MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 5/2002/1

Jimmy Vella

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Apell tar-rikorrent datat 20 ta' Frar 2002 a fol. 2 fejn gie premess:-

1. Illi b'decizjoni tat-8 ta' Frar, 2002, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet premessi (ara Dok. "JV1" anness) cahad l-appell maghmul mill-esponent quddiem l-istess Bord u dan wara rifjut li kienet tat il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fit-9 ta' Frar, 2001 fil-konfront ta' applikazzjoni ta' l-istess esponenti, liema applikazzjoni hija "*to sanction 4th floor and erect a penthouse to existing permit and to carry out minor*

alterations to typical floors" fi Block Place, N/S in Triq Nicola Ardonio, San Pawl il-Bahar;

2. Illi l-esponenti jhossu ruhu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qieghed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi l-ewwel aggravju huwa car u manifest ghaliex meta bid-decizjoni hawn fuq imsemmija l-Bord tal-Appell ghamel tieghu s-sottomissjonijiet tat-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, l-Bord erronjament iddecieda li ma kellux il-gurisdizzjoni li jbiddel l-'*height limitation'* taz-zona in kwistjoni;

Illi l-esponent umilment jissottometti li decizjoni fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord hija certament punt ta' ligi deciz mill-Bord u ghalhekk sindakabbli mill-Qorti tal-Appell skond l-**artikolu 15 (1) (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Att. Nru. I. 1992)** kif ukoll gie deciz mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenzi fl-ismijiet ta' **John Pace vs. Awtorita` tal-Ippjanar** (Appell Nru. 594A/95, 31 ta' Mejju, 1996), **Angelo Said vs. Awtorita` tal-Ippjanar** (Appell Nru. 120A/95, 27 ta' Jannar, 1997) u **Joseph Pavia vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' lIzvilupp** (Appell Numru 220A/99, 23 ta' April, 2001);

Illi qed jigi umilment sottomess li l-Bord tal-Appell ghamel enuncjazzjoni hazina tal-ligi meta gie deciz li m'ghandux is-setgha necessarja li jiddipartixxi mill-kontenut ta' l-iskemi u ghalhekk ma jistax ibiddel l-*'height limitation'* taz-zona in kwistjoni u dan ukoll in kontradizzjoni ma gurisprudenza recenti tal-istess Bord ta' l-Appell fejn l-istess Bord iddecieda li kellu din is-setgha u fil-fatt ordna li jinhargu permessi ghal zviluppi li kienu jeccedu l-*'maximum height limitation'* applikabbli ghal dik iz-zona, ara **Charles Bugeja vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (19 ta' Lulju, 2000) u **Emanuel Vella vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (23 ta' Frar, 2000);

Illi l-esponent umilment jissottometti li l-Bord kellu fil-kaz odjern jiddeciedi li huwa ghandu l-gurisdizzjoni li jiddipartixxi mill-kontenut ta' l-iskemi meta jissusistu certi cirkustanzi hekk kif indikati fid-decizjonijiet hawn fuq imsemmija, liema cirkustanzi kienu jezistu fl-applikazzjoni appellata;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-tieni aggravju tal-appellant huwa car u manifest ghaliex l-Bord tal-Appell, fl-umli opinjoni tal-appellant u bir--rispett kollu, wettaq ingustizzja manifesta kontra l-appellant meta applika kriterji stabbiliti mill-istess Bord b'mod differenti ghall-applikazzjoni tal-appellant meta komparat ma kawzi ohra decizi mill-Bord tal-Appell liema kawzi kienu jikkoncernaw l-istess fatti fosthom l-hawn fuq imsemmija **Charles Bugeja vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (19 ta' Lulju, 2000) u **Emanuel Vella vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (23 ta' Frar, 2000);

Illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ta' **Angelo Said vs. Awtorita` tal-Ippjanar** (Appell Numru 120A/95, 27 ta' Jannar, 1997) iddecidiet illi hija ghandha l-fakolta' li tissindika decizjonijiet tal-Bord tal-Appell fejn ikun hemm suspett li twettqet ingustizzja manifesta permezz ta' applikazzjoni hazina tal-ligi kontra l-appellant;

Illi kien hemm diversi kazijiet fejn il-Bord irrikonoxxa li hu kellu l-poter skond il-ligi li jiddipartixxi, mill-kontenut tal-iskemi f'certi cirkustanzi bhal meta z-zona in kwistjoni tkun *'committed'*;

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Vella vs. l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (23 ta' Frar, 2000) l-Bord tal-Appell iddecieda li:

"*Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellant. Huwa car li fl-inhawi vicin is-sit mertu tal-appell hemm ammont ta' binjiet li jmorru oltre 'l-height limitation' tal-lokalita`. Dan jifforma element ta' 'commitment' li l-Bord irid bil-fors jaghti kasu taht ir-*

regola li tohrog mill-'Interim Review of Building Heights' ta' Dicembru 1993."

Kien ghalhekk illi f'dan il-kaz l-Bord iddecieda li jilqa' l-appell u jhassar ir-rifjut relattiv u ordna li jinhareg il-permess. Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Charles Bugeja vs. L-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (19 ta' Lulju, 2000) l-Bord tal-Appell iddecieda illi:

"*Indipendentement minn kull regola jew gudikat kwotat mill-Awtorita`, l-Bord ma jistax jahrab mill-istreetscape tal-lokalita` (liema streetscape ma jistax jigi injorat billi huwa stat ta' fatt). Sabiex dan l-istreetscape jinzamm wiehed irid jezamina dak li hemm fil-lokalita' - huwa hekk biss li l-istreetscape jista' jigi rispettat u mizmum sewwa.*

Ir-ragunijiet tar-rifjut kienu l-gholi tal-izvilupp u l-problema ta' parking. Hemm diversi binjiet faccata tas-sit u fl-istess blokk li huma tal-istess gholi bhal dak mitlub mill-appellant. Dak li kien tajjeb ghal haddiehor ghandu jkun tajjeb anki ghall-appellant."

