MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 3/2005

James Oliva.

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 21 ta' Frar 2005 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 1014/02, James Oliva applika ghal *"bedroom, study u stairwell"* fil-fond 7, Tonna Street, Sliema. Illi precedentement, l-applikant kellu permess iehor bin-numru 327/01 fejn fost ohrajn kien jghid illi *"the height of the building shall not exceed 2 floors with an addittional floor receeded by 4.25m from the building……".*

2. Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghas-segwenti ragunijiet:

"1. The proposed development runs counter to Structure Plan Policy UCO 10 in that it would detract from the traditional urban skyline.

2. *The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the Urban Conservation Area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with the Structure Plan policy BEN 2.*

3. The proposed development would detract from the overall objectives of the Structure Plan for the preservation and enhancement of buildings, spaces and townhouses within Urban Conservation Areas and so does not comply with Structure Plan policy UCO 6.

4. The proposal does not comply with Structure Plan Policy UCO 8 which only permits development in Urban Conservation Area which is compatible with the existing character and urban design of the area. The proposal is not sympathetic with adjoining buildings in terms of its building line, height and silhouette..

5. The proposal runs counter to Paragraph 11 of Part A of the Adopted Design Guidance: Development Control Within Urban Conservation Areas since the predominant height of the buildings in the vicinity of the site which is proposed to be higher than two floors is not permitted by the Malta Environment & Planning Authority".

3. Illi l-applikant James Oliva nterpona appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u talab li l-permess mitlub minnu ghandu jinhareg.

4. Illi l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, talbet li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-

Kontroll ta’ l-Izvilupp ghandha tigi konfermata, u li l-appell ghandu jigi michud.

5. Illi permezz ta’ decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-erbgha (4) ta’ Frar 2005 l-istess Bord iddecieda billi jikkonferma l-appell ta’ l-applikant James Oliva.

Illi l-Awtorita’ esponenti thoss ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qeghda tinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:-

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi bir-rispett kollu, fl-umili opinjoni ta’ l-esponenti l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar m’ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-*maximum height limitation* kif stipulata mit-*Temporary Provisions Schemes* ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni. Fil-fatt bid-decizjoni tieghu l-Bord kien qieghed jagixxi *“ultra vires” stante* li l-**Att dwar l-Izvilupp ta’ l-Ippjanar** li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma’ u jiddetermina appelli minn decizjonijiet ta’ l-Awtorita`, fl-**artikolu 15 (12)** jaghmilha cara illi:-

“…*the Bord* ***shall*** *ensure that it complies with the provisions of subarticles (1) and (2) of article 33 in reviewing decisions of the Authority”..*

Illi l-**artikolu 33 (1)** jistipula illi:-

“In its determination upon an application the Authority (u b’applikazzjoni ta’ l-Artikolu 15 (12) hawn fuq citat, anki l-Bord), ***shall****:*

(a) apply the following: -

i. development plans, including the height limitations shown in the Temporary Provisions Schemes or in the local plans…”,

Ghaldaqstant, l-applikazzjoni kongunta ta' dawn id-dispozizzjonijiet timponi obbligu fuq il-Bord – fil-fatt fiz-zewg dispozizzjonijiet tintuza' l-kelma ***shall*** – illi japplika l-*maximum height limitations* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju, b'eccezzjoni biss meta tkun tista' tigi applikata xi *policy* specifika li titratta *maximum height limitation.*

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll billi kkonsidra siti ohra fl-istess inhawi li jeccedu l-*maximum height limitation* taz-zona u ghaldaqstant ma giet applikata l-ebda *policy* kif hawn fuq spjegat. Wiehed ma jridx jinsa' li dan is-sit jinsab f'zona partikolari ta' tas-Sliema li hija meqjusa *Urban Conservation Area* u bhala ta' Skala "A" u ghaldaqstant hija l-opinjoni tal-Awtorita' appellanta li l-Bord kellu jaghti predominanza li japplika l-*policies* imsemmija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp qabel dak tal-*streetscape.*

Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setgha moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord *stante* li l-Bord ma uzax id-diskrezzjoni moghtija lilu mill-ligi skond kif titlob l-istess ligi, u dan billi ha in konsiderazzjoni fatturi, principalment dak tal-*predominant height* taz-zona, li ma humiex meqjusa bhala rilevanti mil-ligi, li fil-fatt taghmila mandatorja fuq il-Bord li japplika l-*maximum hieght limitation* taz-zona ghall-kwalunkwe zvilupp li jkun qed jigi propost.

Illi t-tieni aggravju li wassal ghall-appell *de quo* huwa fis-sens illi l-Bord tal-Appell naqas li jikkonsidra *policies* li applikat il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp meta tat ir-rifjut taghha. Illi l-Bord kellu jiehu dawn il-konsiderazzjonijiet tal-Kummissjoni u *se mai* jghid li ma japplikawx, ghax wara kollox minn fuq dawn il-*policies* li James Oliva kien appella quddiemu, u mhux li jinjorahom kompletament u japplika *policy* ohra li dehrlu hu li japplika. Illi l-Bord kellu janalizza dawk il-*policies* li kienu l-bazi tar-rifjut tal-Kummissjoni u jghid ghaliex ma japplikawx ghal kaz in ezami qabel ma japplika l-*policy* li ghazel li japplika.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-permess, l-Awtorita’ esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar fl-erbgha (4) ta’ Frar 2005 fl-ismijiet premessi, u tikkonferma r-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat James Oliva.

