MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 14/2003

Charles Mifsud

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ 24 ta’ Gunju 2003 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta’ decizjoni tal-11 ta’ Gunju 2003, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar cahad (PAB 140/01/TSC) (PA5837/00) l-appell ta’ l-esponenti minn decizjoni ta’ rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp sabiex jigu sanzjonati zewg *penthouses* fi Greystone Apartments, Triq il-Klarissi, San Giljan.

Illi l-esponenti hassu aggravat minn din is-sentenza u qieghed jinterponi dan l-appell.

Illi l-fatti fil-qosor huma li l-esponenti kellhom permess (PA868/89) sabiex iwaqqghu bini u jibnu blokk appartamenti b'kantina u tliet sulari.

Illi sussegwentement saret applikazzjoni sabiex il-kantina tigi konvertita fi *groundfloor premises* minn *store* (PA1359/94) u b'hekk il-blokk wara din l-approvazzjoni kellu erba' "*habitable floors*".

Illi bl-applikazzoni odjerna l-esponenti sahaq li ladarba kellu binja ta' erba' sulari u ladarba l-*Policy and Design Guidelines 2000* jghidu li kull fejn hemm erba' sulari permessibbli tista' tinbena *penthouse,* huwa kellu d-dritt li jissanzjona l-izvilupp.

Illi minflok indirizza l-argument ta' l-appell, il-Bord ta' l-Appell skappa u (sottoliner tal-Qorti) <u>***evita li jaghti decizjoni jew imqar jindirizza l-aggravju billi qal***</u>**:-**

"Bir-rispett kollu l-appellant ma gab ebda gustifikazzjoni u ma pprezenta ebda prova illi l-livell approvat ghall-uzu residenzjali in forza ta' permezz PA1359/97 gie approvat bhal ground floor u lanqas li l-accettazzjoni ta' dan il-bdil ta' l-uzu b'xi mod biddel l-gholi ta' l-istruttura ga approvata in forza tal-permess PB868/98."

Illi t-tliet punti l-ohra moghtija mill-Bord ma jindirizzawx l-appell.

- <u>**L-EWWEL AGGRAVJU.**</u>

Illi jidher car u manifest li l-appell quddiem din l-Onorabbli Qorti huwa bbazat fuq il-fatt li l-Bord <u>ma ndirizzax l-aggravji ta' l-appellant</u> billi, bl-akbar rispett, konvenjentement ghalih evita totalment li jindirizza l-pern tal-kwistjoni billi <u>sostna li ma ngabet ebda prova dwar permess mahrug</u>.

Illi qabel xejn, jigi sottomess li llum huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana li din l-Onorabbli Qorti ghandha gurisdizzjoni li tisma' appell biss fuq punti ta' dritt / ligi decizi mill-Bord. (Ara **"Anthony Borg vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tal-24 ta' Frar 1996, u **"Emmanuel Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tal-31 ta' Mejju 1996);

Illi fil-kaz in dizami l-Bord skarta u ma ndirizzax is-sustanza ta' l-appell billi:-

i) Sostna di sentu u mhux fuq punt imqajjem mid-direttorat li ladarba ma ngiebx *file*, il-prova li kienet qed tigi dibattuta ma ngabitx;

ii) Konsegwentement ma ndirizzax l-aggravju; u

iii) Enunzja hazin il-ligi.

Illi jigi sottomess li fil-kawza fuq riferita (**"Anthony Borg vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tal-24 ta' Frar 1996) il-Qorti ta' l-Appell sostniet is-segwenti:-

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

Illi b'hekk meta l-Bord skarta li jindirizza l-aggravju billi sostna li ma ngabet ebda prova li l-permess PA1359/97 approva *basement* bhala *groundfloor* jew *habitable floor*, l-istess bord kiser il-principju ta' *audi alteram partem* billi njora kemm l-argumenti sottomessi u kemm il-provi li kienu ngiebu waqt is-smiegh ta' l-appell.

Illi biss biss, kieku l-Bord, bl-akbar rispett irrefera ghas-*site history* riprodott fid-decizjoni stess, ghandu jirrizulta fl-

ewwel paragrafu tar-raba’ pagna ta’ l-istess sentenza li l-fatt li l-*basement* gie mibdul fi *groundfloor residential units* ma kienx punt ta’ kontestazzjoni imma kien pacifiku bejn il-partijiet.

