie biex jizviluppa l-proprjeta' saru l-iskavazzjonijiet necessarji sabiex isiru l-pedamenti tal-bini. Huwa kompla li minhabba pendil qawwi fil-blat kellhom isiru skavazzjonijiet b'fond ta' hamsa u ghoxrin pied sabiex jigi assigurat li l-bini jsir fuq bazi soda. Kwindi huwa kellu zewg alternattivi jew li itella' l-pedamenti u jordom sal-livell konformement mal-permess jew jithalla sular ulterjuri taht l-art li jkun iservi biss bhala *store*. Huwa ghazel it-tieni alternattiva. Ghalhekk sar zvilupp b'zewg *basements* u zewg sulari fuqu.

Illi wara li sar dan l-izvilupp hareg *stop notice* fil-konfront tieghu. Huwa ghalhekk ghamel l-applikazzjoni biex jirregolarizza l-izvilupp ezistenti, liema applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Huwa appella quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li kkonferma r-rifjut u b'hekk interpona l-appell odjern.

Illi minn naha taghha, l-Awtorita' appellata eccepiet preliminarjament li l-appell mhux qed isir minn punt ta' ligi kif rikjest mill-**artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar.**

Illi l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992**, kif sussegwentement emendat, 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".

Illi fil-kawza **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad ukoll illi:-

"Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser 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 jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennuncjazzjoni ta' xi dispozizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghal 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 fl-istess imsemmija sentenza ta' **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** inghad illi:-

*"Il-ligi tghid espressament fl-**artikolu 15 (2)** li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar:*

"punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru - punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu). Dwar dawn biss hemm appell lil din il-Qorti, li bosta drabi ddecidiet li meta l-legislatur juza' kliem bhal dan, ma hemmx dritt ta' appell fuq is-semplici applikazzjoni tal-ligi (li tigi citata fid-decizjoni appellata) ghall-fatti tal-kaz".

Illi fis-sentenza **"Ludwig Camilleri *nomine* vs Chairman tal-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad:-

"Illi din il-Qorti, kif presjesuta u komposta, ma jidhirliex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju ta' l-appellant. Dan billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) ta' l-Att Numru I ta' l-1992). Il-kwistjoni ta' dritt li fuqha ghandu jigi bazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu … … … Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem

din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appellabbli. L-aggravju odjern ta' l-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzjarju ('judicial review'), kif previst mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12). L-istess aggravju, izda ma hux sindikabbli minn din il-Qorti fil-kors tal-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferitx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din il-Qorti f'dan l-appell".

Illi abbazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni *hija ben definita*, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnifisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita' taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nnifisha hija cara u li tillimita b'mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti ta' l-Appell fuq punt ta' dritt. Dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b'decizjoni tal-Bord ma ghandhiex rimedji ohra li tista' anke ssegwi wkoll quddiem il-Qrati ordinarji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzjonali, pero' certament li mhux fl-ambitu ta' appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell lil din il-Qorti taht id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu **15 (1) ta' l-Att I ta' l-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-iktar skjett u definit.

Illi fl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant sostna li l-Bord ta' l-Appell ghamel interpretazzjoni u valutazzjoni hazina tar-regoli dwar il-*Height Limitation Guidance*. Il-Bord iddecieda li meta dawn ir-regoli jipprovdu li fl-inhawi tax-Xlendi ma jistax jigi permess bini ta' gholi ta' aktar minn tlett sulari dan ifisser li wiehed ghandu jghodd is-sulari tal-bini kollha f'daqqa, inkluz il-*basements*, sabiex jasal ghal dan l-gholi massimu permess. Fil-kaz tieghu ghalhekk, il-Bord ikkonkluda li peress li jezistu tlett sulari u *basement* l-izvilupp propost ezistenti jikkonsisti f'erba' sulari b'kollox. B'hekk l-appellant kien qed jipproponi li jeccedi l-*height limitation* b'sular haga li mhix permissibbli skond il-*policy.*

