MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 41/2001/1

Charles Demicoli

vs

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Charles Demicoli pprezentat fl-24 ta' Dicembru 2001 fejn intqal is-segwenti:-

(1) Illi in forza tal-permess Nru 2779/93, l-appellant kien ottjena l-permess sabiex jibni *'penthouse'* fir-raba' sular u jwaqqa' l-faccata u jerga' jibniha b'*'setback'* ta' 4.25 metri mill-linja tal-bini u dana fi Triq il-Mensija, San Giljan. Il-permess inghata bil-kundizzjoni Numru 3 li tistipula illi l-faccata tal-*'penthouse'* ghandha taqa' u l-faccata tal-istess tigi rtirata gewwa b'4.25 metri mill-linja tal-bini kif

ukoll l-ebda struttura m'ghandha tittella' fuq il-bejt tal-*'penthouse'*;

(2) Illi fis-27 ta' Marzu 1997, il-Perit Anthony Fenech Vella kien pprezenta appell f'isem l-appellant sabiex jappella kontra l-kundizzjoni Numru 3 tal-permess imsemmi u li *"torbotna li nressqu lura l-faccata tal-penthouse approvata ghal 4.25 metri mill-faccata u li, ukoll, ma tippermettix strutturi fuq il-bejt tal-penthouse";*

(3) Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kienet pprezentat risposta ghal dan l-appell sabiex id-decizjoni tad-D.C.C. tigi kkonfermata u l-appell fil-Bord jigi michud u dan ghar-ragunijiet msemmija fis-sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, hawn annessa u mmarkata Dok. "A";

(4) Illi permezz ta' sentenza datata 12 ta' Dicembru, 2001, l-Onorabbli Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, preseduta mill-Avukat Dottor Tanya Sciberras Camilleri, il-Perit Patrick Camilleri u l-Perit Samuel Formosa, cahdet l-appell tal-appellant u kkonfermat l-permess Numru 2779/93 kif approvat mill-Kummissjoni ghall--Kontroll tal-Izvilupp, u skond il-kundizzjonijiet kollha imposti minnha;

(5) Illi l-appellant hass ruhu aggravat minn din is-sentenza, u ghalhekk qieghed, permezz tal-prezenti, jappella minnha, u dan ghaliex:-

A) L-ligi u l-*'policies'* ta' l-Ippjanar applikati mill-Onorabbli Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huma zbaljati u dan stante illi l-applikazzjoni originali kienet giet mitfugha mill-appellant fit-13 ta' Awissu, 1993, fi zmien meta d-DC1/88 kien applikabbli u mhux il-*'Policy & Design Guidance'* li gie rinforzat biss fis-sena 2000. Fil-fatt, ir-regola li "*the penthouse should be set back at least 4.25 metres from the front façade … ...*" hija regola stabbilita biss fil-*Policy & Design Guidance*, kif ikkonstata l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u m'huwiex minnu li "*it has always been the practice to apply for the penthouse the same setback as imposed for*

the washroom in the DC1/88, i.e. 4.25m from the facade" (paragrafu numru 1 tar-risposta ta l-Appell tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp). Id-DC1/88 tistabbilixxi biss li l-*'penthouses'* ghandhom ikunu *"adequately setback from the facade and backyard..."* minghajr ma tistipula kemm ghandha tkun d-distanza ta' l-istess, u ghalhekk stante illi din ir-regola kienet dik applikabbli fiz-zmien meta' giet mitfugha l-applikazzjoni meritu ta' din kawza, l-appellant ma kienx limitat u marbut skond il-ligi li jibni l-*'penthouse* b'*setback* ta' 4.25 metru, u l-Onorabbli Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar m'huwiex korrett fl-agir tieghu li japplika regoli jew *policies* li gew rinforzati sussegwentement u minflok dawk ezistenti u applikabbli fiz-zmien ta' l-applikazzjoni.