Rat is-sentenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata (4) ta’ Frar 2005 fl-ismijiet “James vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp” (PAB 306/03/RR) minn fol. 6 sa fol. 9 tal-process.

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ James Oliva datata 8 ta’ Awissu 2005 a fol 15 tal-process fejn espona bir-rispett:-
Illi r-rikorrent applika ma' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 1014/02 sabiex jaghmel *“bedroom, study* u *stairwell"* fil-fond numru 7, Tonna Street, Sliema.

Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Illi r-rikorrent interpona appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex jinhariglu l-permess mitlub.

Illi l-istess Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar fl-erbgha (4) ta' Frar 2005 iddecieda billi laqa' l-appell tar-rikorrent James Oliva u ghaldaqstant ordna sabiex jinhareg il-permess.

Illi sussegwentament l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hassitha aggravata mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u intavolat appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi r-rikorrent qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad l-appell intavolat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghar-ragunijiet segwenti:-

Illi fil-konsiderazzjoni tieghu l-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar ikkunsidra l-*maximum height limitation* ghaz-zona fejn jinsab is-sit partikolari u bl-ebda mod il-Bord ma agixxa *ultra vires.*
Il-Bord ta' Appell fid-decizjoni tieghu jispjega illi nghatat konsiderazzjoni *"partikolarment l-gholi propost ta' tliet sulari"* u ghaldaqstant il-Bord bl-ebda mod ma iddapartixxa mill-obbligi imsemmija fl-**artikolu 33(1) tal-Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta** fejn jinghad illi:-

"Biex l-Awtorita' tiddeciedi dwar l-applikazzjoni li ssirilha –

ghandha tapplika dan li gej:

(i) il-pjanijiet ta' zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provvedimenti Temporanji jew fil-pjani lokali…."

Illi l-istess **Artikolu 33(1)** jaghmilha cara wkoll illi, l-Bord ghandu jqis:

(b)(i) "kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet estetici…..."

Illi r-rikorrent jissottometti illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkunsidra bhala haga ta' sustanza l-fatt illi s-sit jinsab f'inhawi illi gia huma *committed*.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkunsidra illi fl-istess triq hemm diversi zviluppi li huma fl-gholi propost mill-appellant u li sahansitra wiehed minn dawn hu propju adjacenti mal-fond in kwistjoni.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu d-diskrezzjoni illi jikkonsidra siti ohra fl-istess inhawi li jeccedu l-*maximum height limitation* taz-zona. Din il-konsiderazzjoni giet acettata fl-appell fl-ismijiet **"Joseph Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-izvilupp"** deciza fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2001 fejn inghad illi:

"In vista ta' dak li seta' jikkonstata l-Bord waqt l-access u nonostante t-Temporary Provisions Scheme, l-Izvilupp fiz-zona fejn jinsab is-sit diga` gie kompromess.... ".

Fil-kaz, **"Michel Dingli vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (6 t'Ottubru 2000) din l-Onorabbli Qorti qalet illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu **"obbligu"** li jikkunsidra siti ohra li ghandhom permess bhal dak mitlub.

Illi jidher illi hija regola generali li fejn jezistu nhawi li jkunu gia gravament kompromessi bi zvilupp divers minn dak permessibli, allura dan il-fattur jista' jkun ta' beneficcju f' kaz ta' applikazzjoni ghal zvilupp simili. Fil-kaz fl-ismijiet **"Vanni Ganado f' isem Gasan Properties Limited vs DCC"** (deciza fil-21 ta' Marzu 1994) pubblikata fid-Decizjonijiet dwar l-Ippjanar Vol.111. p.586 id-DCC kienet irrifjutat applikazzjoni ghaliex sostniet illi tezisti *height limitation* ta' erba' sulari fiz-zona in kwistjoni. Il-Bord ta' l-Appell kien laqa' l-appell ghaliex sostna illi:-

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

Fil-kaz **"Joe Cutajar vs DCC"** (deciz fit-8 ta' Lulju 1994) u pubblikat Vol.V. p969, il-Bord innota illi:-
"l-appellant kien ecceda l-height limitation, izda peress li l-bini kif mibni kien ta' l-istess gholi daqs dak ta' ma genbu liema bini kien mibni skond il-permess, il-Bord argumenta li ma kienx jaghmel sens li jichad l-appell stante li ma kien se jkun hemm l-ebda impatt avers estetiku."

Illi huwa ben risaput illi l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li huwa kompost *inter alia* minn persuni teknici u esperti fil-qasam ta' l-ippjanar u ghaldaqstant il-Bord ghandu d-diskrezzjoni u l-poter li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona.

Illi dan il-principju u *cioe`* illi l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord m'hijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (cf. **Dr.Alfred Grech vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar,** Appell Nru 93/94, sentenza deciza 31/5/1996). Din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti li jingiebu quddiemu ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Illi l-appellant mhux korrett meta jissottemetti illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu, *stante* illi kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tirrevedi l-interpretazzjoni, u l-applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti tkun qieghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell, kif konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Ippjanar"** (decizjoni 24/4/1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjonijiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

Din l-Onorabbli Qorti kienet iddecidiet illi:

"Tali interpretazzjoni ... hija esklussivament, fil-mansjoni ta ' l-ezercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom huwa finalment il-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti. "

Illi dan l-appell intavolat mill-Awtorita' appellanta m'ghandux ikun ammissibli ghaliex l-aggravji ma jittrattawx punti ta' ligi li fuqhom qamet xi kontroversja dwarha jew/u li giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li giet definita fid-decizjoni ta' l-appell.

