MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 15/2003

Anthony R. Borg

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Anthony R. Borg datat 25 ta' Gunju 2003, a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' sentenza tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar tal-11 ta' Gunju 2003 fl-ismijiet premessi gie michud l-appell ta' l-esponenti ghall-bini ta' *car park* u post ta' divertiment f'St. George's Road, St. Julians.

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti: Originarjament l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp cahdet l-applikazzjoni a bazi ta' zewg ragunijiet u senjatament:-

1. The proposed development in terms of St. George's Park Complex site coverage would lead to an overdevelopment of the site. This would not be in the interests of the amenity of the area as a whole and would therefore exacerabate the problems of overdevelopment of the area. The proposal is therefore unacceptable and would run counter to Structure Plan Policy BEN 1.

2. The proposed development runs counter to the standard conditions set out for the St. George's Park Complex since it would encroach onto the 30 foot setback requested from Dragonara Road and it would reduce the open space required for the complex.

Illi l-esponenti appella minn dawn ir-ragunijiet tar-rifjut u bbaza l-appell tieghu naturalment fuq l-argument tar-rifjut proprio u mhux fuq kunsiderazzjonijiet ohra.

Illi l-Bord fis-sentenza tieghu ddecieda l-kaz billi sostna li:-

"Dan il-Bord huwa tal-fehma li sakemm ma jinbidlux ic-cirkustanzi prezenti din il-parti tal-kumpless ghandha tithares bhala zona residenzjali u l-proposta in kwistjoni certament tista' tkun sors ta' nkonvenjent ghar-residenti bi ksur ta' policy BEN 1. Hija ghal din ir-raguni li dan il-Bord ihoss illi l-proposta m'ghandhiex tigi permessa."

Illi l-esponenti hassu aggravat minn din id-decizjoni u minnha qieghed jinterponi dan l-appell.

L-ewwel Aggravvju.

Illi fil-funzjonijiet tieghu l-Bord ghandu jsegwi l-pjanijiet ta' zvilupp, il-*policies* ta' l-Ippjanar u ghandha tqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza komprizi konsiderazzjonijiet estetici u sanitarji … Kif ukoll is-sottomissjonijiet li jsiru b'risposta ghall-proposta ta' zvilupp; **artikolu 33 tal-Kap 356 kif emendat b'Att XXI tal-2001**.

Illi l-Bord ta' l-Appell fil-kunsiderazzjonijiet tieghu qal li ma jaqbilx mad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-

Izvilupp li permess tal-1966 jigi nterpretat restrittivament u cjoe' li l-izvilupp propost ghandu jigi ezaminat fil-kuntest tal-*policies* vigenti u sahaq li minn ezami vizwali s-sit kien wiehed … **"identifikat bhala zona kummercjali ghall-ahhar."** Kif ukoll li l-Pjan lokali ghan-*north harbours* li ghadu fi stadju ta' abbozz identifika s-sit bhala "Central Activities Zone" (pagna 8 tad-decizjoni, tielet paragrafu) pero' fl-istess sentenza biddel dak li gie stabbilit mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u sejjah is-sit bhala wahda residenzjali.

Illi mkien fil-*policies, subject studies* u sahansitra fil-pjan ta' struttura z-zona ta' Paceville giet deskritta bhala zona residenzjali hlief f'din is-sentenza.

Illi l-esponenti jissottometti li l-Bord ta' l-Appell hareg mill-poteri tieghu meta ddecieda l-kaz billi biddel zona identifikata bhala zona ta' zvilupp kummercjali f'wahda residenzjali.

It-Tieni Aggravju.

Illi fil-qosor waqt li l-esponenti fit-trattazzjoni ta' l-appell idderiega l-argumenti tieghu kontra r-ragunijiet ghar-rifjut u senjatament li l-izilupp taz-zona ghadu regolat mill-permess tal-1966 (PAPB38/66), liema aggravju gie milhuq, il-Bord cahad l-appell a bazi ta' konsiderazzjonijiet li bl-akbar rispett la kienu jiffurmaw parti mid-decizjoni appellata u lanqas kienu l-pern tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Illi l-Bord ta' l-Appell cahad l-appell esklussivament ghaliex iddecieda li s-sit kien wiehed residenzjali u li l-izvilupp propost f'zona residenzjali kien se jikkreja nkonvenjent lir-residenti.

"Din iz-zona hija zona partikolari hija stabbilita bhala wahda ta' natura resindenzjali u kwalunkwe zvilupp ghandu jirrispetta tali uzu u jfittex sabiex dan ma jithassarx."

Illi galadarba r-raguni ghar-rifjut tal-permess kien wiehed differenti u cjoe' li *"the proposed development in terms of St. George's Park Complex site, would lead to an overdeveloped of the site …"* jigi sottomess li l-Bord ma setax f'nifs wiehed jilqa' l-appell u sussegwentement izid ragunijiet ghar-rifjut li ma kienux jiffurmaw mertu tar-rifjut.