Illi huwa ghalhekk jilmenta li din l-interpretazzjoni la hija korretta u wisq anqas issib xi *support* fl-istess regoli jew fl-

ispirtu li wassal ghalihom. Huwa qal li l-iskop tar-regoli huwa *height limitation,* cjoe' l-gholi tal-bini li qed jigi regolat permezz taghhom. Ghalhekk jekk wiehed ghandu japplika r-regola, li fix-Xlendi, l-gholi tal-bini ma jistax jeccedi t-tlett sulari dawn is-sulari ghandhom jigu kkalkulati mill-livell tat-triq 'il fuq. Minn qari tal-*Policy and Design Guidance 2000* f'punt 2.1 wiehed isegwi li sakemm *basement* ma jeccedix l-gholi dispost ma jista' qatt jigi kkunsidrat bhala sular ghad-determinazzjoni ta' *height limitation.*

Illi jinghad li l-appellant mhux qed jikkontesta li l-*policy* li giet applikata hija dik applikabbli ghall-kaz in kwistjoni. Huwa qed jikkontesta biss l-interpretazzjoni u l-valutazzjoni li saret mill-Bord meta gie biex japplika l-istess *policy* ghall-kaz tieghu. Illi kif din il-Qorti diga' kellha diversi drabi tghid u anki abbazi tal-gurisprudenza li dan l-aggravju ma jinkwadrax taht punt ta' dritt.
Illi mis-sentenza jirrizulta li l-Bord wara li ra l-provi prodotti quddiemu u wara li l-partijiet inghataw cans sabiex jaghmlu s-sottomissjonijet taghhom, applika w interpreta r-regoli applikabbli. Din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tissindaka l-istess interpretazzjoni u valutazzjoni li l-istess Bord taha. Dak li qed jitlob l-appellant, cjoe' li din il-Qorti tiddeciedi jekk l-gholi tal-bini ghandux jigi kkalkulat mill-livell tat-triq 'il fuq jew li wiehed ghandu jghodd is-sulari tal-bini kollha ma tistax issir. Din taqa' fil-mansjoni tal-Bord ghax huwa punt tekniku u ta' fatt. Ghalhekk dan l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi fit-tieni aggravju tieghu huwa ssottometta li l-Bord ma kienx korrett fid-decizjoni tieghu meta ma hax in konsiderazzjoni u ma ppronunzjax ruhu dwar dak li gie sottomess lilu mill-applikant, li is-sit jinsab f'inhawi li diga' huma *committed*. Din l-applikazzjoni kellha tigi kkunsidrata favorevolment u dan *in linea* ma' decizjonijiet ohra ta' l-istess Bord. Tali agir mhux talli huwa rregolari talli huwa wkoll diskriminatorju u jmur kontra kull process gudizzjarju jew kwazi gudizzjarju. Huwa semma li kkwota diversi permessi li nhargu pero' li l-Bord injora.

Illi din il-Qorti kif presjeduta diga' ddecidiet diversi drabi dwar il-kwistjoni ta' meta jkun hemm allegazzjoni ta' *commitment* quddiem il-Bord.

Illi fis-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appelli Nru: 36/01 u 37/01 – 24 ta' Frar 2003) giet ikkwotata s-sentenza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** fejn inghad 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 narament 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-kredibilita', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja.

Dan qieghed jinghad ghaliex il-kwistjoni li kellu quddiemu l-Bord ma kenetx xi kwistjoni semplici li setghet tigi rizolta sempliciment billi wiehed ihares lejn il-maximum height limitation imposta fit-Temporary Provisions Scheme u sempliciment jieqaf hemm. Infatti l-kwistjoni involuta kienet tikkomprendi kemm punti diversi ta' fatt, kif ukoll punti ta' dritt li gustament kellhom jigu ndirizzati mill-Bord."