Illi l-Bord ta' L-appell dwar l-Ippjanar iddecieda l-mertu tal-kaz fuq il-fatti sottomessi quddiemu u wara li ha in konsiderazzjoni s-sit u l-postijiet adjacenti.

L-istess Bord fl-ebda lok ma iddiskuta jew ha d-decizjoni tieghu fuq xi kwistjoni ta' dritt u ghaldaqstant l-argument illi l-Bord agixxa *ultra vires* ma jregiex.

Dan l-argument huwa bbazat fuq l-insenjament ta' sentenzi quddiem din l-Onorabbli Qorti u *cioe'* **"Delicata vs L-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (decizjoni 31/5/2002 Appell Numru 165/97) fejn l-Onorabbli Qorti qalet:-

'.... *il-Qorti m' ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan (tiddeciedi dwar punti teknici), billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u nterpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. "*

L-argumenti ta' l-appellanti huma bbazati fuq interpretazzjoni li skond l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kellha tinghata lil *Policy* maghrufa bhala *Height Limitation Guidance.* Fil-fatt l-aggravji ta' l-appellant huma fis-sens illi fl-opinjoni ta' l-Awtorita appellanta kellha tinghata predominanza lil *policies* imsemmija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp qabel dak ta' l-*istreetscape.*

Illi z-zewg aggravji sottomessi mill-Awtorita' appellanta jirrigwardjaw biss punti ta' fatt u mhux ta' dritt *stante* illi l-appellanti huma ta' l-opinjoni illi l-Bord ta' l-Appell kellu jaghti aktar importanza lil certu tip ta' *policy (height limitation guidance)* minflok dik ta' l-*istreetscape*. Fit-tieni aggravju l-appellanti jsostnu illi l-Bord ta' l-Appell naqas li jikkunsidra *policies* li applikat il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp meta tat ir-rifjut taghha u li dawn l-istess *policies* gew injorati mill-Bord ta' l-Appell.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ha in konsiderazzjoni tal-*policies* migjuba fl-argumenti tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp b'mod partikolari ta' l-*Urban Conservation Area*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, r-rikorrenti jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex a bazi ta’ dak sottomess aktar ‘il fuq, tichad l-appell ta’ Awtorita’ appellanti fil-waqt li

tikkonferma l-ghoti tal-permess ghall-izvilupp kif deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta’ April 2005 a fol 13 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“James Oliva vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal datat l-1 ta’ Marzu 2006, fejn il-kawza thalliet ghall-finali trattazzjoni ghall-11 ta’ Mejju 2005.

Rat il-verbal datat 11 ta’ Mejju 2005 fejn id-difensuri tal-partijiet irremettew ruhhom ghall-atti u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2006.

Rat is-sentenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“James Oliva vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciza mill-istess Bord fl-4 ta’ Frar 2005.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan l-appell huwa primarjament ibbazat fuq l-allegazzjoni mill-Awtorita' appellanti li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu mar *ultra vires* peress li ma applikax il-*maximum height limitation* skond *Temporary Provisions Schemes u policies* approvati ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni u dan immur skond l-appellanti kontra l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligjiet ta’ Malta.**

Illi dwar jekk dan il-punt jammontax ghall-punt ta’ dritt appellabbli quddiem din il-Qorti skond l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** ma jidhirx li hemm kwistjoni u dan peress li l-allegazzjoni li Bord mexa *ultra vires* huwa kkunsidrat bhala punt ta’ dritt li ghalih hemm appell quddiem din il-Qorti u dan gie kkonfermat f’diversi sentenzi ta’ din il-Qorti nkluz dawk decizi ricentement fil-kawzi fl-ismijiet **“Steve**

Micallef vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) 10 ta' Ottubru 2006).

Illi fil-fatt dwar dan il-punt hawn imsemmi u cjoe' l-allegazzjoni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa *ultra vires* u specifikatament il-mod kif l-Awtorita' appellanti b'mod identiku ghall-diversi appelli ohra maghmula minnha resqet dan l-appell quddiem din il-Qorti, u l-Qorti tirreferi ghal dak li nghad fis-sentenzi **"Mathew Vella vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Marzu 2006) u ghad-decizjoni **"Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004) fejn inghad li meta jkun qed jigi allegat li l-istess Awtorita' marret *ultra vires* u dan allura anke fil-kaz fejn qed jigi allegat li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma mexiex skond id-dispozizzjonijiet ta' **l-artikoli 15 (12) u 33 (1) tal-Kap 356** dan fil-fatt jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabli quddiem din il-Qorti.

Illi barra minn dan hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom ukoll 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 I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

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

"Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-

ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-appell interpost mill-appellanti huwa punt ta' dritt u dan ghaliex li l-istess Awtorita' appellanti qed tghid li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma mexiex mal-ligi li huwa stess tenut li josserva u allura ma applikax id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (12)** u l-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** minnu citati u fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan jammonta ghall-punt ta' dritt appellabbli quddiem din Qorti u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) fejn inghad ukoll li:-

"Ovvjament hawn l-appellanti qed jghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa 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 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba 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. Intqal ukoll minn l-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-*

"Din il-Qorti jidhrilha li l-kelma "appell" kif uzata fl-artikolu 15 (2) ta' l-imsemmi Att ta' l-1992 ghandha sinifikat bizzejjed wiesgha li jista' jinkludi wkoll investigazzjoni dwar aggravju ta' "ultra vires".