Illi huwa punt kardinali fil-ligi li dak li huwa pacifiku bejn il-partijiet huwa prova fil-proceduri.

Illi huwa wkoll rakkomandat li fil-kamp amministrattiv m’ghandux ikun hemm sorprizi billi l-istess Bord iqajjem punti fis-sentenza li ma jkunux dibattuti jew ikkontestati bejn il-partijiet!

Illi b’hekk il-Bord qatt ma seta’ jikkunsidra l-appell skond il-principji tal-gustizzja naturali billi mill-ewwel iddecieda hazin fuq l-aktar prova mportanti migjuba quddiemu.

- <u>**IT-TIENI AGGRAVJU.**</u>

Illi t-tieni aggravju huwa li l-Bord fid-decizjoni tieghu ma segwiex il-*policies* ta’ l-Ippjanar kif kellu jaghmel u b’hekk mexa *ultra vires* il-poteri tieghu. (**artikolu 33 (1) (a) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar)**.

Illi huwa pacifiku li l-*Policy & Design Guidelines 2000 (Part 2, clause 2.1 page 9*) huma l-principji legali li bihom jigi kkontrollat l-izvilupp u li l-Bord fid-decizjonijiet tieghu ma jistax imur kontra taghhom ghaliex ikun qed jagixxi *ultra vires* (**artikolu 15 (2)** jaghmilha cara li l-Bord irid japplika l-*policies* approvati).

Illi skond l-istess *guidelines, penthouses* huma accettabbli fuq zvilupp ta’ erba’ sulari sakemm ma jinqabizx il-*height limitation* tal-lokal. Issa ladarba l-esponenti rnexxielu jipprova li kellu permess validu ta’ erba’ sulari u li l-gholi tal-bini ma kienx jeccedi l-erbatax-il metru (14m) li huwa l-massimu ghall-lokal, il-Bord kellu bilfors johrog il-permess u ma setax japplika kunsiderazzjonijiet zbaljati erronji u estranji ghall-kaz in dizami.

Illi bl-akbar rispett il-Bord tant zbalja fl-applikazzjoni tal-*policies* li haseb (u dana ma jirrizulta mkien mill-process) li

l-izvilupp ecceda xi *height limitation,* haga totalment fittizja *stante* li ma eccediex l-erbatax-il metru (14m) ghall-lokal.

Illi fl-ahharnett din il-Onorabbli Qorti zgur taqbel li anke r-referenza ghad-*draft local plan* hija totalment *ultra vires,* irrelevanti u legalment irregolari.

Illi in vista tal-premess jigi sottomess li jidher car li din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni tissindikahom (interpretazzjoni applikazzjoni ta' *policies* mill-Bord)

"… sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi kif enuncjata fl-istess decizjoni …"

Illi skond is-sentenza **"Michael Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tat-18 ta' Novembru 2001, in-nuqqas tal-Bord li jindirizza l-aggravji b'certu reqqa huwa lezjoni ta' dritt ta' l-appellant. Issa f'dan il-kaz l-aggravju ma giex indirizzat assolutament, ahseb u ara bir-reqqa, ghaliex il-Bord sahaq erronjament li permess li fuqu kien ibbazat l-appell ma giex esebit!

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 **"Charles Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u konsegwentement tilqa' l-appell ta' l-esponenti jew billi tibghat l-atti ta' l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar (diversament kompost) sabiex jindirizza l-aggravji ta' l-appellant jew tordna l-hrug tal-permess li ghalih applika l-appellant (numru PA5837/00) u taghti dawk id-direttivi li fic-cirkostanzi jidhrilha gusti u ekwi.

Bl-ispejjez kontra l-appellata.

Rat in-nota ta' Anthony P. Borg datata 27 ta' Gunju 2003 li permezz taghha esebixxa kopja tas-sentenza tal-MEPA tal-11 ta' Gunju 2003, esebita a fol. 7 sa 13 tal-process.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta’ Lulju 2003, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Charles Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp datata 13 ta’ Awissu 2003 a fol. 16 tal-process fejn esponiet bir-rispett:-

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 Nferjuri).”*

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 <u>biss</u> 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 definite fid-decizjoni appellata.”