Illi f'dan il-kuntest il-Bord kien manifestament *ultra vires.*

Illi ghaldaqstant l-esponenti waqt li jaghmel referenza ghall-atti ta' l-appell interpost quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza tal-Bord tal-11 ta' Gunju 2003 fl-ismijiet **"Anthony R. Borg vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u konsegwentement tilqa' l-appell ta' l-esponenti billi tordna l-hrug tal-permess li ghalih applika l-appellant (numru PA1483/00) u taghti dawk id-direttivi li fic-cirkostanzi jidhrilha gusti u ekwi.

Bl-ispejjez kontra l-appellata.

Rat in-nota ta' l-appellant datata 27 ta' Gunju 2003 li permezz taghha esebixxa kopja tas-sentenza tal-11 ta' Gunju 2003 tal-MEPA.

Rat ir-risposta datata 14 t'Awissu 2003 tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp a fol. 17 sa 22 tal-process:

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi dan l-appell mhuwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2) ta' l-att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar** li jghid hekk:-

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

Illi dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' dina l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **"Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**, deciza fil-31 ta' Mejju 1996, fejn gie spjegat illi:-

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

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 t'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' fatti 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' l-Appell – Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliet vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie affermat 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 aggravata tista' tappella, tird tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell 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-sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-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 dana billi l-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-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 manfistament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni."

Illi dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom **"Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1997, 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-gurisprudenza 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 decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt 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 jrid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta."

Illi l-istess insenjament kien ukoll f'sentenza ricenti, u cjoe' **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 165/97), fejn dina l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi 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."

Illi wiehed jista' japplika ghall-kaz in ezami dak li qalet l-Onorabbli ta' l-Appell fid-decizjoni **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 13/01 RCP) deciz fit-28 t'Ottubru 2002:-

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

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

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

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

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

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

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

"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz in ezami d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cjoe' li applika l-policies relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti skond id-dispozizzjoni tal-Kap 356. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun l-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta'

xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud."

2. Illi permezz ta' sentenza tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar tal-11 ta' Gunju 2003 fl-ismijiet premessi, gie michud l-appell ta' l-appellant ghall-bini ta' *car park* u post ta' divertiment f'St. George's Road, St. Julians, u dan ghaliex:-

"Il-Bord huwa tal-fehma li sakemm ma jinbidlux ic-cirkostanzi prezenti dan il-parti tal-kumpless ghandha tithares bhala zona residenzjali u l-proposta in kwistjoni certament tista tkun sors ta' nkonvenjent ghar-residenti bi ksur ta' policy BEN 1. Hija ghal din ir-raguni li dan il-Bord ihoss illi l-proposta m'ghandhiex tigi permessa."

Illi l-appellant jissottometti illi l-Bord ta' l-Appell hareg mill-poteri tieghu meta ddecieda l-kaz billi biddel zona identifikata bhala zona ta' zvilupp kummercjali f'wahda resindenzjali. L-appellant isostni illi l-Bord ta' l-Appell jghid li l-Pjan Lokali ghan-*North Harbours* li ghadu fi stadju ta' abbozz identifika s-sit bhala *Central Activities Zone* u fl-istess sentenza biddel dak li gie stabbilit mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u sejjah is-sit bhala wahda residenzjali. Ghandu hawnhekk jinghad illi l-Bord ta' l-Appell kien car bizzejjed meta spjega illi s-sit jinsab fit-tarf taz-zona ta' Paceville li kemm fattwalment kif ukoll f'ghajnejn l-Awtorita' huwa identifikat bhala zona kummercjali ghall-ahhar. Il-Bord ghamel riferenza ghall-*policy NHPV 14* li jipprovdi illi l-Awtorita' ghandha tikkunsidra favorevolment diversi uzi f'din iz-zona. Il-Bord ikompli jghid hekk:-

"Il-policy pero' tipprovdi wkoll illi dawn l-uzu ghandhom jigu kkunsidrati favorevolment soggett ghall-kunsiderazzjonijiet regolari ta' l-ippjanar inkluz dak tar-residential amenity u t-traffiku u huwa hawnhekk u ghal dawn il-fatturi illi l-Bord isib illi l-izvilupp propost huwa oggezzjonabbli. Is-sit jinsab faccata tal-bahar u ezatt wara l-izvilupp residenzjali ta' St. George's Park li skond is-St. George's Park Owners' Association jikkonsisti llum f'121-il appartament residenzjali f'diversi blokok li tnejn

minnhom jinsabu ezatt 'il fuq mis-sit in kwistjoni u jaghtu ghal fuqu. … din il-parti partikolari tinsab ferm vicin ta' zvilupp residenzjali u dan il-Bord ihoss illi jekk l-izvilupp jigi permess, ikun qieghed jigi kkawzat inkonvenjent kbir lil dawn ir-residenti …"