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord f'dak il-kaz laqa' l-appell u kkancella r-rifjut u ordna li jinhareg il-permess;

Illi f'dan l-istadju l-esponent umilment jixtieq igib a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li d-decizjonijiet hawn fuq ikkwotati kienu jikkoncernaw zvilupp fl-istess zona ta' fejn jinsab l-izvilupp koncernat fl-applikazzjoni appellata, jigifieri San Pawl il-Bahar, liema zona hija predominata minn binjiet gholja erba' u hames sulari b'*penthouse's* fuqhom u aktar;

Illi l-izvilupp koncernat f'dan l-appell huwa gholi hames sulari u *penthouse* fuqu bhal hafna binjiet ta' madwaru li ftit minnhom sahansitra jeccedu aktar minn dan l-istess gholi u jaslu sa seba' sulari u ghalhekk l-izvilupp tal-appellant bl-ebda mod ma huwa inkompatibbli maz-zona in kwistjoni, jigifieri dik ta' San Pawl il-Bahar. Sahansitra bini li kwazi jmiss mas-sit mertu ta' dan l-appell huwa talistess gholi bhal bini tal-appellant;

Illi l-Bord fl-umli opinjoni tal-appellant u bir-rispett kollu, wettaq ingustizzja manifesta kontra tieghu stante li applika l-kriterji li huwa stabbilixxa fl-istess gurisprudenza tieghu b'mod differenti ghall-applikazzjoni tal-appellant. Fil-waqt li fid-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell hawn fuq ikkwotati l-Bord ha konjizzjoni ta' zewg elementi li kienu:

(i) l-*istreetscape* tal-lokalita` u
(ii) l-inhawi tal-izvilupp

liema elementi huwa uzahom sabiex jezamina z-zona kienetx *'committed'* jew le, fd-decizjoni appellata l-Bord injora kompletament *l-istreetscape* tal-lokalita' u l--inhawi tal-izvilupp u llimita ruhu biss ghat-triq fejn huwa propost l-izvilupp. Illi wiehed irid isostni li kien biss ghaliex gew applikati l-istess kriterji izda b'mod differenti bejn diversi applikazzjonijiet bl-istess meriti li wassal il-Bord tal-Appell fil-kaz odjern ghal konkluzjoni differenti minn dawk li wasal ghalihom fil-kazijiet ta' **Charles Bugeja vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (19 ta' Lulju, 2000) u **Emanuel Vella vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (23 ta' Frar, 2000);

Illi huwa ghar-ragunijiet kif suesposti li l-esponent umilment u bir-rispett kollu qieghed jissottometti li twettqet ingustizzja manifesta kontrih. Galadarba z-zona koncernata giet dikjarata *'committed'* l-Bord ta' l-Appell ma jistax, aktar u aktar wara li jkun ghadda z-zmien u l-izvilupp fiz-zona in kwistjoni zdied u mhux naqas, imur lura minn dak li jkun iddecieda hu stess u jiddeciedi li dik iz-zona m'hiex *'committed'* fil-kaz biss tal-applikazzjoni tal-appellant u dan jaghmlu billi japplika b'mod differenti l-kriterji li stabbilixxa l-Bord stess sabiex jikkalkola l*'commitment'* taz-zona. Kif sew qal l-istess Bord tal-Appell:

"Dak li kien tajjeb ghal haddiehor ghandu jkun tajjeb anki ghall-appellant" (**Charles Bugeja vs. l-**

Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, 19 ta' Lulju, 2000).

L-appellant umilment jissottometti li dan l-istess principju kellu wkoll jigi applikat fil-kaz tieghu stante li ma kien hemm xejn differenti fl-applikazzjoni tieghu minn dawk l-applikazzjonijiet li nghataw permess mill-istess Bord talAppell.

Ghaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-8 ta' Frar, 2002 fil-kaz fl-ismijiet premessi in kwantu cahdet l-appell quddiem l-istess Bord u kkonfermat ir-rifjut relattiv u tilqa' l-appell ta' l-esponent kif propost quddiem l-istess Bord, jew, tiddikjara nulla d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-8 ta' Frar, 2002 fil-kaz fl-ismijiet hekk kif premess u tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar biex l-istess, wara li jinstemghu l-provi kollha necessarji u jigi trattat il-mertu ta' l-appell, jiddeciedi l-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissjoni appellata.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 8 sa 12 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar datata 8 ta’ April 2002 a fol 14 tal-process:

1. Illi permess ta' l-applikazzjoni PA 1264/00 l-appellant applika *"to sanction, 4th floor and erect a penthouse to existing permit and to carry out minor alterations to typical floors"* fi Block Place, N'S in Triq Nicola Ardonio, San Pawl il-Bahar.

2. Illi din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fid-disgha (9) ta' Frar 2001, liema rifjut gie kkonfermat mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni moghtija fit-tmienja (8) ta' Frar 2002.

3. Illi s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'zona residenzjali u jikkonsisti f'bini gholi hames sulari kif ukoll *penthouse*, *basement* u *semi-basement*. Is-sit jinsab f'zona li ghadha regolata mit-*Temporary Provisions Scheme 5* ta' San Pawl il-Bahar li tistipula li l-*height limitation* ghaz-zona in kwistjoni hija ta' erba' sulari.

4. Illi fuq dan is-sit kien inhareg il-permess PB389/93/4356/91 fejn applikazzjoni kienet *'for the construction of a basement store, showroom at ground and first floor, and four flats at second and third floor'.* Sussegwentement giet approvata wkoll l-applikazzjoni PA 2249/94 fuq l-istess sit li kienet tikkonsisti f'talba *"for lower basement to be utilised for parking and minor alterations".*

Madankollu l-applikazzjoni PA 2772/95 li kienet ghal bdil ta' uzu tal-hanut ghal ristorant ma gietx milqugha. Din id-decizjoni giet konfermata mill-Bord ta' l-Appell.