Inoltre, u minghajr pregudizzju ghall-premess, fir-rigward tal-kundizzjoni l-ohra mehzuza fl-istess "Kundizzjoni Numru 3" hawn fuq imsemmija, u cioe' li l-ebda struttura m'ghandha tittella' fuq il-bejt tal-*penthouse*, d-Dc1/88 semplicement illimitat dawn l-istrutturi sa' 6.5m 'l fuq mill-art ta' l-ahhar sular abitabbli minghajr ma tispecifika li l-ahhar sular abitabbli huwa dak li jinstab taht il-*'penthouse'*. Ghaldaqstant, ir-regola specifika li *"no washroom stairwells ... ... will be permitted on the roof of the penthouse",* liema regola tinstab fil-*Policy & Design Guidance* 2000, ma kenitx applikabbli fl-istess zmien ta' l-applikazzjoni u ghaldaqstant ma tistax tigi applikata retrospettivament;

B) Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 22 ta' April, 1996, fl-ismijiet **"Godfrey Psaila kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"**, l-argument imressaq fil-Klawsola (A) hawn fuq imsemmija, gie kkonfermat fis-shih u dan meta l-istess Onorabbli Qorti qalet li *"The Planning Authority's powers on buildings constructed before its constitution in 1992 were restricted to whether the buildings were in violation of policies in force at the time of construction".*

Ghaldaqstant, l-appellant filwaqt li jaghmel referenza ghas-suespost u jirriserva li jgib provi ohra skond il-ligi, jitlob bir-rispett kollu li s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Onorabbli Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar

nhar l-12 ta' Dicembru, 2001, fuq riferita, tigi mhassra u revokata minn din l-Onorabbli Qorti b'dan illi tichad l-eccezzjonijiet kollha konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-attur hawn appellant u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa w opportuni.

Rat ir-risposta ta' L-Awtorita' ta' l-Ippjanar li giet ipprezentata fit-22 ta' Jannar 2002 fejn intqal:-

1. Illi qabel xejn trid issir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu stante li l-Qorti kompetenti f'dawn it-tip ta' appelli hija "Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)" u ghalhekk gialadarba ssir tali korrezzjoni b'ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni.

2. Illi fid-decizjoni tieghu tat-12 ta' Dicembru 2001, il-Bord ta' l-Appell, wara valutazzjoni estensiva tal-fatti, iddecieda billi cahad l-appell ta' l-istess Charles Demicoli li kien jitratta zewg kundizzjonijiet tal-permess ta' zvilupp Nru 2779/93 li kien gie approvat mill-Awtorita' fl-20 ta' Marzu 1997. Dawn iz-zewg kundizzjonijiet kienu li l-faccata tal-*'penthouse'* ezistenti ghandha titwaqqa' u l-*'penthouse'* tigi rtirata izjed 'l gewwa sa 4.25 metru mill-faccata, u li l-ebda struttura m'ghandha titella' fuq il-*penthouse*.

3. Illi l-permess originali ghas-sit in kwistjoni (PB 3663/90/1666/69 kien inhareg fl-20 ta' Settembru 1990, u dan il-permess kien ikopri l-bini tar-raba' sular. Madankollu, fl-20 ta' Mejju 1992 l-appellant applika sabiex jibni *'penthouses'* fil-hames sular, izda din l-applikazzjoni giet rifjutata fl-14 ta' Jannar 1993. Fil-fatt dawn il-*'penthouses'* kienu ghadhom ma gewx mibnija, stante li kif ikkonferma l-perit ta' l-appellant f'sottomissjonijiet li ghamel, fid-data meta saret l-applikazzjoni ghall-*'penthouses'* kien ghadu lanqas beda jinbena r-raba' sular.

4. Fit-13 ta' Gunju 1993 l-appellant ghamel applikazzjoni gdida, li giet rifjutata fis-7 ta' Dicembru 1994. Huwa appella minn din id-decizjoni kif ukoll minn Avviz biex

Tieqaf u ta' Twettieq Numru 647/94 li kien inhareg fuq l-istess sit. Fil-11 ta' Gunju 1996 il-Bord iddecieda li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp inkwantu qalet li l-appellant ma kellux permess ghar-raba' sular, izda jikkonfema l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq filwaqt li baghat il-kaz lura lill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp biex din tiddeciedi dwar il-kwistjoni tal-*'penthouse'* fid-dawl tad-decizjoni tal-Bord, li kien ikkonkluda wkoll li l-*'penthouse'* u l-istrutturi ta' fuqha huma minghajr permess.

5. Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa li stante li l-applikazzjoni ta' l-appellant intefghet fit-13 ta' Awissu 1993, hija applikabbli d-DC1/88 u mhux il-*'Policy and Design Guidance'* li dahlu fis-sehh fl-2000. Ghaldaqstant skond l-appellant f'dak iz-zmien ma kien hemm ebda ligi jew *policy* li tistipula li *'penthouse'* ghandha tkun distanza ta' 4.25m mill-faccata, kif ukoll li l-ebda ligi jew *policy* ma kienet teskludi li jkun hemm strutturi fuq il-*penthouse*s.

Dan l-argument huwa totalment inaccettabbli stante li gurisprudenza kostanti tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kienet dejjem fis-sens li l-ligijiet u l-*policies* li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fil-mument meta tittiehed id-decizjoni. Dan kien konfermat fost l-ohrajn fid-decizjoni **"Emanuel Mifsud vs. Awtorita ta' l-Ippjanar"** fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell iddecidiet li l-ligi u l-*policies* applikabbli huma dawk vigenti meta tittiehed id-decizjoni, u allura f'dan il-kaz kienu applikabbli l-*'Policy and Design Guidance'* tas-sena 2000 u mhux id-DC1/88.

Jigi rilevat li anki kieku, ghall-grazja ta' l-argument, tigi accettata l-pozizjoni ta' l-appellant, wiehed jinnota li ghalkemm id-DC1/88 ma kinitx tistipula kejl preciz dwar il-*'penthouses'* bhalma kienet taghmel dwar il-*'washrooms'*, il-***'General Development Order'* ta' l-1993** mahruga taht l-**Att 1 ta' l-1992**, u li allura kienet dik applikabbli fiz-zmien meta ntefghet l-applikazzjoni ta' Charles Demicoli, kienet tistipula li kwalunkwe *penthouse* ghandha tkun:-

"set back at least 4.25m from the facade facing the road"

filwaqt li l-*Advice Note 4/90* kienet tghid li:-

"No washrooms or lift machine rooms will be permitted above the penthouses".

Ghaldaqstant huwa car li anki fl-1993 kemm il-ligijiet vigenti kif ukoll il-*policies* u l-prassi adottati mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienu jezigu li kwalunkwe *penthouse* kellha tkun distanza ta' 4.25 metru mill-faccata u li l-ebda strutturi ma setghu jittellghu fuq il-*'penthouse'*.

6. Fir-rigward tat-tieni aggravju ta' l-appellant, jigi sottomess li dan huwa wiehed kontradittorju fih innifsu, stante li huwa jikkwota s-sentenza **"Psaila vs. Awtorita' ta' l-Ippjanar"**, li proprju tghid li l-*'policies'* u ligijiet dwar l-ippjanar li kienu fis-sehh qabel l-1992 ghandhom jigu applikati ghal bini li kien mibni qabel ma twaqqfet l-Awtorita' fl-1992. Kien l-applikant stess li meta applika ghall-*'penthouse'* f'Mejju ta' l-1992, ammetta li lanqas kien ghadu nbena r-raba' sular, u allura certament li ma kienux inbnew il-*'penthouse'* u l-istrutturi l-ohra. Ghalhekk il-principju enuncjat f'din is-sentenza mhux applikabbli fil-kaz odjern.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tat-tnax (12) ta' Dicembru 2001 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li dina l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Charles Demicoli, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-tnax (12) ta' Dicembru 2001, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat ir-rikors ta' Charles Demicoli fejn talab li ssir korrezzjoni peress li l-Appell ma giexipprezentat fil-Qorti kompetenti ghal dawn it-tipi ta' appelli;

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tal-Ippjanar;

Rat id-digriet tal-Qorti tas-26 ta' Frar 2002 fejn il-Qorti laqghet it-talba fil-parametri ta' l-istess risposta b'dan illi l-

Qorti ta’ L-Appell ghandha tigi mizjuda b’”Kompetenza Inferjuri” u mhux “Sede Inferjuri”.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li biha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet “Charles Demicoli vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar” deciz mill-Bord.