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Anthony Borg vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fil-24 t’April 1996, intqal illi:-

*“Jista’ <u>biss</u> isir appell mill-<u>Bord ta’ l-Appell</u> dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti <u>fuq punti ta’ ligi decizi mill-Bord</u>. **Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta’ fatt decizi mil-Bord imma wkoll fuq punti ta’ ligi sakemm dawn ma jkunux gew <u>trattati</u> u <u>decizi</u> mill-Bord**. U din il-kontestazzjoni ta’ ligi u decizjoni dwarha <u>trid tirrizulta fis-sentenza appellata</u>. Hu superfluwu li jigi*

notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell – Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-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 aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza."*

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 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 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-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 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 pprezenta 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 Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002 (Appell Numru 13/01 RCP):-

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

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

"… kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika … Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn

jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet 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 fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud."

Illi dan qed jinghad ghaliex fil-kaz in kwistjoni, il-pern kollu tal-kwistjoni ma kienx, kif qal l-appellant, jekk kienx hemm permess mahrug fuq is-sit ghal erba' sulari, imma kien jekk wiehed mill-*basements*, u cjoe' dak li kien gie kkonvertit f'*units* residenzjali bil-permess kienx jikkwalifika bhala pjan fih innifsu jew jekk kienx jitqies bhala *semi-basement* u li ghalhekk il-bini baqa' ta' tliet sulari u l-*basements* kif tipprovdi t-Temporary Provision Schemes.

Illi ghalhekk, il-Bord mhux konvenjentement ma ndirizzax dak il-punt tal-prova izda kien ghaqli bizzejjed biex induna x'kien verament il-pern tal-kwistjoni u ddecieda billi jaqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita' u mhux dak ta' l-

appellant. Ghaldaqstant, dan l-appell qed isir minn punti ta’ fatt ghaliex dak kollu li ghamel il-Bord kien li evalwa z-zewg tezijiet tal-partijiet fuq is-sulari u ddecieda li jemmen lit-tezi ta’ l-Awtorita’ wara li ra l-permessi mahruga fuq is-sit in kwistjoni. Il-Bord, wara li ra l-permessi kollha approvati fuq is-sit in kwistjoni li juru b’mod inekwivoku x’sulari hemm approvati, iddecieda korrettement illi jichad l-appell.

Illi ghaldaqstant wiehed ma jistax jara fejn il-Bord enunzja hazin il-ligi u konsegwentement ma ndirizzax l-aggravju. L-aggravju lamentat minnu kien effettivament fuq is-sulari u l-Bord, kif diga’ ntqal hawn fuq, indirizzah billi emmen it-tezi ta’ l-Awtorita’. Issa l-fatt illi ma accettax it-tezi ta’ l-appellant, ma jfissirx illi l-Bord enunzja hazin il-ligi.

Illi tant hu hekk illi jekk wiehed jara l-permess mahrug fuq is-sit in kwistjoni, u cjoe’ 868/89 (Dok. “CSZ1” u “CSZ2”), wiehed jara b’mod car illi kulma hemm approvat huwa tliet sulari u zewg *basements* u anke meta wiehed mill-*basements* gie konvertit f’residenzi, l-gholi hemm baqa’ u ghaldaqstant dan xorta wahda kien ghadu jitqies bhala *semi-basement ai* finijiet ta’ *height limitations*.

Illi ghaldaqstant l-argumenti migjuba fit-tieni aggravju ta’ l-appellant, u cjoe’ li l-appellant ipprova illi huwa ghandu erba’ sulari bil-permess ma treggix, wiehed ghaliex is-sulari approvati huma tlieta u fit-tieni lok, illi t-*Temporary Provisions* tal-post jallokaw biss ghal tliet sulari u mhux aktar (ara Dok. “CSZ 2” li jaghmel referenza ukoll ghal dawn l-iskemi).

Illi finalment ir-referenza ghad-*Draft Local Plan* ma kenitx biex il-Bord jibbaza d-decizjoni tieghu fuqha izda sempliciment biex wiehed jara jekk is-sitwazzjoni kenitx ser tinbidel u dan a vantagg ta’ l-istess appellant. Pero’ fl-ebda cirkostanza ma l-Bord ibbaza decizjoni tieghu fuqha.

Illi ghaldaqstant in vista tal-permess, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja’ prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti

joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Charles Mifsud u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tal-11 ta' Gunju 2003 fl-ismijiet **"Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp)**.

Rat il-verbali tas-26 ta' Jannar 2004; u tat-2 ta' Marzu 2004 fejn l-appell gie differita ghall-finali trattazzjoni.