Illi ghaldastant, l-appellant huwa zbaljat meta jghid illi l-Bord iddeskriva z-zona ta' Paceville bhala zona residenzjali, izda kien biss qed jaghmel riferenza ghal dak is-sit partikolari li fuqu saret l-applikazzjoni mill-appellant. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif diga' nghad, l-intenzjoni tal-ligi f'dan l-istadju mhux li dina l-Qorti terga' tevalwa l-provi li tressqu quddiem il-Bord biex tara hija kinitx tasal ghall-istess konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord, izda sempliciment illi tanalizza decizjonijiet dwar punti ta' ligi, u certament li l-evalwazzjoni tal-provi ma tammontax ghal decizjoni dwar punt ta' ligi. Id-decizjoni tal-Bord ma fiha l-ebda nvestigazzjoni u decizjoni ta' xi punt ta' dritt. Allura, *in vista* tal-premess, huwa ferm difficli li wiehed jista' jeskogita mottiv ta' appell minn din id-decizjoni lil din il-Qorti.

3. Illi, l-appellant fl-appell tieghu jghid illi l-Bord ta' l-Appell kien manifestament *ultra vires* u dan ghaliex skond l-istess appellant, ir-raguni ghar-rifjut tal-permess kien wiehed differenti u cjoe' li *"the proposed development in terms of St. George's Park Complex site, would lead to an overdevelopment of the site."* Illi ghalhekk, fil-kuntest ta' l-appell odjern jidher li l-appellant qed isostni li bil-mod li ddecieda l-Bord ta' l-Appell, dan agixxa *oltre* l-poteri lilu moghtija fil-ligi. Illi jigi nnutat mill-ewwel li fl-appell maghmul mill-appellant ma saret l-ebda riferenza ghal liema ligi hija qed tallega li l-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar kiser jew *oltrepassa*, u fit-termini tal-kompetenza ta' din il-Qorti taht id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 tal-Kap 356,** din ma hijiex mankanza zghira.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jinghad illi ghalkemm il-Qrati taghna f'diversi okkazjonijiet qalu illi dan l-aggravju inkwantu bbazat fuq l-allegazzjonijiet li l-Bord seta' agixxa barra mill-kompetenza tieghu u allura kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi, huwa proceduralment

ammissibbli quddiem din il-Qorti, sintendi pero', fi stadju ulterjuri jkun irid jigi nvestigat jekk dan l-aggravju huwiex ben fondat fil-meritu, u cjoe' jekk id-decizjoni tal-Bord, kinitx decizjoni korretta jew zbaljata dejjem fl-ambitu ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356**. Illi fil-kaz odjern, ma hemm l-ebda dubju illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell in sostanza mxiet skond ir-rakkomandazzjonijiet li ndikat l-istess Kummissjoni. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp qalet illi: *"The proposal is therefore unacceptable and runs counter to Structure Plan policy BEN 1. The proposal development runs counter to the standard conditions set out for the St. George's Park Complex …"* Id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell hija konformi ma' dik tal-Kummissjoni u dan ghaliex il-Bord ukoll iddecieda illi l-*"proposta in kwistjoni certament tista' tkun sors ta' nkonvenjent ghar-residenti bi ksur tal-policy BEN 1. Hija ghal din ir-raguni illi dan il-Bord ihoss illi l-proposta m'ghandhiex tigi permessa. Fis-sottomissjonijiet tieghu, l-appellantipprezenta diversi rakkomandazzjonijiet sabiex il-hsejjes (u konsegwentement l-inkonvenjent) jigi minimizzat u dan il-Bord ha konjizzjoni taghhom."* Ghaldaqstant, minn imkien ma jidher li l-istess Bord ta' l-Appell ta ragunijiet ghar-rifjut diversi minn dawk moghtija mill-Kummissjoni, anzi l-Bord ta' l-Appell ikkonferma r-rifjut ta' permess konformament ma' dak sottomess mill-istess organi u skond il-kundizzjonijiet vigenti. Ghalhekk, fl-opinjoni ta' l-esponenti, tali konsiderazzjonijiet kienu gusti u ghaldaqstant jimmeritaw konferma.

Illi ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja' prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment titlob lil dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Anthony R. Borg u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tal-11 ta' Gunju fl-ismijiet **"Anthony R. Borg vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Jannar 2004.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 29 ta' Jannar 2004, fejn permezz taghha

esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Anthony R. Borg vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord.

Rat l-istess decizjoni msemmija ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mertu ta' dan l-appell u wkoll il-process relattiv tal-kaz quddiem l-istess Awtorita'.

Rat il-verbal tat-2 ta' Marzu 2004.

Rat ir-rikors ta' l-appellant datat 6 ta' Mejju 2004 fejn talab differiment *stante* li d-difensur tieghu Dr. Franco B. Vassallo ser ikun imsiefer.