Semghet lid-difensuri tal-kontendenti jitrattaw l-appell.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-decizjoni appellata, u l-inkartament tal-Appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell tal-Ippjanar numerat 171/97.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-fatti li taw lok ghall-appell in kwistjoni huma s-segwenti: l-appellant kien ottjena permess biex jibni *‘penthouse’* fir-raba’ sular u jwaqqa’ l-faccata u jerga’ jibniha b’*setback* ta’ 4.25 metri mill-linja tal-bini. Il-permess inghata bil-kundizzjoni Nru 3 li tistipula illi l-faccata tal-*‘penthouse’* ghandha taqa’ u l-faccata tal-istess tigi rtirata ‘l gewwa b’4.25 metri mill-linja tal-bini kif ukoll l-ebda struttura m’ghandha tittella’ fuq il-bejt tal-*penthouse*. Illi f’Marzu 1997 il-Perit Anthony Fenech Vella pprezenta appell sabiex jappella kontra din l-imsemmija kundizzjoni tal-permess.

Illi permezz tas-sentenza datata 12 ta’ Dicembru 2001 il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell ta’ Charles Demicoli u kkonferma l-permess Nru 2779/93 kif approvat mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, u skond il-kundizzjonijiet kollha mposti.

Illi l-appellant qieghed jinterponi l-appell odjern stante li jsostni li l-ligi u l-*policies* applikati mill-imsemmi Bord huma zbaljati ghaliex il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar applika l-*Policy and Design Guidance* (rinforzat fis-sena 2000) meta l-applikazzjoni originali kienet giet mitfugha fit-13 ta’ Awissu 1993 meta d-DCI/88 kien applikabbli. Illi b’hekk l-applikant qed isostni li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar mhux korrett fl-agir tieghu li japplika regoli jew

policies li gew rinforzati sussegwentement u minflok dawk ezistenti w applikabbli fiz-zmien ta' l-applikazzjoni.

Illi fl-ewwel lok l-ewwel ma' din il-Qorti trid tara huwa jekk dana l-appell huwiex punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, hekk kif espressament rikjest mill-**Artikolu 15(2) tal-Att 1 ta' l-1992.**

Illi kien hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom is-sentenza **"Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Qorti ta' l-Appell 31/5/96) intqal:-

"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. Dana jfisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi 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 m'hemmx dubju li dan ir-rekwizit hu sodisfatt fir-rikors ta' l-appell odjern ghax l-appellant qed jallega li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-ligi u l-*policies* ta' l-Ippjanar zbaljati – tant li qed jissottometti li kellhom japplikaw ohrajn minflok.

Illi minn ezami tad-dokumenti esebiti quddiem din il-Qorti jirrizulta li l-appellant kien ghamel talba ghal bini ta’ hekk imsejha *‘penthouse’* fuq korp ta’ appartament ezistenti go San Giljan, u sovrastanti zewg saffi ta’ garaxxijiet. Kien hemm inkluz il-bini tat-tromba tat-tarag fuq il-bejt tal-*penthouse* u li fiha kellu jigi akkomodat il-makkinarju tal-lift, fuq il-pjan wiesgha li hemm.

Illi originarjament l-applikazzjoni kienet giet mitfugha fit-13 ta’ Awissu 1993 u din kienet giet rifjutata fis-7 ta’ Dicembru 1994. Huwa appella minn din id-decizjoni u fil-11 ta’ Gunju 1996 il-Bord iddecieda li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp. Illi l-Bord baghat lura l-kaz lill-Kummissjoni biex din terga’ tiddiskuti l-materja tal-*‘penthouse’* fid-dawl ta’ din id-decizjoni u tiddeciedi jekk ghandhiex taghti jew le l-permess ghall-*penthouse*. Illi mbaghad il-perit, minghajr pregudizzju, biddel l-applikazzjoni kif rikjest u giet approvata fil-21 ta’ Frar 1997, pero’ sar appell kontra l-kundizzjoni Nru 3 u l-multa.