"Illi l-appellant ressaq konstatazzjoni ohra cioe' li, fil-fehma tieghu, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar l-aggravju ta' l-"ultra vires" billi l-kwistjoni ma tkunx

giet trattata u deciza fid-decizjoni appellata. Dan billi din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni taghha limitata esklussivament ghal appelli li jinvolvu "biss punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-appellat accenna ghall-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti fejn dejjem gie ritenut li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi appell fuq punt ta' ligi meta dan il-punt ma jkunx gie trattat u deciz fid-decizjoni appellata".

Illi bhala punt ta' dritt ma hemm l-ebda dubju li fid-decizjonijiet tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat li josserva d-dispossizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1)** u dan bl-applikazzjoni anke ta' l-**artikolu 15 (12)** fejn l-istess Bord huwa obbligat li josserva l-pjanijiet ta' zvilupp inkluzi l-Iskemi dwar Provedimenti Temporanji u l-*policies ta' l-Ippjanar* u dan gie kkonfermat konsistentment minn dawn il-Qrati inkluzi fis-sentenzi **"Godwin Mifsud vs L-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' April 2005) u **"Henry Schembri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u **"Thomas Bason vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Frar 2006).

Illi ovvjament hawn l-Awtorita' appellanti hawn qed tghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa *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 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba 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-mertu. Intqal ukoll minn l-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-

"Din il-Qorti jidhrilha li l-kelma "appell" kif uzata fl-artikolu 15 (2) ta' l-imsemmi Att ta' l-1992 ghandha sinifikat bizzejjed wiesgha li jista' jinkludi wkoll investigazzjoni dwar aggravju ta' "ultra vires".

"Illi l-appellant ressaq konstatazzjoni ohra cioe' li, fil-fehma tieghu, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar l-aggravju ta' l-"ultra vires" billi l-kwistjoni ma tkunx giet trattata u deciza fid-decizjoni appellata. Dan billi din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni taghha limitata esklussivament ghall-appelli li jinvolvu "biss punti ta' ligi decizi mill-Bord". L-appellat accenna ghall-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti fejn dejjem gie ritenut li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi appell fuq punt ta' ligi meta dan il-punt ma jkunx gie trattat u deciz fid-decizjoni appellata".

"Illi jinghad ukoll, a skans ta' ekwivoci, illi minn qari akkurat tad-decizjoni appellata, il-punt legali imqajjem mill-Awtorita appellanti ma giex espressament deciz. Izda din il-Qorti jidhrilha li, la l-Bord iddecieda kif iddecieda, bilfors li huwa deherlu li kellu d-dritt li jiddeciedi kif iddecieda – u li cioe' kellu l-gurisdizzjoni necessarja biex jemana d-decizjoni li ta, bil-modalitajiet kollha fiha espressi".

"Konsegwentement, <u>mid-decizjoni stess</u>, jista' jigi inferit jew dedott li l-Bord iddecieda u qata' li kellu l-"vires" necessarju biex jiddeciedi kif iddecieda. Din ma tistax ma titqiesx bhala decizjoni dwar punt legali, li issa qeghdha tigi kontestata f'dan l-appell mill-appellanti".

Illi fil-fatt, din il-Qorti kellha diversi okkazzjonijiet precedenti fejn ikkonsidrat appelli maghmula fuq bazi ta' l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att Nru. 1 ta' l-1992**, fejn l-aggravju kien precizament li l-Bord kien allegatament mar oltre' l-ligi f'dik li hija kompetenza bhala ritwalment ammissibbli. Qeghdha ssir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Joe Cortis vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar",** deciza fis-27 ta' Frar, 1996, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet **"Francis Pace vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**. Dawn il-kawzi kienu segwiti b'diversi decizjonijiet ohra ta' din il-Qorti li sostnew l-istess punt ghalkemm din il-Qorti qed tikkonferma l-istess insenjamenti dejjem fuq il-binarju li jistabbilixxi l-kompetenza u l-gurisdizzjoni limitata taghha skond id-disposizzjonijiet tal-imsemmi **artikolu 15 (2)** u mhux, anzi qatt, fuq il-kuncett ta' stharrig gudizzjarju fuq

eghmil amministrattiv. Hawn il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghas-sentenzi **"Dr. George Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2003) **"Joseph Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (N.A.) (JDC) (JF) 28 ta' Gunju 2002).

Illi dan gie ikkonfermat mis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005) fejn gie ikkonfermat tali principju meta sostniet:-

"Jibda biex jigi osservat b'riflessjoni ta' indoli generali illi bhal fil-kaz ta' diversi tribunali u bordijiet ohra kwazi gudizzjarji, il-ligi tipprovdi lic-cittadin applikant appell fuq zewg livelli: wiehed lil Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li huwa generali (artikolu 15 (1) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp). A differenza ta' ligijiet ohra specjali – b'ezemplari Kapitolu 69 dwar l-Ordinnza li Tirregola l-Kera, Kapitolu 123 dwar l-Income Tax – fil-kaz ta' appell lil din il-Qorti irid ikun dwar punt ta' ligi deciz mill-Bord (Artikolu 15 (2)) u ghalhekk definit espressament fis-sentenza appellata. Ma huwiex ghalhekk sufficcjenti li l-punt ta' ligi li fuqu jsir l-appell jirrizulta involut jew implicitu fid-decizjoni………..." Izda l-istess decizjoni kompliet li *"L-appell huwa bazat fuq il-motiv li l-Bord agixxa ultra vires. Certament, minn dan il-punto di vista l-allegazzjoni, kif impostata, timporta kwestjoni li tinvolvi punt ta' dritt. Ara a propozitu **"Joe Cortis vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar",** Appell, 27 ta' Frar 1996 u **"Gino Trapani Galea nomine vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar",** Appell 29 ta' Ottubru 1999".*