Rat ir-rikors ta' l-appellant *tramite* l-Avukat tieghu Dr. Franco Vassallo datat 6 ta' Mejju 2004 fejn talab differiment.

Rat il-verbali tat-12 ta' Mejju 2004 fejn l-Qorti laqghet ir-rikors ta' l-Avukat Dr. Franco Vassallo u l-appell gie differit kif rikjest ghall-finali trattazzjoni; u tal-14 t'Ottubru 2004 fejn il-kawza giet diferita ghall-15 ta' Frar 2005 minhabba indispozizzjoni tal-Qorti kif attwalment presjeduta.

Rat ir-rikors ta' l-appellant *tramite* l-Avukat tieghu Dr. Franco B. Vassallo datat 8 ta' Frar 2005 fejn talab differiment *stante* li d-difensur tieghu msemmi kien ser ikun imsiefer.

Rat il-verbal tal-15 ta' Frar 2005 fejn il-Qorti b'referenza ghar-rikors ta' l-appellant, u in vista li d-difensur tal-kontro-parti ma oggezzjonax ghal tali differiment, halliet l-appell ghall-finali trattazzjoni ghas-6 t'April 2005.

Rat il-verbal sussegwenti tas-6 t'April 2005 fejn il-Qorti laqghet it-talba ta' Dr. Franco Vassallo ghall-appellant u ppregiggietlu terminu ta' erbghin gurnata sabiex jipprezenta nota t'osservazzjonijiet bil-visto / notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu l-istess terminu biex jirrispondi. L-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 t'Ottubru 2005.

Rat ir-rikors ta' l-appellant datat 6 ta' Mejju 2005 fejn talab aktar zmien sabiex jipprezenta n-nota t'osservazzjonijiet peress li d-difensur tieghu Dr. Franco B. Vassallo ser ikun imsiefer, liema talba giet milqugha mill-Qorti b'digriet ta' l-10 ta' Mejju 2005.

Rat n-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-appellant Charles Mifsud datata 17 ta' Gunju 2005 a fol. 42 tal-process.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi fir-rikors ta' l-appell, l-appellant spjega li huwa kellu permess sabiex iwaqqghu bini u jibnu blokk appartamenti b'kantina u tliet sulari. Sussegwentement saret applikazzjoni sabiex il-kantina tigi konvertita fi *groundfloor premises* minn *store.* Huwa b'hekk applika ghall-permess ta' zvilupp fejn sostna li ladarba kellu binja ta' erba' sulari allura setghu jinbnew zewg *penthouses*, u allura talab li l-istess *penthouses* jigu sanzjonati *"at roof level fil-korp ta' Greystone Apartments, Triq il-Klarissi, San Giljan* u b'hekk kellu d-dritt li jissanzjona l-izvilupp ta' l-imsemmija binjiet fuq il-bejt. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonferma tali rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u b'hekk cahad il-permess ghall-istess zewg *penthouses.*

Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens li huwa jallega li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ndirizzax l-aggravju tieghu tant li skond huwa l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar evita totalment li jindirizza l-pern tal-kwistjoni billi l-appellant jghid li l-imsemmi Bord qaghad biss fuq il-konkluzjoni tieghu li skond l-istess Bord l-appellanti quddiemu ma gab ebda prova dwar il-permess mahrug. L-istess appellanti fil-fatt jargumenta li minhabba li l-Bord injora kemm l-argumenti kif ukoll il-provi migjuba jsostni li l-Bord anke kiser il-principju ta' *audi alteram partem* fil-konfront tieghu.

Illi t-tieni aggravju huwa li l-Bord mar *ultra vires* il-poteri tieghu peress li ma segwiex il-*policies* ta' l-ippjanar kif kellu jaghmel u dan billi ma mexxiex skond il-*Policy & Design Guidelines 2000* fejn huma permessi li jsir

penthouses fuq zvilupp li fih erba' sulari sakemm dan ma kienx ser jaqbez il-*height limitation.*

Illi fl-ewwel lok u preliminarjament il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fir-risposta taghha eccepiet li l-appell mhux qed isir minn punt ta' ligi skond l-**artikolu 15(2) tal-Kap. 356** u ghalhekk skond hija mhux permessibbli jsir quddiem din il-Qorti.

Illi rigward din l-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 biss 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-deczjoni appellata."