Illi l-appellant, fir-rikors odjern, qed isostni li minhabba li l-applikazzjoni intefghet fit-13 ta’ Awissu 1993 hija applikabbli d-DC1/88 u mhux il-*‘Policy & Design Guidance’* li dahlu fis-sehh fl-2000. Ghaldaqstant skond l-appellant f’dak iz-zmien ma kien hemm ebda ligi jew *policy* li tistipula li *‘penthouse’* ghandha tkun distanza ta’ 4.25m mill-faccata, kif ukoll li l-ebda ligi jew *‘policy’* ma kienet teskludi li jkun hemm strutturi fuq il-*‘penthouse*s*’*.

Illi pero’ fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan l-argument ma jistax jintlaqa’ u dan peress li fl-ewwel lok hemm gurisprudenza konstanti tal-Qorti tal-Appell fis-sens li l-ligijiet u l-*‘policies’* li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fil-mument meta tittiehed id-decizjoni. Infatti fis-sentenza **“Angelo Farrugia vs Chairman ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (Q.A. (JSP)24 ta’ April 1996) inghad:-

“Finalment, fir-rigward ta’ l-ewwel aggravju li fil-kaz in ezami kellhom jigu applikati fil-konfront ta’ l-applikazzjoni ta’ l-appellant mill-Bord ta’ l-Appell il-kriterji vigenti meta

saret l-applikazzjoni ‘billi dak iz-zmien il-Planning Area Permits Board kien japprova kostruzzjonijiet simili’, hi f’postha l-osservazzjoni ta’ l-intimat illi l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar tikkunsidra l-applikazzjonijiet skond il-policies u pjanti kif inhuma llum. Dana fit-termini ta’ l-Att 1 ta’ l-1992.”

Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza **“Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (Q.A. (JSP) 31 ta’ Mejju 1996) fejn intqal:-

“Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, irid jinghad li l-fatt li l-appellant intavola applikazzjoni quddiem il-PAPB, (liema awtorita’ cahdet it-talba tieghu ghaliex ma kienetx konformi mar-regoli vigenti dak iz-zmien), certament ma jikkreax ebda dritt kwezit fl-appellant li l-applikazzjoni succedenti li ghamel quddiem l-awtorita’ l-gdida, cioe’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, tigi regolata skond u regoli anterjuri. Kien ikun differenti l-kaz li kieku l-applikazzjoni tieghu lill-PAPB giet akkolta. L-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kienet tkun marbuta li tirrikonoxxi permess li jkun hareg il-PAPB giet akkolta. L-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kienet tkun marbuta li tirrikonoxxi permess li jkun hareg il-PAPB, mhux biss taht il-principji generali tad-dritt (billi l-att ikun gie <u>kompjut</u>), izda wkoll ghaliex il-ligi espressament tghidu. Infatti l-artikolu 63 ta’ l-Att Nru.1 ta’ l-1992 ghalkemm ihassar diversi ligijiet tar-regime antik, pero’ jaghmel diversi riservi, fosthom il-proviso numru (iii) tas-subartikolu 2 ta’ l-istess artikolu li jipprovdi li:

‘kull permess mahrug jew moghti taht xi wahda mid-disposizzjonijiet imhassra b’dan l-artikolu li jkun ghadu fis-sehh fid-data li hija sewwa qabel il-bidu fis-sehh ta’ dan l-Att, ghandu jkompli jkun operattiv ghall-perjodu u taht il-kundizzjonijiet li ghalih jew tahthom ikun inhareg jew gie moghti, izda ghandu ghall-ghanijiet kollha barra mit-tul ta’ zmien jitqies li hu permess moghti mill-Awtorita`.’

Illi konsegwentement, dina l-Qorti jidhrilha li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni korretta dwar il-punt ta’ dritt meritu ta’ l-ewwel aggravju ta’ l-appellant, li ghalhekk ma jistax jigi milqugh.”