Illi ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li mill-lat sostantiv l-aggravju ta' l-appellanti, inkwantu bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord agixxa barra mill-kompetenza tieghu w allura kontra d-disposizzjonijiet tal-ligi, dan l-appell huwa proceduralment ritwali u ammissibbli quddiem din il-Qorti. S'intendi pero', fl-istadju li jmiss ser jigi investigat jekk dan l-aggravju huwiex ben fondat fil-meritu, u cioe' jekk id-decizjoni implicita tal-Bord, li huwa kellu l-kompetenza

necessarja, kienetx decizjoni korretta jew zbaljata dejjem fl-ambitu u fil-limiti ta’ dak li jipprovdi l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi dwar it-tieni aggravju mressaq mill-istess Awtorita’ appellanti u dan fis-sens li l-istess Bord ta’ l-Appell ma hax in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet ta’ l-Awtorita’ appellanti li kienu f’dan il-kaz ibbazati fuq il-konsiderazzjonijiet li ghamlet il-Kummissjoni fir-rifjut ta’ l-applikazzjoni ta’ l-appellat li sar quddiemha, din wkoll hija punt ta’ dritt u dan peress li l-Bord, bhal kull organu iehor huwa tenut li jiehu konjizzjoni tas-sottomissjonijiet maghmula quddiemu minn kull parti u dan *in vista* tal-principju *audi alteram partem* u *cerimus paribus* kif gie affermat fis-sentenzi **“Max Zerafa vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilup”** (A.I.C. (RCP) – 12 ta’ Jannar 2004) u **“Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilup”** (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Mejju 2004), b’dan li d-decizjoni tal-Bord ghandha tkun motivata u tkopri dak kollu sottomesss lilha minn xi wahda mill-partijiet quddiemha u dan kif gie deciz fis-sentenza **“Thomas Bason vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilup”** (A.I.C. (RCP) – 28 ta’ Frar 2006), li dwar dan il-punt qed issir riferenza ghaliha.

Illi ghal dak li huwa l-mertu tal-appell odjern, kif diga inghad, jidher car mir-rikors ta’ l-appell li l-Awtorita’ appellanti qeghda tallega li l-Bord ta’ l-Appell agixxa *ultra vires* peress illi hu m’ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-*Temporary Provisions Schemes* ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni u dan fir-rigward ta’ *maximum height limitation* u wkoll fejn qed jigi allegat li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar injora ghal kollox il-*policies* kollha applikabbli ghall-kaz in kwistjoni. Hija sostniet li l-applikazzjoni kongunta tal-**artikoli 15 (12) u 33 (1)** jimponu obbligu tassattiv fuq il-Bord – ghax insibu l-kelma *“shall”* – illi japplika tali *Temporary Provisions Schemes* u *policies* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b’mod mandatorju, u l-istess Bord ma kellu ebda setgha li jinjora l-istess skemi u *policies.*

Illi sabiex isir tali ezami wiehed necessarjament irid jezamina l-gurisdizzjoni tal-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar skond l-**artikolu 15 ta' l-Att I tal-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.** *Di fatti* s-**sub-artikolu (1)** ta' dan l-artikolu jghid illi l-Bord ta' Appell ikollu gurisdizzjoni li:-

(a) "jisma' u jiddeciedi appelli maghmula minn min ihossu aggravat hlief ghal terzi persuni interessati b'decizjoni ta' l-Awtorita` dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, inkluz it-twettieq ta' dak il-kontroll;

(b) jezercita dawk il-funzjonijiet moghtija lilu skond l-artikolu 27(2) (j) u ta' l-artikolu 29A(4), ta' l-artikolu 29B(4), ta' l-artikolu 29C (4) u (5) u l-artikolu 31(3);

(c) jisma' u jiddeciedi appelli maghmula skond l-artikolu 39A(3), l-artikolu 40(4), l-artikolu 46(9), l-artikolu 48(4), l-artikolu 55B(3), l-artikolu 58(1) u l-artikolu 61(7);

(d) li jisma' u jiddeciedi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' l-Awtorita` dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi:-

(i) dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppubblikata l-applikazzjoni ghall-eghmil ta' zvilupp,

(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta' zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikatament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp,

(iii) kunsill lokali li fil-lokalita tieghu jkun qed jigi propost li jsir l-izvilupp ghandu dejjem jitqies ghall-fini u ghall-effetti kollha tal-ligi li huwa terza persuna interessata basta li dak il-kunsill ikun ghamel sottomissjonijiet bil-miktub skond l-artikolu 32(5) u li jagixxi fl-interess tal-lokalita,

(iv) terza persuna interessata ghandha tissottometti argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq

konsiderazzjonijiet ta' ppjanar sabiex tiggustifika l-appell taghha".