Rat il-verbali tat-12 ta' Mejju 2004 fejn il-kawza giet differita; u tal-14 t'Ottubru 2004 fejn il-kawza regghet baqghet ghall-finali trattazzjoni.

Rat ir-rikors ta' l-appellant tat-8 ta' Frar 2005 fejn rega' talab differiment.

Rat il-verbal sussegwenti tal-15 ta' Frar 2005 fejn wara li Dr. Ian Stafrace ghall-Awtorita' appellata ma opponiex ghad-differiment mitlub, il-Qorti ddiferiet il-kawza ghal darb'ohra ghall-finali trattazzjoni.

Rat il-verbali tas-6 t'April 2005 fejn il-Qorti laqghet it-talba ta' Dr. Franco Vassallo ghall-appellant u pprefiggietlu terminu ta' erbghin (40) gurnata sabiex jipprezenta nota t'osservazzjonijiet bil-visto / notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu l-istess terminu ghal nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 t'Ottubru 2005 ghas-sentenza.

Rat ir-rikors ta' l-appellant datat 6 ta' Mejju 2005 fejn talab aktar zmien biex jipprezenta n-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu, liema talba giet milqugha mill-Qorti fejn b'digriet tal-10 ta' Mejju 2005 estendiet l-istess terminu sas-16 ta' Gunju 2005.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-appellant datata 17 ta' Gunju 2005.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

(i) Bazi ta' l-Appell.

Illi l-appellant odjern applika sabiex jibni *car park* u post tad-divertiment f'sit f'St. George's Park Complex, Triq San Gorg, San Giljan u dan sabiex isir *car park* u jinbena *entertainment premises* fl-istess *area* tal-kumpless. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kif jirrizulta mir-rifjut datat 23 t'Ottubru 2000 cahdet l-applikazzjoni tieghu a bazi ta' zewg ragunijiet:-

"1. The proposed development in terms of St. George's Park Complex site coverage would lead to an overdevelopment of the site. This would not be in the interests of the amenity of the area as a whole and it would exacerbate the problems of overdevelopment in the area. The proposal is therefore unacceptable and runs counter to Structure plan policy BEN 1.

2. The proposed development runs counter to the standard conditions set out for the St. George's Park Complex since it would encroach onto the 30 feet setback requested from Dragonara Road and it would reduce the open space required for the complex".

Illi b'hekk l-istess appellant odjern Anthony R. Borg appella u l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahadlu l-appell. Dan wassal ghar-rikors odjern li huwa bbazat fuq zewg aggravji, senjatament li l-Bord ta' l-Appell ecceda l-poteri tieghu meta kkunsidra s-sit in kwistjoni bhala residenzjali; u li l-Bord ma kkunsidrax l-aggravji ta' l-appellant fil-konfront tar-ragunijiet tar-rifjut mertu ta' l-appell imma fuq ragunijiet li ma kinux jiffurmaw parti mill-procediment u b'hekk mar *ultra vires.*

Illi preliminarjament il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp eccepiet li dan l-appell mhux qed isir minn punt ta' ligi kif rikjest mill-ligi.

(ii) L-EWWEL ECCEZZJONI TA' L-AWTORITA' APPELLATA.

Illi l-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li dan l-appell ma' huwiex wiehed permissibbli quddiem din il-Qorti a bazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** ghaliex ma jitrattax dwar appell fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi rigward din l-ewwel eccezzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp jinghad li kien hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom is-sentenza **"Charles Demicoli vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003) fejn gie ritenut li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att 1 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 <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell 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 dispozizzjoni 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 nghad fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) *"ovvjament hawn l-appellanti qed ighid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa ultra vires u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) u **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App.Nru. 89/00 – deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 2001) fejn intqal illi gjaladarba l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa ultra vires, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu."*

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan kollu jrid jinqara fil-kuntest ta' l-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** ghaliex din il-Qorti bhala Qorti ta' l-Appell taht l-istess Att, ghandha l-gurisdizzjoni limitata ghal dak li jipprovdi l-istess Att, u sintendi l-kompetenza taghha hija hekk ristretta skond it-termini precizi tal-ligi. Certament ghalhekk li ma huwiex fil-kompetenza tal-Qorti kif kostitwita u bhala Qorti tat-tieni jekk mhux tielet istanza li tidhol fil-kamp ta' stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, *stante* li dan huwa regolat b'regoli u dispozizzjonijiet precizi li llum gew promulgati permezz ta' l-**artikolu 469 A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, u in partikolari u in konsistenza mal-mertu ta' l-appell odjern, dan jirreferi wkoll ghall-kuncett ta' *"meta ghemil amministrattiv ikun ultra vires ghal xi raguni"* imsemmija fl-**artikolu 469 A (1) (b) tal-Kap 12**.