Illi konsegwentement l-appell interpost fuq dan l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jistax jintlaqa’ stante li meta l-Bord ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar applika *l-‘Policy and Design Guidance’* li kienet fis-sehh fiz-zmien meta ttiehdet id-decizjoni dwar il-kaz in ezami u dan l-istess Bord ta’ l-Appell ghamlu skond il-ligi u skond il-gurisprudenza kostanti dwar dan il-punt, hekk riaffermata.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju fejn l-appellant ikkwota s-sentenza **“Godfrey Psaila vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (Q.A. (JSP) 22 ta’ April 1996) jinghad li mhux minnu dak li qal l-appellant fir-rikors tieghu li din is-sentenza kkonfermat l-argument tieghu li effettivament ghandhom jigu applikati l-ligijiet u l-*policies* meta saret l-applikazzjoni. Illi dik is-sentenza kellha quddiemha kwistjoni bil-wisq differenti minn dik suggetta ghall-appell odjern tant li kienet titratta dwar bini li sar ferm qabel ma gie fis-sehh l-**Att 1 ta’ l-1992**.

Illi infatti kull ma dik il-Qorti tenniet kien:-

*“Illi din il-Qorti tikkondividi l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar li ghandha l-poter ai termini ta’ l-artikolu 51(2) li tirrivedi zvilupp li sar qabel il-bidu fis-sehh tal-Att Nru.1 tal-1992 u li inoltre’ l-Awtorita’ ghandha s-setgha li tirrikorri ghall-procedura ta’ twettiq kontemplati fl-artikolu 52 fir-rigward ta’ tali zvilupp. Pero’, din il-Qorti ghandha tissottolineja li l-poter ta’ revizjoni ta’ l-Awtorita’ fil-konfront ta’ zvilupp li sar qabel il-bidu fis-sehh tal-Att Nru.1 tal-1992 huwa limitat u cirkoskritt bi kliem tal-ligi stess ghal ezami jekk dak l-izvilupp huwiex jew le konformi mal-pjanijiet jew il-policies ‘**<u>fis-sehh fiz-zmien li l-izvilupp ikun sar</u>**’.”*

Illi *a contrario* fil-kaz in kwistjoni trattat f’dan l-appell ma rrizultax li l-bini relattiv inbena qabel ma’ beda fis-sehh l-**Att Nru 1 ta’ l-1992**. Anzi jidher mill-atti li l-appellant ottjena l-permess sabiex jibni *penthouse* fir-raba’ sular u iwaqqa’ l-faccata u jerga’ jibniha in forza ta’ permess Nru 2779/93. Kwindi dan jindika li sal-1993 l-izvilupp ma kienx sar u b’hekk lanqas wiehed jista’ jargumenta abbazi tal-

imsemmija sentenza ghax il-bini mertu tal-vertenza odjerna sar wara in-1993 meta l-**Att Nru 1 tal-1992** kien diga' fis-sehh.

Illi dan qed jinghad apparti l-fatt, li stabbilit li r-regolamenti u l-*'policies'* applikabbli ghall-kaz odjern huma dawk vigenti fil-mument tad-decizjoni tal-ghoti jew rifjut mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar jew minn wiehed mill-organi kompetenti taghha, u li dawn gew applikati korrettament mill-istess Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar, l-argumentazzjoni tal-istess appellanti dwar dawk il-*'policies'* li ghalih kienu applikabbli, (li huma in verita' skorretti), tikkostitwixxi fl-opinjoni ta' din il-Qorti biss interpretazzjoni tal-istess *'policies',* li certament tispetta lill-istess Awtorita' esklussivament, la darba ma hemm xejn kontra l-ligi, fit-terminu wiesgha taghha kif applikat f'dawn it-tip ta' proceduri dwar zvilupp u ippjanar.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet fuq premessi l-appell interpost ghandu jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI</u>

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar, **tichad l-appell tal-appellanti** stante li huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant.

Moqrija.

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