Fuq is-sit inhareg ukoll Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq Numru ECF 180/00 stante li kien hemm xogholijiet mhux awtorizzati li kienu jikkonsistu f'zewg *penthouses* minflok il-*washrooms* li kien hemm permess ghalihom kif ukoll strutturi ohra fuq il-*penthouses* ukoll mhux koperti bil-permess.

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

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

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Deciza 31 ta' Mejju 1996), fejn gie spjegat li

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

L-aggravji ta' l-appellant huma li l-Bord enuncja hazin il-ligi meta iddecieda li m'ghandux setgha jiddipartixxi mill-*height limitations* tat-*Temporary Provisions Scheme* u li d-dispozizzjonijiet tat-Temporary *Provisions Scheme* ghandhom jigu ottemperati bl-applikazzjoni tal-principju ta' *commitment.*

Huwa ben risaput li l-interpretazzjoni ta' kwalunkwe dispozizzjoni tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell, li huwa kompost ukoll minn persuni teknici fil-qasam ta' l-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun hu li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta' xi zona jew ohra.

Fil-fatt fid-decizjoni tieghu il-Bord fl-ebda stadju ma dahal fl-argument dwar jekk il-*height limitation* tat-*Temporary Provisions Schemes* jistax jinbidel izda kulma ghamel kien li ddecieda li l-applikant ma gabx provi bizzejjed li s-sit tieghu jinsab f'zona li hija *committed*, u dan meta l-oneru ta' tali prova kien jinsab fuqu.

Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Huwa pacifiku li l-Bord ta' l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni w applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **Angelo Farrugia vs. Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar** *(*Decizjoni tal-24 ta' April 1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

"*Tali interpretazzjoni ... hija esklussivament fil-mansjoni ta' l-esercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".*

Hawnhekk ukoll il-Bord ha in konsiderazzjoni l-I*structure Plan* li f'Policy SET 8 tistipula li:

"The present layouts and other provisions of all such schemes will only be reviewed as part of the Local Plans to be prepared for the areas in which the schemes are located "

Ghaldaqstant l-appell huwa invalidu stante li l-Bord ta' l-Appell, fl-ebda stadju ma ddecieda li ma jistax isiru eccezzjonijiet ghall-*height limitation* skond it-*Temporary Provisions Scheme* jekk l-*area* tkun *committed*. Fil-fatt fil-konsiderazzjonijiet tieghu il-Bord ezamina applikazzjonijiet ohra fejn saret tali eccezzjoni u spjega r-ragunijiet ghaliex deherlu li s-sitwazzjoni fil-kaz odjern hija differenti.

L-appellant qieghed fil-fatt jikkontesta dak l-apprezzament li ghamel il-Bord, li jammonta ghal punt ta' fatt u mhux ta' dritt, ghaliex rigward il-punt ta' dritt u ma jistax jallega li l-Bord ma kkunsidrax li tista' ssir eccezzjoni ghar-regola kif spjegat hawn fuq.

6. Minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad illi fl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant jissottometti li l-Bord ta' l-

Appell, fis-sentenza appellata ghamel enuncjazzjoni hazina tal-ligi meta iddecieda li ma jistax jiddipartixxi mill-*height limiation* ghaz-zona in kwistjoni. Sabiex isahhah dan l-argument huwa jikkwota zewg decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell, diversament presedut minn dak tas-sentenza appellata, u cioe` **Charles Bugeja vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Appell numru 82.7198 SMS) u **Emanuel Vella vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Appell 117/95 SMS).

Madankollu jigi sottomess li dawn id-decizjonijiet, kif se jigi spjegat izjed 'l quddiem, kienu jikkoncernaw fatti differenti minn dawk mertu ta' dan l-appell, u inoltre' ma jorbtux lill-istess Bord ta' l-Appell ghaliex fis-sistema legali taghna ma tezistix ir-regola tal-precedent. Fil-fatt f'dawk id-decizjonijiet il-Bord ta' l-Appell kien evalwa c-cirkostanzi ta' dawk il-kazijiet u iddecieda li jaghti l-permess stante li deherlu li z-zona fejn kienu jinsabu dawn is-siti kienet wahda *committed*, u bl-ebda mod ma stabbilew li z-zona ta' San Pawl il-Bahar b'mod generali hija *committed*. Fil-kaz odjern, li jikkoncerna triq differenti mit-toroq mertu ta' dawk iz-zewg appelli, l-Bord deherlu li s-sit ma kienx *committed*.

Jigi enfasizzat ukoll, li kif inhu ben risaput, il-Bord ta l-Appell m'ghandux poter li jbiddel it-*Temporary Provisions Scheme* stante li din hija ligi approvata mill-Parlament u ghaldaqstant sabiex titbiddel tehtieg rizoluzzjoni Parlamentari. Il-Bord ta' l-Appell, bhal kwalunkwe organu gudizzjarju iehor, huwa marbut bil-ligijiet vigenti fil-pajjiz, u huwa biss il-Parlament, bhala l-organu legislattiv li huwa moghni bl-Awtorita` li jbiddel tali ligijiet. Estensjonijiet ohra ghat-*Temporary Provisions Schemes* jistghu isiru biss skond il-procedura msemmija fl-Att 1 ta' l-1992 u bl-approvazzjoni tal-Parlament.

Dan kien konfermat f'diversi kazijiet mill-Bord ta' l-Appell fosthom **Francis Xuereb vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Decizjoni tas-27 ta' Jannar 1995 - PAB 106/94 KA) fejn intqal illi:

"Il-Bord jinnota illi dawk l-schemes huma rezi applikabbli mill-Pjan Ta' Struttura nnifsa kif ukoll li l-istess Schemes gew approvati mill-Kamra tad-Deputati. Dan il-Bord m'ghandux is-setgha necessarja li jiddipartixxi mill-kontenut ta' l-schemes u, ghalhekk, ma jistax ibiddel l-height limitation talarea in kwistjoni ghal wahda ta' hames sulari minflok ta' erba' ".