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, ma hemm l-ebda dubju li l-appell interpost mill-appellant huwa punt ta' dritt *stante* li r-rikorrent qed isostni li fl-ewwel lok il-Bord ma kkunsidrax is-sottomissjonijiet u l-provi migjuba quddiemu bi ksur tal-

principji ta’ gustizzja naturali. Fit-tieni lok minhabba li qed isostni wkoll li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar mar *ultra vires* peress li l-Bord ma ddecidiex il-kaz skond il-*policies* applikabbli.

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”* msemmija 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 aktar 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' dispozizzjoni ta' ligi *'ut sic'.*

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

"Illi mela allura fil-kompetenza taghha bhala Qorti ta' l-*appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-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 stanza u anke l-ezami taghha huwa hekk limitat fid-dispozizzjoni ta' l-artikolu ***15 (1) tal-Kap 356,*** *b'mod li hija tista' biss tezamina d-decizjoni tal-Bord ta' l-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-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu* ***469A tal-Kap 12*** *huma ghal kollox differenti u distinti minn xulxin, u certament li wahda ma ghandha qatt telimina jew tissostitwixxi 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 mpossibbli li jigu elenkati kollha f'din is-sentenza.*

Illi ghalhekk dak li huwa ta' mportanza 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' eghmil 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-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha bhala Qorti tat-Tieni Stanza 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 nterpretazzjoni 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-dispozizzjojnijiet 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. Ghalhekk din il-Qorti anke in konsistenza mal-gurusprudenza kollha ta' dawn il-Qrati nkluza dik ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (VGD) (JDC) (JAF) 9 ta' Gunju 2005) tikkonferma li z-zewg aggravji hawn imressqa mill-istess appellanti huma appelli permessibbli a bazi ta' l-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi ghar-rigward ta' l-ewwel aggravju, l-appellant sostna li l-Bord skarta u ma ndirizzax is-sustanza ta' l-appell billi jallega li l-istess Bord sostna *di sentu* u mhux fuq punt imqajjem mid-direttorat li ladarba ma ngiebx *file* l-prova li kienet qed tigi dibattuta ma ngabitx. B'hekk skond l-appellant l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ndirizzax l-aggravju mressaq mill-appellant. Jallega wkoll li fil-fatt meta ghamel hekk l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kiser wkoll il-principju ta' *audi alteram partem* billi njora kemm l-argumenti sottomessi u kemm il-provi li kienu ngiebu waqt is-smiegh ta' l-appell.

Illi l-istess appellanti kompla jalimenta s-sottomissjoni u l-aggravju tieghu billi allega li kieku l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar irrefera anke biss ghas-*site history* riprodott fid-decizjoni stess, kellu jirrizulta fl-ewwel paragrafu tar-raba' pagna ta' l-istess sentenza, li in verita' l-*basement* tal-korp ta' bini mertu ta' dan l-appell kien gie mibdul f'*groundfloor residential units,* punt li skond l-appellant lanqas biss kien inkontestazzjoni imma skond huwa kien pacifiku bejn il-partijiet.

Illi l-istess appellant jargumenta li huwa punt kardinali fil-ligi li dak li huwa pacifiku bejn il-partijiet huwa prova

minnha nfisha fl-istess proceduri. Skond huwa dan huwa aktar serju meta fil-kamp amministrattiv m'ghandux ikun hemm sorprizi billi l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iqajjem punti fis-sentenza li ma jkunux biss dibattuti jew ikkontestati bejn il-partijiet.

Illi l-appell tar-rikorrent kien jaqra hekk:-

"… the building is four stories high with the use of the ground floor stores changed to apartments. The ground floor was considered as such by the PA and not as a semi-basement since when this permit was issued no habitable buildings were allowed at semi-basement level. This change of use at the ground floor is also mentioned in the DPAR as approved. However it is important to note that PAO868/89 approved <u>three stories</u> above this ground floor. Thus a total building height of <u>four floors</u> was approved notwithstanding the Temporary Provisions Scheme conditions for this area.

The proposal is also within the height limitation for three floors, that is 14.00mm from highest street level as shown on the submitted drawings.

Thus, the Planning Authority already approved a building on this site which is four stories high and the proposal, including the penthouses, is still within the height limitation for this area.

The Development Control Policy and Design Guidance 2000 specifically allows penthouses on buildings four floors high and does not state in any way that penthouses are only allowed in areas schemed for four floors high."