Illi l-**artikolu 15 (12) tal-Kap. 356** jipprovdi s-segwenti:-

*"Il-Bord ta' l-Appell, jekk jiddeciedi li jaghti permess ghal zvilupp, jista' jimponi penali, hlas ta' drittijiet u kontribuzzjonijiet u kundizzjonijiet ohra, li l-Awtorita' tista' timponi fil-hrug ta' permess ghal zvilupp; u l-Bord ghandu jizgura li josserva d-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1) u (2)** meta jirrevedi decizjoni ta' l-Awtorita'."*

Illi huwa opportun hawnhekk li ssir referenza ghas-sentenza **"Joe Cortis vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 27 ta' Frar 1996) fejn il-Qorti qalet li dan:-

"M'ghandux ifisser li l-Bord ta' Appell ghandu jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` ta l-Ippjanar, fuq pjanti u fuq fatti li ghad iridu jintaghmlu u jigu sottomessi mill-applikant. Tali funzjoni fl-ewwel lok tispetta lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar skond ma johrog inter alia mill-artikolu 30 (2) u 32 (1) tal-Att I/l992. Diversament ikun ifisser li l-Bord ta' Appell ma jkunx qed iservi ta' tribunal ta' revizjoni imma wiehed li qieghed jipprocessa fatti u pjanti godda, ghax sottomessi f'forma diversa u differenti, u fl-istess waqt jiddeciedi dwarhom b'mod finali. Il-Bord ta' Appell, fi kliem iehor, ghandu tassew is-setgha li jaghti direttivi li jkunu xierqa pero' m'ghandux is-setgha li jezawtorixxi lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar mill-funzjoni ewlenija taghha u dan billi jissostitwiha b'direttivi li jorbtuha a priori u b'mod irrevokabbli".

Illi jinghad ukoll li l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap.356** jipprovdu:-

"33 (1) Biex l-Awtorita' tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha –

(a) ghandha tapplika dan li gej:

(i) il-pjanijiet ta' zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provvedimenti Temporanji

jew fil-pjani lokali, sakemm dik il-limitazzjoni ma tkunx tista' tinbidel billi tigi applikata policy ta' ppjanar li jkollha x'taqsam specifikatament ma' l-gholi massimu ta' bini li jista' jigi permess f'sit, liema policy ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm is-site coverage kif ukoll il-volum tal-bini li jista' jkun permess f'sit,

(ii) il-policies ta' ppjanar:

izda l-pjanijiet sussidjarji u l-policies ta' ppjanar m'ghandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu; u

(b) ghandha tqis –

(i) kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet estetici u sanitarji li l-Awtorita' tista' tikkunsidra relevanti;

(ii) is-sottomissjonijiet li jsiru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' zvilupp.

(2) L-Awtorita' jkollha s-setgha li taghti jew li tirrifjuta permess ghall-izvilupp, u fl-gholi ta' dak il-permess l-Awtorita' jkollha jedd timponi kull kondizzjoni li jidhrilha xierqa:

Izda mar-rifjut jew ma' l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet partikolari, l-Awtorita' jew il-Kummissjoni, skond kif ikun il-kaz, ghandhom jaghtu ragunijiet specifici bazijiet fuq pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar ezistenti ghal dak ir-rifjut jew ghal xi kondizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti."

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li l-appellat kien applika ghal bini ta' *"bedroom, study u stairwell"* fil-fond 7, Tonna Street, Sliema. Illi precedentement, l-applikant kellu permess iehor bin-numru 327/01 datat 22 ta' Awissu 2001 fejn l-applikant kien inghata permess biex jaghmel *"proposed additions and alterations at ground floor and first floor level and*

proposed rooms at second floor level as per attached plans to residence." Il-kondizzjoni numru 3 f'dan il-permess tghid li *"the height of the building shall not exceed 2 floors with an addittional floor receeded by 4.25m from the building as indicated on the approved drawings"".*

Illi din giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp peress li sostniet li:-

"1. The proposed development runs counter to Structure Plan Policy UCO 10 in that it would detract from the traditional urban skyline.

2. The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the Urban Conservation Area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with the Structure Plan policy BEN 2.

3. The proposed development would detract from the overall objectives of the Structure Plan for the preservation and enhancement of buildings, spaces and townhouses within Urban Conservation Areas and so does not comply with Structure Plan policy UCO 6.

4. The proposal does not comply with Structure Plan Policy UCO 8 which only permits development in Urban Conservation Area which is compatible with the existing character and urban design of the area. The proposal is not sympathetic with adjoining buildings in terms of its building line, height and silhouette..

5. The proposal runs counter to Paragraph 11 of Part A of the Adopted Design Guidance: Development Control Within Urban Conservation Areas since the predominant height of the buildings in the vicinity of the site which is proposed to be higher than two floors is not permitted by the Malta Environment & Planning Authority".

Illi l-appellat kkontesta din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan ghaliex l-izvilupp propost

ma kienx ser jiddisturba l-*iskyline* tradizzjonali u li tali zvilupp kien kompatibbli mal-karatteristici ambjentali tal-lokalita'. *Inoltre* mil-*Local Plans* qed jigi propost li l-*height limitation* ikun ta' tlett sulari; u l-bini adjacenti hu wkoll ta' tlett sulari.

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sostna li *"l-oggezzjoni tal-Awtorita' ghal din l-applikazzjoni, partikolarment l-gholi propost ta' tlett sulari, hi konsegwenza tal-klassifika tat-triq li ghandha "high streetscape value" li ma ghandux jigi pregudikat bi zvilupp ulterjuri".*

"Mill-banda l-ohra l-applikant jinsisti li hemm diversi fondi fl-istess triq li huma mibnija fl-gholi minnu propost, wiehed minnhom addiritura adjacenti l-fond in kwistjoni. In oltre l-appellant iddikjara li ttiehdet attenzjoni partikolari biex faccata minnu proposta tkun taqbel perfettament mal-karetteristici ambjentali tal-bini fl-imsemmija triq".