Dan il-principju gie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell f'diversi sentenzi fosthom **Victor Chetcuti vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996 - Appell numru PAB 205/95), **Charles Mangion vs Awtorita` ta' l-Ippjanar** (Decizjoni tal-11 ta' Mejju 1998 - Appell numru PAB 40/97) u **Alfred Cauchi vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Decizjoni tal-15 ta' Dicembru 1997 – Appell numru PAB 74/97).

F'decizjoni ricenti **Michael Gatt vs. l-Awtorita` ta' l-Ippjanar** (Sentenza tad-19 ta' Novembru 2001 - Appell numru 220/00) il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat illi:

"Infatti huwa maghruf li biex <u>jinbidlu</u> l-ischemes ikun mehtieg revizjoni tal-pjan ta' struttura jew introduzzjoni ta' pjanijiet ohra sussidjarji, bhal ma huma pjanijiet lokali, l-iter biex isiru dawn it-tibdiliet hija ndikata fl-att imsemmi, (u cioe' l-Att 1 ta' l-1992) u biex it-tibdil imsemmi ta' l-ischemes jidhol fis-sehh, l-istes tibdil irid ikun jigi finalment approvat mill-Kamra tad-Deputati skond ma jiddisponi l-imsemmi Att".

Inoltre' fid-decizjoni **Ondre Cammilleri Gaglione vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar -10 ta' Dicembru 199 - PAB 88/98 KA) gie spjegat b'mod li:

"Dwar il-height limitation irid jinghad li llum il-gurnata l-height limitation li jezisti fl-ischemes kif ukoll height limitation godda gew stabbiliti fid-dokument "Height Limitation Guidance" approvat mill-Ministru responsabbli ghall-Ippjanar f'Jannar 1998. Dan id-dokument ghandu sahha ta' ligi u allura jrid jigi applikat indiskriminatament".

Ghalhekk huwa principju ben stabbilit li l-Bord ta' l-Appell ma jistax ibiddel il-*height limitation* tat-*Temporary Provisions Scheme*, ghar-ragunijet msemmija, izda jista' jaghmel xi eccezzjonijiet fil-kaz partikolari jekk mill-provi jidhirlu li t-triq fejn jinsab is-sit hija *committed*.

Fil-fatt il-Bord ta' l-Appell, fis-sentenza appellata ma ddecidiex li m'ghandux gurisdizzjoni jaghmel xi eccezzjonijiet ghat-*Temporary Provisions Schemes*, anzi l-fatt li analizza d-differenzi bejn il-fatti tal-kaz odjern u kazijiet okra msemmija mill-appellant huwa xhiedha li l-Bord ha l-kwistjoni tal-*commitment* in konsiderazzjoni, biss iddecieda li f'dan il-kaz l-appellant ma gabx prova li t-triq in kwistjoni hija *committed* ghaliex l-appellant ma gabx prova li fl-istess triq hemm bini simili ghal tieghu li jeccedi l-*height limitation*.

7. Jinghad ukoll illi l-argument kontenut fit-tieni aggravju ta' l-appellant illi hemm bini iehor fl-istess inhawi li jeccedi l-*height limitation* stipulat fit-*Temporary Provisions Schemes* ma jregix stante li wiehed irid jipparaguna siti li jaqghu fl-istess kategorija. Fil-fatt huwa inutli li l-appellant iqabbel is-sit tieghu ma' dak tal-lukanda Il-Palazzin stante li s-sit ta' l-appellant huwa wiehed residenzjali mentri s-sit l-iehor huwa propju lukanda.

L-appellant jikkwota wkoll il-permess PAB 117/95SMS li kien jikkoncerna sit fi Triq Ruggero Loria San Pawl il-Bahar li hija triq differenti minn dik fejn jinsab is-sit mertu ta' dan l-
appell. Din l-applikazzjoni ma hijiex simili ghal dik ta' l-appellant stante li l-izvilupp kien jikkonsisti f'sular wiehed addizjonali u mhux tnejn bhal fil-kaz ta' l-appell odjern fejn hemm zewg sulari addizzjonali.

Anki l-permess l-iehor ikkwotat mill-appellant, PAB 627/98SMS huwa sitwat fi triq differenti f'San Pawl il-Bahar u cioe' Triq it-Turisti, u ghal darba ohra hemm biss sular wiehed addizjonali.

Mill-provi li tressqu quddiem il-Bord, u li l-evalwazzjoni taghhom tispetta unikament u b'mod finali, lill-Bord ta' l-

Appell stante li mhumiex punti ta' ligi, jirrizulta li l-bini fit-triq fejn jinsab is-sit mertu ta' dan l-appell ma jeccedix il-*height limitation*.

Huwa inutli li l-appellant jikkwota d-decizjonijiet moghtija fl-applikazzjonijiet hawn fuq imsemmija u cioe' PAB 117/95SMS u PAB 627/98SMS sabiex jipprova jissostanzja l-argument tieghu li meta l-Bord jiddeciedi jekk zona hix *ommitted o meno'*, iz-zona li ghandha tigi kkunsidrata hija l-i*streetscape* tal-lokalita' u l-inhawi tas-sit. Dan ghaliex primarjament dawn huma decizonijiet tal-Bord ta' l-Appell stess, diversament presedut, u li ma jorbtux lill-istess Bord f'decizjonijiet ohra. Inoltre' jekk wiehed janalizza dawn il-kazijiet jirrizulta li fl-ewwel kaz il-Bord fil-fatt ipparaguna s-sit ta' l-applikant f'dak il-kaz ma binjiet ohra faccata ta' dak is-sit u ohrajn fl-istess triq. Anki fil-kaz l-iehor, il-Bord ha in konsiderazzjoni bini fl-istess blokk u faccata tas-sit mertu ta' dak l-appell, u mhux f'toroq ohra kif jippretendi l-appellant.