Illi hawn ta' minn wiehed jinnota l-appell li kien originarjament sottomess lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien propju l-istess wiehed medessimu li qed jigi trattat u fil-fatt skond l-ittra datata 15 ta' Mejju 2001 mill-Perit Alan Saliba l-appellant odjern kien oggezzjona ghar-rifjut moghti ghas-sanzjoni ta' l-istess *penthouses stante* li qal li kuntrarjament ghal dak li sostniet il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp il-bini in kwistjoni kien jikkonsisti

f'erba' sulari jew *floors*, u mhux tliet sulari u *underlying basement."*

Illi fil-fatt jirrizulta li l-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp a bazi tal-permessi li kellha quddiemha, u cjoe' 0868/89 fejn kien approva l-bini ta' *"three floors plus underlying basement"* (fol. 24 tal-process) u a bazi tal-permess ta' l-izvilupp ulterjuri PA1359/94/DC datat 3 ta' Frar 1995 fejn ippermetta li jkun hemm bdil ta' uzu ta' *stores* fil-*basement* ghal zewg appartamenti soggetta ghall-kundizzjonijiet hemm indikati fosthom li *"height of the building should not exceed three floors plus underlying basement"* kienet irrifjutat tali zvilupp peress li ma rrizultalhiex li kien kemm permess ghall-*four floors* izda biss tliet *floors* u *basement*.

Illi dan jirrizulta car mill-istess korp tas-sentenza appellata u dan naxxenti dejjem mill-fatt li l-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ikkunsidrat li l-permessi attwali li l-istess appellant kellu f'idejh ma kienux ghal erba' sulari skond kif allega huwa izda biss ghal tliet sulari u *basement.* Kien ghalhekk li l-*policies* indikati mill-appellant ma kienux japplikaw ghall-kaz in ezami u allura l-istess zvilupp ulterjuri li l-appellant ried jissanzjona ma setax isir ghaliex kien imur ukoll kontra t-*Temporary Provisions Scheme* u kontra l-Pjan ta' Struttura.

Illi min-naha tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, wara li ha in konsiderazzjoni dan kollu, inkluz l-aggravju ta' l-appellant, ir-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, l-istorja kollha ta' l-istess applikazzjoni tal-binja kollha li bdiet bl-applikazzjoni tat-8 ta' Marzu 1989, u t-*Temporary Provisions Scheme* ta' l-istess lokalita' li ppermettiet biss *"three floors plus basement up to 6 courses* u SET 8 u BEN 2 u BEN 4 tal-Pjan ta' Struttura, u wkoll il-kummenti kollha tad-Direttorat li huma dettaljati mmens, u hadet ukoll konjizzjoni tal-binja kollha u d-dislivell ta' l-istess, fosthom fejn inghad li *"the change of use from stores to residential units does not imply that the building has now been committed top four floors. It should be noted that even the DC 2000 considers the change of use of semi basements to residential use, but*

surely does this not imply that the height limitation is being excceded."

Illi dwar l-istess il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu qal hekk meta spjega dwar fuq x'hiex inhu l-appell:-

"Illi l-kwistjoni principali li fuqha huwa ppernjat dan l-appell, hija illi l-appellant qieghed jikkontendi illi bil-hrug tal-permess PA 1359/94 biex is-sular tas-semi-basement jigi kkonvertit ghall-uzu residenzjali, l-izvilupp illum ghandu jitqies illi huwa ta' erba' sulari u ghalhekk bi dritt ghandu jinhareg il-permess ghall-hrug tal-livell ta' penthouse. Bir-rispett kollu, l-appellant ma gab ebda gustifikazzjoni u ma pprezenta ebda prova illi l-livell approvat ghall-uzu residenzjali in forza ta' permess PA 1359/97 gie approvat bhala ground floor u l-anqas illi l-accettazzjoni ta' dan il-bdil ta' l-uzu b'xi mod biddel l-gholi ta' l-istruttura gja' approvata in forza tal-permess PB 868/99."