"Il-Bord ghamel konsiderazzjonijiet fit-tul fuq dan l-appell, u wasal ghall-konkluzjoni li partikolarment f'Urban Conservation Area hu essenzjali li jigu ppriservati l-kwalitajiet partikolari tal-izvilupp fosthom l-istreetscape; pero' mill-banda l-ohra ma jistax jigi traskurat il-fatt li fl-istess triq hemm diversi zviluppi li huma fl-gholi propost mill-appellant. Il-fatt li wiehed minn dawn hu proprju adjacenti l-fond in kwistjoni certament jimmilita favur it-tezi tal-appellant; anke mil-lat ta' simetrija ma' l-izvilupp adjacenti".

Illi huwa mportanti li dan inghad wara li l-istess Bord ghamel referenza ghall-applikazzjoni PA 5086/99 applikazzjoni ta' Saviour Dimech datata 9 ta' Gunju 2000 u li fl-access ikkonstatata kemm li l-bini adjacenti huwa gja ta' l-gholi propost mill-applikant u wkoll li *"fl-istess triq hemm sitt kazijiet ohra fejn sar zvilupp fil-livell u kif propost mill-appellant".*

Illi din il-Qorti kkwotat kwazi il-parti kollha opperattiva ta' l-istess decizjoni u l-motivazzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan peress li mill-istess sentenza johrog car li

l-allegazzjoni ta’ l-Awtorita’ appellanti f’dan l-appell, li kien hemm decizjoni dwar punt ta’ ligi li marret kontra d-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (12) u 33 tal-Kap 356,** hija manifestament bla ebda bazi u dan ghaliex kull ma kien hemm fl-istess decizjoni kienu biss konsiderazzjonijiet ta’ fatt u l-applikazzjoni tal-*policies* relattivi, inkluz l-applikazzjoni tal-principju ta’ *cerimus paribus* u l-kuncett ta’ *commitment* anke dwar gholi ta’ bini ghat-triq in ezami, mansjoni li tispetta esklussivament lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u fil-verita’ ma hemm xejn mill-istess decizjoni li remotament jista’ jigi kkonsidrat li jmur jew jista’ jmur kontra l-ligi; kollox kien ibbazat fuq evalwazzjoni fattwali li l-applikant ghamel u li l-Awtorita’ rribaddiet, izda l-fatt li bhala provi l-istess Bord sab a favur l-applikant, ma jaghmilx l-istess decizjoni appellabbli fuq punt ta’ dritt, proprju ghaliex punt ta’ dritt assolutament ma kienx hemm involut fl-istess decizjoni u kull ma sar kien biss evalwazzjoni tal-fatti sottomessi quddiem l-istess Bord u din hija u kienet fil-kompetenza esklussiva ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi fil-fatt tant huwa minnu dan li meta l-istess Awtorita’ appellanti fir-rikors ta’ l-appell taghha tghid li *“fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll billi kkonsidra siti ohra fl-istess inhawi li jeccedu l-maximum height limitation taz-zona…….*” u dan juri bic-car li fil-fatt l-istess Awtorita’ appellanti hija konxja li d-decizjoni kienet biss fuq konsiderazzjoni ta’ fatt u abbazi tal-fatti kif evalwati mill-istess Bord jigu applikati l-*policies* in ezami – fid-decizjoni hekk sar u dan jaghmel l-istess appell inammissibbli abbazi ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** ghaliex tali konsiderazzjonijiet jispettaw biss fil-kompetenza esklussiva tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan johrog car mid-decizjoni stess ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li tikkonsidra biss elementi ta’ fatt, inkluz ovvjament il-punt ta’ *commitment* u l-applikazzjoni ta’ *policies* ghall-istess, manzjonijiet li huma fil-kompetenza esklussiva ta’ l-istess Bord.

Illi ghall-kompletezza ssir riferenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **“Joseph Bezzina vs Kummissarju ghall-**

Kontroll ta' l-Izvilupp" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Gunju 2001 fejn inghad li:-

"Huwa evidenti li dan l-aggravju baziku ta' appellant ma jista' qatt jinkwadra ruhu fil-parametri strettissimi mposti mill-ligi fil-frazi "punti ta' ligi decizi mill-Bord", liema frazi tistabbilixxi b'mod definit il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti ta' l-imsemmi Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp."

Illi hawn issir riferenza ghad-decizjonijiet ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Carmel Camilleri vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004); **"Salvu Schembri *nomine* vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 21 ta' Jannar 2004); **"Mario Vella vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Jannar 2004); **"Coronato Portelli vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004); u **"Anthony Demajo nomine vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A..I.C. (RCP) 27 ta' April 2004) li kollha kkonfermaw dawn il-principji.

Illi mhux hekk biss izda ghall-grazzja ta' l-argument din il-Qorti thoss li ghandu jinghad li sar pronunzjament f'din id-decizjoni mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar konformament mal-ligi u dan huwa kkonfermat mill-gurisprudenza konstanti dwar *commitment* anke kif espresssa f'diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti fosthom dik ta' **"Andrew Mangion vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003) fejn hemm gie rikonixximent guridiku tal-kuncett ta' *area* li hija *committed,* u l-Bord kien fid-dover, li la darba dan il-punt kien imqajjem minn wiehed mill-partijiet, li jinvestiga u jiddeciedi dwar l-istess.