Illi fil-kamp ta' l-istharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, li jaqa' taht l-istitut ta' ligi amministrattiva, il-kompetenza originali tispetta lill-Qrati Ordinarji, u l-kuncett ta' *ultra vires,* anke kif definit fl-artikolu fuq citat, huwa ferm iktar wiesgha minn applikazzjoni hazina jew *non* applikazzjoni ta' ligi, tant li jista' jikkomprendi, per ezempju, abbuz ta' setgha ta' awtorita' pubblika, li fih innifsu ma jimportax ksur *ad hoc* jew *per se* ta' disposizzjoni ta' ligi *'ut sic'.*

Illi kif inghad fis-sentenza **"Franco Busuttil vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003):-

*"Illi mela allura fil-kompetenza taghha bhala Qorti ta' l-Appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell ta' l-Ippjanar hija qatt ma tista' tigi mitluba sabiex taghmel dan l-ezercizzju ta' stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, stante li dan l-istharrig fil-maggoranza tal-kazi jinkludi ezami kemm tal-fatti esposti fil-kaz in partikolari, kif wkoll tal-ligi applikabbli, u dan apparti li r-rimedji ghall-istess a differenza minn dak quddiem din il-Qorti huma wkoll ben differenti kif jista' jigi indikat bhala ezempju mill-**artikolu 469A (5)** li jikkontempla wkoll talbiet ta' danni, apparti n-nullita' ta' l-istess att amministrattiv.*

*Illi invece f'din il-veste din il-Qorti qed tagixxi biss bhala Qorti tat-tieni istanza u anke l-ezami taghha huwa hekk limitat fid-dispozizzjoni tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** b'mod li hija tista' biss tezamina d-decizjoni tal-Bord tal-Appell ta' l-Ippjanar fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord, b'dan ghalhekk li r-rikors lejn din il-Qorti taht il-**Kap 356** u l-azzjoni quddiem il-Qrati ordinarji taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 469A tal-Kap 12** huma ghal kollox differenti u distinti minn xulxin, u certament li wahda ma ghandha qatt telimina jew tissostwixxi ruhha ghal ohra, anke peress li z-zewg azzjonijiet, flimkien ma' ohrajn, huma disponibbli ghal kull persuna, kollox skond in-natura tal-lamentela jew aggravju taghha, skond ir-regoli rispettivi, inkluz procedura u principji sostantivi, u r-rimedji differenti li japplikaw ghal kull kaz in partikolari, li huwa impossibbli li jigu elenkati kollha f'din is-sentenza.*

*Illi ghalhekk dak li huwa ta' importanza massima ghal din il-vertenza huwa li l-kuncett ta' ultra vires huwa wiehed ta' applikazzjoni amministrattiva, u ghandu dejjem jingieb quddiem il-Qorti kompetenti, li ma hijiex din il-Qorti, skond ir-regoli u d-dispozizzjonijiet tal-ligi applikabbli inkluz il-**Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,** u ghalhekk insenjamenti tas-sentenza fuq citata ghandhom dejjem jinqraw f'dan il-kuntest".*

Illi ghal dak li huwa stharrig gudizzjarju ta' ghemil amministrattiv wiehed jirreferi ghas-sentenzi fl-ismijiet ***"John Lowell et nomine vs Dr. Carmelo Caruana nomine"*** *(P.A. (J.M.C.C.) 14 ta' Awissu 1972);* ***"Louis F. Cassar proprio et nomine vs Il-Prim Ministru et"*** *(P.A. V.B.C.) 20 ta' Lulju 1988);* ***"John Holland nomine vs Julian Schembri"*** *(A.C. (G.M.B. J.A.H. C.A.A) 20 ta' Mejju 2001); u* ***"Joseph Portelli vs Ministru tax-Xoghlijiet u Sport et"*** *(P.A. (G.M.A.) 15 ta' Marzu 1993) fost ohrajn."*

Illi dan huwa konsistenti ma' dak li nghad mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha bhala Qorti tat-Tieni Istanza minn decizjoni tal-Qrati ordinarji fl-ismijiet **"John Cauchi vs Chairman tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (J.S.P.) 5 ta' Ottubru 2001 – Avviz Nru.250/97/MM (G)) fejn inghad li:-

"Fil-fehma tal-Qorti ta' l-Appell l-artikolu 469 (A) tal-Kap.12, biex jigi nterpretat gustament, m'ghandux jinghata interpretazzjoni restrittiva. L-eskluzjoni tal-gurisdizzjoni tal-Qorti biex tistharreg l-ghemil amministrattiv tkun gustifikata biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta li fil-prattika persuna kellha rimedju effikaci u adegwat verament disponibbli ghaliha u hija irragonevolment ma tutilizzax tali proceduri disponibbli. Fil-kawza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kienet cahdet eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni mqajma mill-Awtorità ta' l-Ippjanar u ordnat li l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Qorti sabiex il-kawza tkompli tinstema' skond il-ligi."