Illi minn qari tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, jidher li kontra dak li sostna l-appellant ma hemm l-ebda dubju li l-istess Bord mhux biss ma njorax is-sottomissjonijiet u l-provi migjuba mill-partijiet u partikolarment mill-appellant, izda addirittura trattahom u kkonsidrahom *in estenso*, flimkien mas-sottomissjonijiet tal-parti l-ohra u fil-fatt wasal ghall-konkluzjoni, gja' raggunta mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u dejjem sostnuta mill-awtorita' appellata anke *tramite* d-difensuri taghha, li l-istess appellant qatt ma kellu permess ghall-erba' sulari izda biss ghal tliet sulari u *basement* u l-fatt li kien bdil ta' uzu ghall-istess *basement* ma jfissirx li b'hekk kien b'xi mod inghata permess ghal erba' sulari. L-awtorita' appellata fil-fatt tispjega ben sew is-sitwazzjoni fir-risposta ta' l-appell taghha u fil-fatt l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kompla jespandi fuq ir-raguni tar-rifjut tieghu u fejn qabel mal-Kummissjoni kif jidher mill-punti elenkati f'pagna 5 ta' l-istess sentenza fejn l-istess Bord ta' l-Appell b'abbilta' u b'mod car immotiva sewwa d-decizjoni tieghu. Ovvjament l-interpretazzjoni ta' l-istess permessi hija konsiderazzjoni ta' fatt u bhala tali tispetta biss lill-istess Bord ta' l-Appell

dwar l-Ippjanar – izda inkwantu jirrigwarda dan l-ewwel aggravju certament li jirrizulta b'mod lampanti u palez li l-istess aggravju huwa ghal kollox bla bazi, infondat u addirittura vessatorju, ghaliex din il-Qorti wara li rat l-atti kollha thoss li ma hemm ebda dubju li s-sottomissjonijiet kollha ta' l-appellanti gew mhux biss mismugha mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, izda ben trattati b'mod ezawrjenti fl-istess decizjoni ta' l-imsemmi Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u l-fatt li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma qabilx ma' dak li ssottometta lill- Bord ma jfissirx li s-sottomissjonijiet ta' l-appellant gew b'xi mod injorati – certament lanqas ma hemm lanqas biss prova minima li kien hemm xi ksur tal-principju *audi alteram partem* – anzi jirrizulta li s-smiegh ta' l-istess appell kien skond il-ligi u s-sentenza ben motivata.

Illi fil-fatt din il-Qorti tinnota li fir-rikors ta' l-appell tieghu l-istess appellant kien zlejali u pprova jisvija lil din il-Qorti ghaliex certu asserzjonijiet maghmula minnu certament ma humiex korretti fosthom fejn jinghad minnu *"kien pacifiku bejn il-partijiet il-fatt li l-basement gie mibdul fi groundfloor residential units u dam ma kienx punt ta' kontestazzjoni"* u jipprova jigbed unilateralment certu konkluzjonijiet mill-istess, konkluzjonijiet li certament huma abbuzivi u gratuiti u dan peress li dan bl-ebda mod ma jfisser li b'hekk kien hemm permess ta' erba' sulari, liema konkluzjoni wasal biss ghaliha hu u hadd izjed. In effetti wiehed jista' liberalment jghid li l-konkluzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kienet proprja diretta ghall-ilment ta' l-istess appellanti tant li kien l-appellant stess li fir-risposta ghas-sottomissjonijiet tad-Direttorat, *tramite* l-Perit tieghu Alan Saliba ghall-appellant, issottometta s-segwenti:-

"1. The reports is contradicting itself when in the site history it describes the level where there was the change of use from stores to dwelling as ground floor, ... thus agreeing with the applicant's submissions, whilst in the comments it refers to this level as a basement level.

2. This point is the basis why this appeal was filed. The so-called ground floor cannot be considered as a

basement since when PA 1359/94 was approved basements could not be converted to residential units. Thus the Planning Authority approved this ground floor together with the three floors already approved in the original permit …"

Illi ghalhekk il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien korrett meta nkwadra precizament fuq liema punt kien jippernja l-appell tieghu l-appellant odjern. Allura ma kien hemm xejn pacifiku bejn il-partijiet kif issottometta l-appellant odjern, u l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wara li ha in konsiderazzjoni dan kollu, u s-sottomissjonijiet ta' l-appellant mar ghal dak li kien verament il-pern ta' l-appell, u cjoe' jekk il-bini kienx wiehed b'permess mahrug ta' erba' sulari jew biss ghal bini ta' tliet sulari u l-*basements.*

Illi a bazi ta' dak li kellu quddiemu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wasal ghall-konkluzjoni li effettivament annuncja fl-istess sentenza u bl-ebda mod ma jista' jinghad li l-istess Bord injora s-sottomissjonijiet tal-kontendenti. Anzi l-Bord evalwa l-provi migjuba flimkien mas-sottomissjonijiet u wasal ghall-konkluzjoni tieghu. Din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni biex tissindika l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord ghall-provi li kellu quddiemu ghalkemm jidher mill-istess dokumenti esebiti u l-*file* ta' l-Awtorita' li l-permess ezistenti qatt ma kienu jkopru erba' sulari izda biss tliet sulari kif indikat kemm mill-permessi esebiti (Dok. "CSZ 1" u Dok. "CSZ 2") u wkoll mir-risposta ta' l-appellanti.