Illi hawnhekk issir referenza wkoll ghas-sentenzi li nghataw minn din il-Qorti stess fosthom **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (36/01/RCP – 24 ta' Marzu 2003) fejn giet ikkwotata s-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (Q.A. – 19 ta' Novembru 2001 – App. Nru 220/00) fejn gie specifikat illi:-

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

Illi fis-sentenza *supra citata* ta' **"Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** giet ikkwotata s-sentenza ta' **"Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 9 ta' Frar 2001 – Cit. Nru 215/98) fejn il-Qorti qalet:-

"Meta, fl-investigazzjoni t'applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni fl-inhawi diga' jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' nvestigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe, biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub akkordat."

Illi kwindi m'hemm l-ebda dubju li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien fl-obbligu li jidhol fil-kwistjoni ta' *committed area* jew le u dan kif konfermat minn gurisprudenza affermata. Illi ukoll mill-**artikolu 15 (12)** jirrizulta li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jista' johrog permess pero' meta jaghmel dan il-Bord huwa obbligat li josserva d-disposizzjonijiet ta' **l-artikolu 33 (1) u (2)** meta jkun qed jirrevedi decizjoni ta' l-Awtorita'. Illi dawn id-disposizzjonijiet jimponu obbligu tassattiv fuq il-Bord – il-ligi tuza' l-kelma 'ghandha' - li trid tapplika l-*maximum height limitations* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju, b'eccezzjoni biss meta tkun tista' tigi applikata xi *policy.*

Illi fl-istess sentenzi ta' din il-Qorti hemm referenza ghal *"Interim review of building height pending local plan completion of 1993". "PLP 10"* jinghad *inter alia* illi :-

"Circumstances where review of building height may be considered subject to exceptions at para.4

- *Where the cumulative result of the granting of a number of PAPB permits has been to signify an effective change in policy, with reference to a specific area and it can be demonstrated that :*

i) this has been achieved without adverse effect on the particular character and amenity of the area;

ii) increase in storey heights of other properties would not prejudice the particular character and amenity of the area.

Judgments concerning the effect on character and amenity must include an assessment of all relevant issues (such as townscape qualities, landscape effects, traffic and utility impacts and the need for additional building space), especially the consequences of creating a precedent, and not just be a simplistic consideration of a particular setting."

Illi ghalhekk minn dan premess jidher li l-allegazzjoni tal-appellanti li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa *ultra vires* ma hijiex sostenibbli, anzi jidher ippruvat ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda skond il-ligi attwali kemm abbazi tal-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) (a) (i)** u wkoll il-*policies* tal-istess Awtorita' nnifisha, kif fuq indikat.

Illi fuq dan il-binarju wkoll allura l-appell ta' l-Awtorita' odjern lanqas jista' jigi sostnut abbazi ta' dak li gie ritenut bhala l-principju ta' *cerimus paribus* stabbilit fid-decizjonijiet ta' l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (19 ta' Novembru 2001) u segwieti minn din il-Qorti fil-kawzi **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 – Rikors 36/2001); **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 – Rikors 37/2001) u **"Jimmy Vella vs Kummissjoni**

ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003).

Illi dan qed jinghad bla ma wiehed jikkonsidra s-sinifikat legali tal-kuncett ta' *committed area*, izda f'din is-sentenza din il-Qorti thoss li dak li huwa strettament relevanti ghar-risoluzzjoni tal-kwistjoni odjerna gja gie ndikat, u jidher li gie pruvat ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mhux biss mexa skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u 33 (1) tal-Kap 356** izda wkoll li kkonsidra u tratta u finalment iddecieda fuq is-sottomissjonijiet kollha migjuba mill-partijiet quddiemu, inkluzi l-appellanti odjerni u ghalhekk l-appell tal-appellanti fil-mertu ghandu u qed jigi hawn michud peress li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar dak ukoll li fid-decizjoni tieghu taht ezami l-istess Bord mhux biss agixxa *intra vires* izda mexa totalment u assolutament skond l-insenjamenti li hemm fl-istess gurisprudenza ta' dawn il-Qorti, kemm f'dak li huwa trattatament tas-sottomissjonijiet kollha tal-partijiet u wkoll f'dawk li huma principji ta' doppju ezami u dan bla ma esorbita mill-poteri li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izviluppp ghandha u dan dejjem skond id-disposizzjonijiet tal-ligi fuq citati.

Illi fil-fatt jidher car f'dan il-kaz li l-istess Bord ta' l-Appell accetta s-sottomissjonijiet ta' l-appellat odjern dwar *commitment* kif kien obbligat li jaghmel u semma' ezempji cari ta' diversi binjiet fl-istess triq ta' l-gholi diga bhal l-izvilupp sottomess mill-applikant; u jidher car li hekk kellu jaghmel u dan ghamlu fid-dawl ta' dak sottomess mill-Awtorita' appellanti, tant li l-istess *policies* jinsabu elenkati fl-istess decizjoni u l-istess Bord jghid ghaliex laqa' t-talba ta' l-istess appellanti quddiemu b'mod mill-iktar car u ghalhekk certament li lanqas it-tieni aggravju ta' l-Awtorita' appellanti ma huwa fondat, ghaliex jidher car li mill-istess decizjoni l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ha in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet kollha ta' l-Awtorita' appellanti.

Illi ghar-ragunijiet fuq esposti l-appell maghmul mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandu jigi michud *stante* li rrizulta li l-Bord agixxa *intra vires.*

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi tilqa’ l-istess risposta tal-appellat James Oliva datata 8 ta’ Awissu 2005 biss in kwantu l-istess hija konformi ma’ dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar skond ir-rikors taghha tal-21 ta’ Frar 2005** *stante* li huwa nfondat fid-dritt u b’hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“James Oliva vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** datata 4 ta’ Frar 2005 (PAB306/03/RR).

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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