Illi madankollu kif ritenut fis-sentenza **"Santinu Gauci vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) dan ma jfissirx li ma jistax ikun hemm kazi fejn il-fattispecie tal-kaz jkunu jaghtu azzjoni lil dak li jkun kemm taht id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 469A tal-Kap 12**, kif ukoll rimedju ta' appell taht id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356**, bhal fil-kaz meta l-*ultra vires* tkun tikkonsisti fl-allegazzjoni li punt ta' dritt jew ligi gie applikat hazin, ghaliex awtorita' koncernata tkun ghamlet xi haga kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi, b'mod li agixxiet *oltre* l-poteri lilha moghtija bl-

istess, u dan l-istess punt ta’ ligi jkun deciz fid-decizjoni ta’ l-istess awtorita’, pero’ f’dan il-kaz l-ebda azzjoni ma toqtol jew tissostitwixxi lill-ohra, b’mod li jibqghu zewg azzjonijiet distinti, trattati taht principji differenti, u f’fora distinti u ndipendenti minn xulxin, bir-regoli taghhom precizi, li naturalment ma humiex l-istess.

Illi fl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant isostni li l-Bord ghandu jsegwi l-pjanijiet ta’ zvilupp, il-*policies* ta’ l-Ippjanar u ghandha tqies kull haga ohra ta’ sostanza. Illi skond l-appellant il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kunsiderazzjonijiet tieghu qal li ma jaqbilx mad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp li permess tal-1966 kellu jigi nterpretat restrittivament, anzi sostna li tali zvilupp propost kellu jigi ezaminat fil-kuntest tal-*policies* vigenti. Il-Bord sahaq li s-sit jkien wiehed *“identifikat bhala zona kummercjali ghall-ahhar”.* Intqal ukoll li anki l-pjan lokali ghan-*North Harbours,* fi stadju ta’ abbozz, identifika s-sit bhala *“Central Activities Zone”*. Izda skond l-istess appellant fl-istess sentenza l-Bord biddel dak li gie stabbilit mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u sejjah is-sit bhala wiehed residenzjali. L-appellant isostni li mkien fil-*policies, subject studies* u fil-pjan ta’ struttura z-zona ta’ Paceville giet deskritta bhala zona residenzjali. B’hekk minhabba li l-Bord biddel zona identifikata bhala zona ta’ zvilupp kummercjali f’wahda residenzjali huwa hareg mill-poteri tieghu.

Illi min-naha taghha l-Kummissjoni appellata sostniet li l-Bord kien biss qed jaghmel referenza ghal dak is-sit partikolari li fuqu saret l-applikazzjoni u li allura fl-ebda mument ma biddel ebda zona kummercjali bhala wahda residenzjali u ghalhekk isegwi li l-istess Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar segwa l-policies vigenti.

Illi ghas-soluzzjoni ta’ din il-pendenza huwa opportun li f’dan l-istadju ssir referenza ghal dak li sostna l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ezattament qal fid-decizjoni tieghu u dan kien is-segwenti:-

“Is-sit jinsab fit-tarf taz-zona ta’ Paceville li kemm fattwalment kif ukoll f’ghajnejn l-Awtorita’ huwa identifikat

bhala zona kummercjali ghall-ahhar. Fil-fatt, il-Pjan Lokali ghan-North Harbours li ghadu fi stadju ta' abbozz jidentifika z-zona fejn jinsab is-sit bhala "Central Activities Zone" u l-policy NHPV 14 jipprovdi illi l-Awtorita' ghandha tikkunsidra favorevolment diversi uzi f'din iz-zona, inkluzi "entertainment uses including bars, restaurants, amusement arcades and discotheques" u ghaldaqstant, l-uzu propost jikkombacja perfettament ma' dak li qieghed jipproponi l-Pjan Lokali. Il-policy pero' tipprovdi wkoll illi dawn l-uzu ghandhom jigu kkunsidrati favorevolment soggett ghall-kunsiderazzjonijiet regolari ta' l-ippjanar inkluz dak tar-"residential amenity" u t-traffiku u huwa hawnhekk u ghal dawn il-fatturi illi l-Bord isib illi l-izvilupp propost huwa oggezzjonabbli. Is-sit jinsab faccata tal-bahar u ezatt wara l-izvilupp residenzjali ta' St. George's Park li skond is-St. George's Park Owners' Association, jikkonsisti llum f'mija u wiehed u ghoxrin (121) appartament residenzjali f'diversi blokok li tnejn minnhom jinsabu ezatt 'l fuq mis-sit in kwistjoni u jaghtu ghal fuqu. Ghalkemm fil-kumpless innifsu hemm zvilupp ta' natura kummercjali nkluz postijiet tad-divertiment, dawn jinsabu fuq il-parti l-ohra tieghu u kemmxejn 'il boghod minn din il-parti tas-sit. Dan il-Bord jidhirlu illi ghalkemm iz-zona kollha ta' Paceville hija kkaratterizzata minn zvilupp kummercjali konsistenti f'postijiet tad-divertiment, din il-parti partikolari tinsab ferm vicin ta' zvilupp residenzjali u dan il-Bord ihoss illi jekk l-izvilupp jigi permess, ikun qieghed jigi kkawzat inkonvenjent kbir lil dawn ir-residenti u jintilef l-"amenity" ta' dan l-izvilupp residenzjali u dana ghal diversi ragunijiet, partikolarment minhabba l-hsejjes li jistghu jigu kkawzati u l-hinijiet tal-ftuh ta' tali postijiet tad-divertiment u sahansitra tal-car park innifsu. Dan il-Bord huwa tal-fehma illi sakemm ma jinbidlux ic-cirkostanzi prezenti, din il-parti tal-kumpless ghandha tithares bhala zona residenzjali u l-proposta in kwistjoni certament tista' tkun sors ta' nkonvenjent ghar-residenti bi ksur tal-policy BEN 1."