Inoltre jinghad ukoll illi l-Qorti ta' l-Appell, f'diversi sentenzi fosthom dik ta' Alfred Cauchi hawn fuq citata, dejjem zammet ferm il-punt illi anki jekk fil-passat setghu inhargu permessi ghall-applikazzjonijiet li ma kienux konformi mal-ligijiet jew *policies* li jirregolaw l-ippjanar, dan ma jfissirx li haddiehor jakkwista xi dritt li anki jekk l-applikazzjoni tieghu tivvjola tali ligijiet jew *policies*, jinhariglu xi permess.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tat-tmienja (8) ta' Frar 2002 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din lOnorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost minn Jimmy Vella, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-tmienja (8) ta' Frar 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 28 ta’ Mejju 2002, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Jimmy Vella kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta’ Gunju 2002, tal-24 ta’ Gunju 2002 fejn Dr Vella Cuschieri talbet li taghmel nota. Il-Qorti pprefiggiet terminu ta’ 40 gurnata lill-appellanti biex jipprezenta n-nota ta’ osservazzjonijiet bil-visto jew notifika lid-difensur tal-kontroparti li jkollu 40 gurnata biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta’ Jannar 2003;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Jannar 2003 fejn il-Qorti ordnat is-sospensjoni ghall-prolazzjoni tas-sentenza stante li ma sarx l-access propost. Il-Qorti ffissat access ghall-11 ta’ Frar 2003 fl-15.45p.m. Dr Vella Cuschieri rreferiet ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell “Michael Gatt vs Awtorita` tal-Ippjanar” tad-19 ta’ Novembru 2001 u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta’ Marzu 2003.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet l-appellant Jimmy Vella tal-5 ta’ Marzu 2003.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` tal-Ippjanar ghan-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-appellant tal-11 ta’ Marzu 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-appellant kien applika *“to sanction 4th Floor and erect a penthouse to existing permit and to carry out minor alterations to typical floors”* fi Block Place, N’S in Triq Nicola Ardonio, San Pawl il-Bahar. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fid-9 ta’ Frar 2001, liema rifjut gie konfermat mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar bis-sentenza tat-8 ta’ Frar 2002. Illi b’hekk interpona l-appell odjern.

Illi huwa jsostni li jhossu aggravat ghaliex il-Bord erronjament iddecieda li ma kellux il-gurisdizzjoni li jbiddel il-*height limitation* taz-zona in kwistjoni. Kwindi decizjoni fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord hija punt ta' ligi deciz mill-Bord u b'hekk sindakabbli mill-Qorti tal-Appell skond l-**artikolu 15(1)(2) ta' l-Att Nru 1 tal-1992.** Illi huwa ssottometta li l-Bord kellu jiddeciedi li ghandu l-gurisdizzjoni li jiddipartixxi mill-kontenut ta' l-iskemi meta jissussistu certu cirkustanzi, kif ghamel f'kaz ta' applikazzjonijiet ohra, liema cirkustanzi kienu jezistu fl-applikazzjoni appellata.

Illi inoltre' sostna li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar wettaq ingustizzja manifesta kontra tieghu meta applika kriterji stabbiliti minnu b'mod differenti ghall-applikazzjoni tieghu meta komparat ma' kawzi ohra (li hu semma) decizi mill-Bord li kienu jikkoncernaw l-istess fatti. Illi kien hemm diversi kazijiet, skond hu, fejn il-Bord irrikonoxxa li kellu l-poter skond il-ligi li jiddipartixxi mill-kontenut tal-iskemi f'certu cirkustanzi bhal meta z-zona in kwistjoni tkun *committed.*

Illi min-naha taghha l-Awtorita` ta' l-Ippjanar eccepiet preliminarjament in-nullita' tal-appell stante li mhux qed isir skond l-**artikolu 15(2) tal-Att Nru 1 tal-1992**. Illi inoltre' rigward l-allegazzjoni li l-Bord ghamel enuncjazzjoni hazina tal-ligi meta ddecieda li ma jistax jiddipartixxi mill-*height limitation* ghaz-zona in kwistjoni, iz-zewg decizjonijiet tal-Bord tal-Appell ikkwotati mill-appellant, kienu jikkoncernaw fatti differenti minn dawk mertu tal-appell odjern, u inoltre' ma jorbtux lill-istess Bord ta' l-Appell ghaliex fis-sistema legali taghna ma tezistix ir-regola tal-precedent. L-Awtorita` issottomettiet ukoll illi hu principju ben stabbilit li l-Bord tal-Appell ma jistax ibiddel il-*height limitation* tat-*Temprary Provisions Scheme* izda jista' jaghmel xi eccezzjonijiet fil-kaz partikolari jekk mill-provi jidhirlu li t-triq fejn jinsab is-sit hija *committed.* Infatti fis-sentenza appellata l-Bord ta' l-Appell ma ddecidiex li m'ghandux gurisdizzjoni jaghmel xi eccezzjonijiet ghat-*Temporary Provisions Schemes* izda ddecieda biss li l-appellant ma gabx prova li fl-istess triq hemm bini simili ghal tieghu li jeccedi l-*height limitation.* Inoltre' l-Awtorita` sostniet li l-argument ta' l-appellant illi hemm bini iehor fl-

istess inhawi li jeccedi l-*height limitation* ma jregix peress li wiehed irid jipparaguna siti li jaqghu fl-istess kategorija.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar eccepiet illi l-appell hu null peress li mhux bazat fuq punt ta' ligi skond **l-artikolu 15(2) tal-Att 1 tal-1992** u dan ighid illi:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord."

Illi s-**subartikolu (2) l-artikolu 15 ta' l-Att Nru. I tal-1992** u cjoe' l-**Att Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kap. 356)** jghid testwalment illi:-

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

Illi din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **"Jack Galea vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru 213/99) deciza fid-19 ta' Novembru, 2001 qalet illi:-

"Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabbilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord. … ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha ***"Emanuel Mifsud vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** *fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie espressament ritenut li din il-Qorti:-*

"Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' appell anqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. 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-**subartikolu (2) tal-artikolu 15 tal-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 *inoltre* fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** *supra* citata, inghad:-

"Illi dana billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, llimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni".

Illi din il-Qorti tkompli tghid illi decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu impunjati quddiem il-Qrati Ordinrji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ingustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhala dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta' Mejju 1998 intqal illi:-

"… anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma

gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dana billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord."