Illi ghar-rigward tat-tieni aggravju cjoe' fejn l-appellant qed jallega li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma segwiex il-*policies* ta' l-ippjanar kif kellu jaghmel u b'hekk mexxa *ultra vires* il-poteri tieghu, dan l-aggravju wkoll ghandu jigi michud. Infatti ladarba l-appellant ma rnexxielux jipprova li kellu permess validu ta' erba' sulari l-Bord ta' l-Appell ma setax jilqa' l-appell ta' l-appellanti quddiemu u dan ghaliex b'hekk kien imur kontra l-*polocies* attwali ghal dik il-lokalita'. Illi fil-fatt jirrizulta li f'dan il-kaz il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ra l-provi quddiemu u applika l-*policies* vigenti biex wasal ghall-konkluzjoni tieghu u applika t-*Temporary Provisions Schemes* u l-Pjan ta'

Struttura, kollox a bazi ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356**. Ghalhekk anke dan l-aggravju huwa bla bazi.

Illi jinghad fl-ahharnett li mill-permessi mahruga fuq is-sit *de quo* jirrizulta li hemm approvat zvilupp ta' tliet sulari u *basement.* Anke meta wiehed mill-*basements* gie konvertit f'*residential units,* dan xorta wahda ma jfissirx li kien hemm permess ghall-erba' sulari anzi l-permess tat-3 ta' Frar 1995 dan jaghmlu car ghaliex jirreferi ghall-bini ta' *"three floors plus underlying basement".* Fl-ahharnett mill-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar l-allegazzjoni ta' l-appellant li d-decizjoni ta' l-istess Bord kienet ibbazata fuq d-*Draft* tan-*North Harbour Local Plan* hija ghal kollox fallaci. Illi dan huwa car *stante* li l-istess Bord kien gja' rrifjuta l-appell quddiemu anke meta saret riferenza ghall-istess *draft.* Fil-fatt il-Bord qal biss li *"li ma nbidel xejn f'din il-lokalita' fir-rigward ta' height limitation li gie sottomess mar-rapprezentant ta' l-appellant li jistghu jitfghu dawl gdid fuq il-kwistjoni."*

Illi ghall-kompletezza jinghad li l-istess Bord ezamina anke l-kuncett ta' *commitment* fl-istess lokalita' u dan b'riferenza ghal xi zvilupp simili. Infatti jinghad li mhux biss ma kien hemm ebda *commitment* izda *"kien hemm rifjut mill-Bord ta' l-Appell diversament kompost (PAB630/96/KA) deciza fil-11 ta' Settembru 1998 li kien jirrigwarda l-issanzjonar ta' zvilupp simili u dan kien gie rifjutat. Il-perit ma gabx l-attenzjoni tal-Bord ta' xi commitment ta' zviluppi koperti bil-permess, biex il-Bord ikun jista' jikkunsidra l-accettazzjoni ta' dan l-izvilupp".* Daqshekk kien ezawrjenti l-istess Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu.

Illi fl-ahharnett din il-Qorti *obiter* tinnota l-fatt li fuq talba ta' l-appellant odjern Dr. Kevin Aquilina li kien ppresjeda c-citat kaz originarjament kien fuq talba ta' l-appellant odjern irrikuza ruhu *"in vista tal-fatt li l-applikazzjoni deciza ricentament minn dan il-Bord kif kompost kienet tkopri parti mill-bini mertu ta' dan l-appell."*

Illi ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud *stante* li huwa nfondat legalment.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni a bazi ta' l-**artikolu 15 (2) ta' l-Awtorita' appellata** fir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 13 ta' Awissu 2003, u tilqa' l-kumplament tar-risposta ta' l-Awtorita' appellata l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp biss in kwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellant Charles Mifsud fir-rikors ta' l-appell tieghu datat 24 ta' Gunju 2003**, b'dan li tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Charles Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** datata 11 ta' Gunju 2003.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Charles Mifsud.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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