Illi huwa minnu li skond l-**artikolu 33 tal-Kap. 356**, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar irid japplika l-pjanijiet ta' zvilupp u l-*policies* ta' l-ippjanar. Fil-fatt din il-Qorti thoss li dak huwa ezattament li ghamel l-istess Bord ta' l-Appell dwar

l-Ippjanar fil-konsiderazzjonijiet tieghu u l-motivazzjoni tieghu tad-deczjoni tieghu hawn appellata.

Illi ghalhekk huwa mportanti li l-bran li gie kkwotat mill-appellant fir-rikors tieghu nqara fil-kuntest kollu proprju ta' l-istess decizjoni. Jekk isir dan, (u l-appellant kellu l-obbligu li dan jara li jsir), jirrizulta li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar imkien ma qal li z-zona fejn kien qed jigi ttentat li jsir l-imsemmi zvilupp huwa zona residenzjali, anzi l-istess Bord ta' l-Appell qal car u tond li z-zona ta' Paceville hija zona kummercjali ghall-ahhar, pero' ha in konsiderazzjoni l-fatt li l-parti tal-kumpless fejn gie propost li jsir l-izvilupp propost kienet parti minn kumpless ikkunsidrat bhala parti residenzjali anke ghaliex tinsab vicin ta' zvilupp residenzjali.

Illi fil-fatt jirrizulta li minn qari akkurat tas-sentenza meta l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu qal li *"din il-parti tal-kumpless ghandha tithares bhala zona residenzjali…"* qed jirreferi ghas-sit in kwistjoni, dan il-bran ghandu jittiehed fil-kuntest ta' l-argumentazzjoni kollha ta' l-istess decizjoni u fil-fatt tali bran ikkwotat irid jittiehed ma' dak li ntqal qabel fl-istess decizjoni u b'hekk is-sentenza tkompli ma' ta' qabilha.

Illi ghalkemm it-terminologija wzata mill-istess Bord ta' l-Appell setghet kienet ahjar u certament ma hijiex wahda felici, pero' madanakollu ma jistax jinghad li fl-istess decizjoni Paceville gie kkaratterizzat bhala zona residenzjali anzi s-sentenza ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jaghmel dan car meta jsejjah l-istess zona bhala *"kummercjali ghall-ahhar".* Pero' dan lanqas ifisser li ladarba hemm ir-residenti l-istess ma ghandhomx jigu kkonsidrati u fil-fatt dak li jirrizulta li ghamel l-istess Bord anke jekk *si tratta* ta' lokalita' li hija zona kummercjali ghall-ahhar. Dawn certament huma konsiderazzjonijiet ta' fatt li jaqghu fil-kompetenza ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u certament li din il-Qorti ma ghandhiex u lanqas ser iservi bhala Qorti ta' Appell minn decizjonijiet ta' fatt mehuda mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan qed jinghad peress li ma hemm ebda dubju li l-*policies* li gew applikati kienu dawk applikabbli ghall-kaz in

ezami skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 33 tal-Kap 356**, u bl-ebda mod il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma hareg mill-poteri tieghu.

Illi rigward it-tieni aggravju l-appellant allega li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien *ultra vires* ghaliex ir-raguni ghar-rifjut tal-permess moghtija minnu kienet wahda differenti minn dik moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.