Illi konsegwentement mal-premess din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet li hija *"qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I 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. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. 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 din il-Qorti f'appelli bhal dawn".*

"Illi dana necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta' din d-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibilita' ta' sindakabilita' fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-kaz".

Illi fl-ahharnett din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Appell fejn gie ritenut illi:

"Jixraq li fl-ewwel lok tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-Awtorita` tal-Ippjanar u cioe' li l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar biss fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-Awtorita` ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet ***"Emmanuel Mifsud versus L-Awtorita` tal-Ippjanar"*** *fejn gie espressament ritenut li l-Qorti tal-Appell:*

"tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' Appell lanqas fuq punti ta' ligi sa kemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

"Din il-Qorti kellha okkazzjoni li tidhol u tinvestiga din l-eccezzjoni f'numru kbir hafna ta' kawzi ricentement u ghalhekk, filwaqt li ssir espressa referenza ghal din il-gurisprudenza ricenti ta' din il-Qorti, ma jidhirliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza il-gurisdizjoni limitata li din il-Qorti ghandha f'appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar".

Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluzi **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001); u **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) – Appell Numru 9/2001 fost l-ohrajn.

Illi dan ma jfissirx li l-appellant ma ghandux rimedji ohra, anke quddiem dawn il-Qrati, sabiex iressaq 'il quddiem l-ilment tieghu fuq l-allegazzjonijiet minnu vantati, izda dan mhux necessarjament quddiem din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell minn punti ta' dritt decizi mill-Bord tal-Appell, ghaliex l-ezami li trid u ghandha taghmel din il-Qorti huwa biss fl-ambitu ta' dak provdut fl-**artikolu 15 (2) tal-Att I**

tal-1992, u kull konsiderazzjoni ohra hija *"ultra vires"* ghal din l-istess Qorti.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996 intqal illi:-

"Jista' biss isir appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi".

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

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-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 aggravat tista' tappella, trid tkun diga qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u

l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu.”

Illi sentenza ohra li sewgiet dan l-principju kienet **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fil-31 ta’ Mejju 1996 fejn gie kkonfermat b’termini precizi 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 biss 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 ghalhekk, mehud in konsiderazzjoni dak li ghadu kif appena inghad hawn fuq, ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fis-sentenza **“Jack Galea vs Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (Appell Numru 213/99 - deciza fid-19 ta’ Novembru 2001) il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord.

Illi abbazi ta’ dak premess jidher car li asserzjoni tar-rikorrenti li jekk quddiem il-Bord ikun hemm allegazzjoni li s-sit fejn qed issir l-applikazzjoni hu *committed* allura l-Bord ghandu l-obbligu li jinvestiga tali asserzjoni – *vide* **“Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”**(9 ta’ Frar 2001); **“Michael Gatt vs l-Awtorita` tal-Ippjanar”** (Cit Nru: 220/00 – 19 ta’ Novembru 2001); kif ukoll **“Marie-Louise Farrugia vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** fejn giet ikkwotata s-sentenza ta’ **“Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** fejn ntqal illi:-

“Meta, fl-investigazzjoni ta’ 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’ investigazzjonijiet ta’ drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta’ konsiderazzjonijiet ta’ l-ippjanar, u cjoe’, biex jaraw jekk, tenut kont ta’ l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat.”

Illi l-istess jinghad ghal dak li jirrigwrada l-kuncett ta’ *“height limitation”,* u dan dejjem fil-kuntest ta’ *‘committed zone’* jew *‘area”* u hawn issir referenza ghas-sentenza ricenti fl-ismijiet **“Marie-Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (36/01/RCP – 24 ta’ Frar 2003) fejn din il-Qorti rreferiet ampjament ghas-sentenza **“Michael Gatt vs Awtorita` tal-Ippjanar”** (App. Nru 220/00 –19 ta’ Novembru 2001). Il-Bord f’dik il-kawza kien stqarr li m’ghandux is-setgha li jbiddel l-*ischemes* stante li tali setgha hija vestita fil-Kamra tad-Deputati u waqaf hemm. Il-Qorti tal-Appell iddecidet hekk:-

“Meta l-Bord ghamel din l-istqarrija lakonika u telegrafika l-Bord kien qieghed jiddeciedi kwistjoni ta’ dritt. Huwa ddecieda li l-uniku ligi jew regolament li kien applikabbli ghall-kaz kienu l-provvedimenti tat-Temporary Provisions Scheme, ezattament tal-maximum height limitation impost

fihom. Inoltre' huwa ntiz fid-decizjoni tal-Bord li huwa ddecieda li ma kellu l-ebda setgha li jitratta l-kwistjoni li qajjmu quddiemu l-partijiet ghax huwa ma kellux is-setgha li jbiddel dak li jipprovdu l-istess Schemes. Qal li din is-setgha hija vestita biss fil-Kamra tad-Deputati".

"Din l-ahhar imsemmija stqarrija tal-ligi, certament, m'hijiex enuncjazzjoni zbaljata ta' punt ta' dritt. Infatti huwa maghruf li biex jinbidlu l-ischemes ikun mehtieg revizjoni tal-pjan ta' struttura jew introduzzjoni ta' pjanijiet ohra sussidjarji, bhal ma huma l-pjanijiet lokali, l-iter biex isiru dawn it-tibdiliet hija ndikata fl-att imsemmi, u biex it-tibdil imsemmi ta' l-ischemes jidhol fis-sehh, l-istess tibdil irid ikun jigi finalment approvat mill-Kamra tad-Deputati skond ma jiddisponi l-imsemmi Att.

Ghalkemm il-Bord ma zbaljax meta huwa qal li ma kellux is-setgha li jbiddel l-ischemes, madankollu, inkwantu dik l-enuncjazzjoni tal-ligi li ghamel il-Bord ma tkoprix sewwa il-kwistjoni ewlenija dibattuta bejn il-kontendenti, liema kwistjoni l-Bord kien mistenni li jidderimi b'mod ben motivat, xorta wahda hija enuncjazzjoni tad-dritt, li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hija enuncjazzjoni possibilment difettuza ta' ligi li kellha tigi applikata ghall-kaz."