Illi hawn ukoll issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. deciza fid-9 ta' Frar, 2001 – Citaz. Nru. 215/98) fejn intqal illi:-

"Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp

bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet 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 f'dan il-kuntest wiehed jirreferri ghal dak li nghad fis-sentenza **"Michel Dingli vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Ottubru 2000) fejn qalet:-

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

Illi mill-provi li kellha quddiemha, din il-Qorti setghet tikkonstata li huwa minnu li l-appellant tul il-process kollu semma' diversi permessi li nhargu u skond huwa r-ragunijiet ghalfejn is-sit fejn jinsab il-blokk ta' appartamenti ghandu jitqies bhala wiehed *committed.* Illi filwaqt li jirrizulta li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp dahlet f'din il-kwistjoni pero' l-Bord fid-decizjoni tieghu, prattikament injoraha. L-appellant sa kien anki rrefera ghal decizjoni moghtija mill-Bord innifsu ftit zmien qabel. Din il-Qorti ma tistax tidhol fil-mertu jekk din l-allegazzjoni mressqa mill-appellant hijiex fondata jew le kif ippretenda l-appellant. Illi pero' zgur huwa li mhux bizzejjed li l-Bord qal semplicement li jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut kif moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp imbaghad kompla biex jghid li s-sit mertu ta' l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u ma jidholx u ma

jaghtix motivazzjonijiet ghaliex *se mai* ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet ta' l-appellant. Illi ghalhekk abbazi tal-premess dan l-aggravju ghandu jintlaqa' abbazi tal-principju *cerimus paribus* affermat fl-istess decizjonijiet fuq citati.

Illi dwar l-allegat agir diskriminatorju tal-Bord ta' l-Appell fil-konfront tieghu. Illi din il-Qorti kemm kif presjeduta kif ukoll kif diversament presjeduta, dahlet fis-suggett ta' diskriminazzjoni u jekk dan il-fatt jaghtix lok sabiex din il-Qorti tezercita l-gurisdizzjoni limitatissima taghha. Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru: 13/01/RCP – 28 ta' Ottubru 2002) giet ikkwotata s-sentenza **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-izvilupp"** (App. Nru: 31A/96 – 30 ta' Mejju 1997) fejn intqal is-segwenti :-

"… l-allegazzjoni ta' l-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta', ma tistax tigi ezaminata u deciza f'dan l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mil-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest ta' l-appelli intavolati taht l-istess ligi.

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 bhal dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni."

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Joseph Difesa vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (App.Nru: 181/97 – A.C. 24/06/1998) fejn inghad:-

"L-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni maghmula mill-appellant, certament bl-ebda tigdid ta' l-immaginazzjoni ma tista' tikkwalifika bhala li tikkoncerna 'punt ta' ligi deciz mill-Bord'… … isegwi, ghalhekk li l-allegazzjoni dwar diskriminazzjoni msemmija ta' l-appellant ma tistax tigi ezaminata jew deciza f'dan l-appell."

Illi konegwentement dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi fl-ahharnett, l-appellant, fir-rikors odjern, hass li huwa rilevanti li jigbed l-attenzjoni lil din il-Qorti, illi skond il-Pjan Lokali ta' Ghawdex u Kemmuna, li hargu f'Lulju ta' l-elfejn u tnejn (2002) is-sit mertu ta' dan l-Appell m'ghadux *outside development zone* izda gie dikjarat bhala *development zone.* Dan certament ghandu jigi kkunsidrat fil-mument opportun tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li ovvjament ghandha l-obbligu li titratta l-istess applikazzjoni ta' zvilupp skond l-ligi u l-*policies* u skemi vigenti fil-mument tad-decizjoni.

Illi ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi, l-appell ghandu jigi milqugh u l-kaz rimess lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar skond il-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta ta' l-appellati fir-risposta ta' l-istess Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, datata 12 ta' Awissu 2002, **tilqa' l-appell ta' l-appellanti kif propost minnu fir-rikors ta' l-appell tieghu datat 12 ta' Lulju 2002, abbazi tat-tieni aggravju tieghu hawn milqugh** u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** tat-28 ta' Gunju 2002 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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