Illi jekk wiehed ihares lejn id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar issib li in sostanza l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar mexa skond ir-rakkomandazzjonijiet li ndikat l-istess Kummissjoni tant li ssemmiet l-istess *policy. Inoltre* minn dak li qal il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, kif ukoll mid-dokumenti pprezentati quddiemu, senjatament rapport ta’ x’effetti l-progett jista’ jkollu fuq it-traffiku, kienu saru diskussjonijiet quddiem il-Bord dwar l-inkonvenjenzi li setghu jigu kkawzati. Infatti l-Bord qal hekk:-

“Fis-sottomissjonijiet tieghu, l-appellant ipprezenta diversi rakkomandazzjonijiet sabiex il-hsejjes (u konsegwentement l-inkonvenjent) jigi minimizzat u dan il-Bord ha konjizzjoni taghhom. Dan il-Bord pero’ mhuwiex konvint illi tali rakkomandazzjonijiet, anke jekk jigu mplimentati, jistghu jwasslu sabiex kwalunkwe storbju jigi minimizzat u jilhaq livelli accettabbli ghal zona residenzjali.”

Illi in verita’ f’dan il-kuntest jirrizulta li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien fl-ewwel lok legalment korrett ghaliex insista li l-interpretazzjoni li kellha ssir tal-permess originali u l-kundizzjonijiet hemm imposti kellhom jittiehdu fil-kuntest tal-*policies* attwali u vigenti fil-mument meta kienet qed tigi kkonsidrata din l-applikazzjoni ta’ zvilupp. Fit-tieni lok kienet espressjoni tal-ligi korrettament moghtija bl-ebda mod ma jista’ jinghad li tmur kontra r-ragunijiet ta’ rifjut imsemmija mill-Kummissjoni, anzi a bazi ta’ l-istess u l-fatti kif ezaminati mill-Bord ta’ l-Appell ir-ragunijiet ta’ rifjut ta’ l-istess zvilupp gew ikkonfermati fl-istess decizjoni llum il-mertu ta’ dan l-appell. Dan jidher ukoll car minn dak li sostniet l-Awtorita’ appellata fit-tieni

paragrafu tas-sottomissjoni numru 3 tar-risposta ta' l-appell taghha li din il-Qorti tirreferi ghaliha u taddottaha. Jekk imbaghad fattwalment l-appellant ma jaqbilx mal-motivazzjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, hija issa kwistjoni ohra li certament ma hijiex kompetenza ta' din il-Qorti; fuq l-istess binarju jinghad li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu kkonsidra u tratta fir-reqqa dovuta l-aggravji kollha ta' l-appellant quddiemu u certament dan ma' huwiex kaz li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma kkonsidrax l-aggravji ta' l-appellant – anzi jidher li dan il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamlu bl-aktar mod ezawrjenti u l-fatt li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonkluda kontra dak li ssottometta l-appellant ma jfissirx li l-istess Bord b'hekk b'xi mod *oltrepassa* l-limiti tieghu – f'dan is-sens din il-Qorti thoss li l-appell ta' l-appellant huwa kompletament wiehed bla ebda bazi u adirittura svijatorju.

Illi dan qed jinghad ghaliex jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ha in konsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet imsemmija quddiemu, u wkoll ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, u ddecieda fuq l-istess kif fil-fatt ghamel ghar-ragunijiet minnu ndikati li bihom huwa immotiva d-decizjoni tieghu u b'hekk l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien qed jimxi fil-limiti tal-poteri tieghu u certament li ma marx *ultra vires* kif allegat mill-appellant.

Illi infatti f'dan il-kuntest jinghad li ghalkemm l-appellanti jallega li hemm kemm ksur tal-ligi, u dan fis-sens li l-**artikolu 33 tal-Kap 356** ma giex allegatament segwit, u kemm li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mexa *ultra vires.* Dan ghaliex ma gietx applikata l-*policy* vigenti u wkoll ghaliex allegatament l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar zied ragunijiet ta' rifjut – liema aggravji nstab f'dan l-appell li huma assolutament bla ebda bazi legali u fattwali. Minkejja li l-istess aggravji gew trattati bhala ammissibbli a bazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356**, in verita' jirrizulta li dawn l-allegazzjonijiet kienu ghal kollox bla ebda bazi, u dak li ttenta jaghmel l-appellanti f'dan l-appell kien biss li jattakka l-motivazzjonijiet tal-Bord ta' l-

Appell dwar l-Ippjanar, kemm f'dawk li huma nterpretazzjoni ta' fatti u kemm f'dawk li huma nterpretazzjonijiet ta' *policies* vigenti, liema aggravji qatt ma huma fil-kompetenza ta' din il-Qorti. Din il-Qorti thoss li anke taht dan l-aspett l-appell ta' l-appellanti kien wiehed abbusiv, zlejali u svijatorju, u anke minhabba dan jista' jigi kkonsidrat minn din il-Qorti bhala appell frivolu u vessatorju.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-appell interpost 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*** r-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 14 ta' Awissu 2003 u dan biss in kwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost** mill-appellant Anthony R. Borg fir-rikors ta' l-appell tieghu datat 25 ta' Gunju 2003 bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt, u minflok tikkonferma s-sentenza ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Anthony R. Borg vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** moghtija fil-11 ta' Gunju 2003.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess appellant Anthony R. Borg.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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