Illi imbaghad kompliet hekk:-

Illi f'dan il-kaz odjern jinghad li l-fatt li l-Bord zamm access fuq il-post, ovvjament biex jara xi zvilupp sar fil-vicinanzi, il-fatt li l-Bord ippermetta lill-appellanta taghmel referenza specifika ghal numru konsiderevoli ta' binjiet fl-inhawi li kienu jsahhu t-tezi taghha, liema cirkostanzi gew elenkati fl-istess sentenza nfisha, hija ndikazzjoni cara ghal din il-Qorti, li l-Bord ma kienx tratta it-tezi ta' l-appellanta bhala wahda frivola".

Illi b'riferenza ghal dan il-punt jinghad li apparti l-fatt li l-allegazzjoni ta' l-appellati fejn sostnew *"li din id-decizjoni dwar jekk tigix applikata ligi jew principju legali ma tikkostitwixxix punt li minnu wiehed jista' jappella"* hija fiha nfisha kontradittorja, anzi fatali ghat-tezi ta' l-

appellati, l-Qorti thoss li ghandu japplika d-*dictum* ta' l-istess sentenza **"Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** fejn inghad li:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet. Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din il-Qorti, mghobbi b'numru kbir ta' kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero', il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilita' tal-gudizzju ma jistax jiehu short cut fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibilita', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

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

Illi f'dan il-kaz, dak li jidher li ghamel l-istess Bord kien biss li ezamina unikament xi decizjonijiet li inhadu mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li gew ikkwotati quddiemu mill-appellanti, ra dak li huwa sejjah li hija *policy* tal-P.A.P.B. dwar *hotels* li hemm fl-istess zona, u sostna li peress li l-oneru ta' prova li kien hemm appartamenti li qabzu l-*height limitation* fit-*Temporary Provisions Scheme* tispetta lill-appaellant, mela allura ma giex ippruvat li hemm devjazzjoni fl-istess *height limitation* u cahad l-appell tal-istess appellanti.

Illi din il-Qorti thoss li dan il-punt uniku kif deciz mill-istess Bord ta' l-Appell huwa manifestament zbaljat fuq punt ta'

dritt, stante li dak li l-Bord ta’ l-Appell kellu jaghmel, anke in vista’ tas-sentenzi fuq citati, kien li jezamina in pien jekk l-allegazzjoni tal-appellant li kien hemm *committed area* fiz-zona ta’ l-applikazzjoni dwar *height limitation* kienitx vera jew le, u dan ma jiddependiex necessarjament u certament unikament fuq il-provi sottomessi mill-appellant izda fuq investigazzjoni vera u proprja tal-istess Awtorita` ta’ l-Ippjanar, dwar jekk l-*area* in kwistjoni hijiex verament *committed* jew le, u dan facilment setgha jigi konstatat kemm minn access fuq l-istess lok u wkoll minn rassenja ta’ permessi u decizjonijiet li l-istess Awtorita` harget fuq l-istess *area,* u hawn din il-Qorti taghmel riferenza ghal dak indikat minnha fis-sentenza **“Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 28 ta’ Frar 2003) fejn hemm imsemmija diversi istanzi fejn permessi gew mahruga proprju fiz-zona mertu ta’ dan l-appell.

Illi izda dak li huwa l-aktar importanti ghall-fini ta’ din id-decizjoni huwa l-fatt li kif jidher car mill-appell interpost mill-appellanti quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar il-kontestazzjoni originali tal-istess appellant kienet li l-*area* kollha ta’ San Pawl il-Bahar, proprju fejn hemm is-sit tal-appellant kienet *committed* ghall-gholi rikjest mill-applikant odjern, liema sottomissjoni tal-appellant kienet biss konsidrata mill-Bord tal-Appell biss rigward *hotels,* distinzjoni li ma hijiex bl-ebda mod sostanzjata fl-istess sentenza, u mill-bqija ezaminat biss xi appelli, u mhux kollha citati mill-appellanti.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan certament ma huwiex il-mod kif il-principju ta’ *comittment* jew *committed development* kellu jigi trattat, ghaliex dan jinvolvi ezami hafna iktar approfondit minn hekk, specjalment f’materja ta’ zvilupp, fejn huwa ovvju li r-regoli li ghandhom jigu applikati ghandhom ikunu konsistenti ghal kulhadd, u wkoll huwa dmir tal-Bord tal-Appell ta’ l-Ippjanar, kif inhuwa dmir ta’ din il-Qorti, li kull sottomissjoni tal-partijiet tigi sew ventilata w ezaminata, dment li din ma tkunx manifestament vessatorja, u dan wkoll in virtu tal-principju *cerimus paribus* iktar fuq citat.

Illi infatti dak li hawn qed jinghad, soggett ghall-isfumaturi ta’ dan l-appell odjern, huwa identiku ghal dak li gie ritenut fis-sentenza fuq appena citata, fejn inghad li:-

*“ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta fl-ewwel lok li n-nuqqas tal-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jittratta dawn il-lamentali tal-istess applikanta nkluzi fl-istess aggravji l-kuncetti ta’ committed area u cerimus paribus, u dan fid-decizjoni stess tal-istess Bord, jammonta ghall-punt ta’ dritt, li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti, skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356** u dan fih innifsu huwa ben distint mill-kwistjoni tal-fondatezza o meno tal-principji ta’ committed area u cerimus paribus imressqa l-quddiem mill-appellanti quddiem l-istess Bord, pero’ certament li ghandu jkun hemm decizjoni dwarhom li tispetta fl-ewwel lok lill-istess Bord medessimu, li huwa t-tribunal vestit mill-ligi bil-kompetenza esklussiva li jiddeciedi dwar il-punti kollha mressqa quddiemu, kemm dwar fatt u kemm dwar dritt, u suggett biss ghal din il-Qorti fuq appell fuq punt ta’ dritt deciz mill-istess Bord”.*

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti bil-mod kif fil-konsiderazzjonijiet u l-motivazzjonijiet tieghu l-Bord ta’ l-Appell tal-Ippanar investa l-kwistjoni ta’ *committed area* ma kienx il-mod korrett li bih kellu jimxi sabiex jivvaluta tali kuncett anke legalment, stante li s-sottomissjoni tal-appellant li dik iz-zona hija *committed area* kellu jigi sew investigat u kellu jkun hemm decizjoni cara w inekwivoka jekk tali zona jew *area* hijiex verament hekk kommessa jew le, u dan kien jinvolvi ezami sew tal-permessi ezistenti u wkoll ezami tal-istess lokalita’, u dan anke fl-isfond ta’ decizjoni tal-istess Awtorita` innifsha, inkluz l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, irrelevanti minn min huwa kompost.

Illi dan li inghad huwa assodat bid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **“Filomena Attard vs Alfred Fabri *nomine et”*** (A.C. (NA), (JDC), (JAF) 28 ta’ Gunju 2002) fejn fl-ezami tal-kuncett ta’ *committed area* l-istess Qorti stabbilit li dan ghandu jsir mill-istess Bord abbazi tal-fatti proposti quddiemha, u din il-Qorti zzid li f’dan il-kaz

jidher li dan manifestament ma sarx ghar-ragunijiet kollha migjuba f'din is-sentenza, lanqas fl-aspett tat-toroq fil-vicinanzi tal-istess sit mertu tal-appell odjern, u kif jidher wkoll mir-ritratti esebiti quddiem din il-Qorti anke fl-istess triq, indikati fl-access mizmum minn din il-Qorti, liema ritratti ma jirreferux lanqas ghall-*hotels* imsemmija fl-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell.

Illi inoltre' l-appellant sostna li hass ruhu aggravat minhabba li l-Bord wettaq ingustizzja manifesta kontra tieghu meta applika kriterji stabbiliti minnu b'mod differenti ghall-applikazzjoni tieghu meta komparat ma' kawzi ohra decizi mill-Bord li kienu jikkoncernaw l-istess fatti.

Illi huwa minnu li skond is-sentenza **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App Nru 31A/96 – 30 ta' Mejju 1996) gie deciz illi l-Qorti tal-Appell ikollha gurisdizzjoni li tissindika jew tiddisturba d-decizjoni moghtija mill-Bord meta d-decizjoni tal-Bord fl-interpretazzjoni ta' xi *policy* tkun tidher car li hi manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni.

Illi din il-Qorti thoss li din il-parti tal-appell tal-istess rikorrenti hija biss gustifikata fl-ambitu ta' dak fuq dikjarat u deciz fil-kuntest tal-lamentela tal-appellant dwar l-ezami li sar jew ahjar ma sarx mill-istess Bord ta' l-Appell dwar il-konsiderazzjoni u l-ezami li naqas li jaghmel dwar il-kuncett ta' *committed area* u mhux ghar-ragunijiet migjuba taht din il-lamentela mill-appellant, ghalkemm tali konsiderazzjoni fiha infisha tammonta wkoll ingustizzja manifesta.

Illi din il-Qorti tinnota wkoll li jidher car li l-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar addottata fl-ewwel lok it-*Temporary Provisions Schemes* kif gie rakkommandat lilha mill-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fejn gie citat li hija dan ma tistax tiddipartixxi minnu, meta mbaghad hija stess fit-tieni lok sostniet fil-parti disposittiva tal-istess decizjoni taghha li jidher li kien hemm *policy* li tiddipartixxi mill-istess skema fir-rigward ta' *hotels* izda

mhux a rigward ta' appartamenti, u dan bla ma tali asserzjoni ma giet bl-ebda mod sostanzjata.

Illi dan jirrendi wkoll l-istess decizjoni kontradittorja, ghaliex jew wiehed qed isostni l-principji li l-istess skemi huma assoluti, kif gie citat mid-decizjonijiet tal-istess Bord ta' l-Appell li ghalihom saret riferenza mill-appellati anke quddiem l-istess Bord, jew inkella tali principju ma huwiex assolut, tant li l-istess Bord ta' l-Appell innifsu rrefera ghall-devjazzjoni mill-istess skemi fil-kaz ta' *hotels*, bla ma spjega abbazi ta' liema principju wasal ghal tali konkluzjoni; l-istess jista' jinghad ghall-konkluzjoni tal-istess Bord ta' l-Appell li *"din il-policy ma kienitx testendi ghall-appartamenti"* meta jidher car li l-unika konsiderazzjoni w ezami li l-istess Bord ta' l-Appell ghamel kien biss dwar xi whud mill-ezempji imsemmija mill-appellant fl-appell tieghu, izda bl-ebda mod ma dahal fil-*kuncett* ta' *commitment* allegat mill-appellanti, u wisq inqas identifika l-istess *policy* jew *policies* minnu stess citati. Din il-kwistjoni ta' *policy* wkoll tikkontrasta sew ma' dak li inghad mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar dwar dak li huwa sejjah bhala *'oneru li jigi pruvat li kien hemm devjazzjoni mill-height limitation permess huwa fuq l-appellant',* ghaliex certament li *policy* li timxi fuqha l-istess Awtorita` ma hijiex dipendenti fuq l-oneru ta' prova imsemmi fl-istess decizjoni, u ghalhekk jidher li l-istess decizjoni tal-Bord ghandha fiha diversi inkonsistenzi legali u konsiderazzjonijiet konfliggenti ghal xulin anke fil-motivar tal-istess decizjoni, li fl-isfond tal-principji enuncjati jirrendu l-istess decizjoni nulla u bla effett fil-ligi.

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-appell tar-rikorrenti ghandu jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-appellati fir-risposta taghhom tat-12 ta' April 2002, u **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors tieghu tal-20 ta' Frar 2002,** b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-

Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Jimmy Vella vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ lzvilupp”** tat-8 ta’ Frar 2002 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta’ din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

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