MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 33/2001/1

Claudia Taylor East

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar a fol. 1 fejn gie premess:-

1. Permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 754100 Claudia Taylor East applikat ghal *"internal alterations and minor extension to existing building at first floor"* fi 39, Vjal il-Bon Pastur, Balzan.

2. Illi fit-8 ta' Gunju 2000 il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp cahdet din l-applikazzjoni ghas-segwenti ragunijiet. *"The proposed development is Unacceptable*

since it does not conform with conditions D and Table A of the Conditions for Development and Design Control (DC 1/88). The proposal therefore does no comply with the Temporary Provisions Scheme for the area nor with the conditions that apply to that scheme and so is counter to Structure Plan policies BEN 4 and SET 8 which endorse the Temporary Provisions Schemes'.

3. Illi l-applikanta Claudia Taylor East interponiet appell quddiem il-Bord ta' Appell dwar I-Ippjanar u talbet li l-permess mitlub minnha ghandu jinhareg.

4. Illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem il-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 fil-5 Ottubru 2001 (PAB 281/00 KA - PA 754/00) l-istess Bord iddecieda illi:
“Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa' l-appell, ihassar ir-rifjut tal-permess u jordna li jinhareg il-permess relattiv wara li jigu sottomessi mill-appellant pjanti godda fejn titnehha l-closed porch mill-front garden jithalla vojt ta' 0.75m bejn it-terrazzin u l-party wall".

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

1. 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 permess ghandu jinhareg a bazi ta' pjanti godda li jkunu lanqas biss ghadhom gew sottomessi quddiemu, izda liema Bord, fid-decizjoni tieghu, jitlob li jigu sottomessi quddiemu.

Fil-fatt taht l-Att 1 ta' l-1992, il-Bord ta' l-Appelli huwa Bord revizorju ta' decizjonijiet moghtija mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Minkejja li taht l-istess il-Bord ghandu s-setgha li jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq. Il-Bord ma jistax u

m'ghandux jiddeciedu hu, minflok l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. fuq fatti, dokumentazzjoni u pjanti godda.

Tali funzjoni tispetta lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, li tramite il-varji organi taghha, tivvaluta il-proposti sottomessi quddiemha fit-totalita taghhom. Illi gie wkoll sottomess, illi r-rikors quddiem il-Bord ta' l-Appelli huwa wiehed definittiv u ghaldaqstant, meta l-istess Bord ikun qieghed jivvaluta fatti godda u jiddeciedi fuqhom, huwa jkun qieghed jaghmel dan b 'mod definittiv u li jinibixxi lill-parti aggravata, f'dan il-kaz l-appellanta Awtorita` ta' l-Ippjanar, milli tezercita d-dritt taghha, li titlob li d-decizjoni tigi riveduta quddiem l-istess Bord.

2. Illi kif gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti fid-decizjoni moghtija fil-kawza fl-ismijiet **"Joe Cortis vs. Awtorita` ta' l-Ippjanar et"** (deciza 27 ta' Frar 1996 – Appell Nru 376/1993):

"Meta l-perit . . gie ordnat biex jirrevedi mill-gdid il-pjanti minn kif gew sottomessi, dan kien jimplika li qeghda ssir applikazzjoni differenti minn kif gie sottomess ghall-kunsiderazzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Id-direttivi kontemplati taht it-Tielet Skeda ta' l-Att 1/92 jistabbilixxu x'inhuma l-procedimenti quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar. Zgur m'humiex intizi biex jaghtu xi carte blanche lill-istess Bord biex jiddeciedi hu stess anke fuq materji godda."

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu jitlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka id-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fil-hamsa (5) ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet premessi, u tikkonferma ir-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 5 sa 12 tal-process;

Rat ir-risposta ta' Claudia Taylor East a fol 14 tal-process:

Illi l-esponenti Claudia Taylor-East permezz ta' applikazzjoni numru PA 754/01 applikat ghal *"internal alterations and minor extension to existing building at first floor"* fis-sede ta' The Malta Hospice Movement li tinstab f'39, Vjal il-Bon Pastur, Balzan.

Illi fit-8 ta' Gunju 2000 il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp cahdet din l-applikazzjoni ghar-raguni segwenti: "*The proposed development is unacceptable since it does not conform with conditions D and Table A of the Conditions for Development and Design Control (DC 1/88). The proposal therefore does not comply with the Temporary Provisions Scheme for the area nor with the conditions that apply to that scheme* and so is *counter to Structure Plan policies BEN 4 and SET 8 which endorse the Temporary Provision Schemes ".*

Illi l-esponenti Claudia Taylor-East interponiet appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fejn hija talbet illi il-permess mitlub ghandu jinhareg.

Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fir-risposta taghha quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar talbet illi id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghandha tigi ikkonfermata, u li l-appell ghandu jigi michud.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-5 ta' Ottubru 2001 (PAB 281/00KA - PA 754/00) l-istess Bord iddecieda illi:

"Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa' l-appell, ihassar ir-rifjut tal-permass u jordna li jinhareg il-permess relattiv wara li jigu sottomessi mill-appellant pjanti godda fejn titnehha l-closed porch mill-front garden u jithalla vojt ta' 0.75 m bejn it-terrazzin u l-party wall "

Illi l-appellanti hassew rwiehhom aggravati mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar u appellaw mill-imsemmija sentenza.

Illi l-aggravju wahdieni li fuqu l-appellanti qeghdin jibbazaw l-appell taghhom huwa is-segwenti:

L-appellanti jsostnu illi fl-umli opinjoni taghhom il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux is-setgha li jiddeciedi li permess ghandu jinhareg a bazi ta' pjanti godda li jkunu lanqas biss ghadhom gew sottomessi quddiemu. Huma jsostnu illi taht l-Att 1 ta' l-1992, il-Bord ta' l-Appell huwa Bord revizorju ta' decizjonijiet moghtija mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Minkejja illi taht l-istess att, il-Bord ghandu s-setgha li jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq, l-appellanti jissottomettu illi il-Bord ma jistax u m'ghandux jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fuq fatti, dokumentazzjoni u pjanti godda. Tali funzjoni skond l-appellanti tispetta lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar illi tramite il-varji organi taghha, tivvaluta il-proposti sottomessi quddiemha fit-totalita` taghhom.

L-appellanti jissottomettu ukoll illi r-rikors quddiem il-Bord ta' l-Appelli huwa wiehed definittiv, u ghaldaqtsant, meta l-Bord ikun qieghed jivvaluta fatti godda u jiddeciedi fuqhom, huwa jkun qieghed jaghmel dan b' mod definittiv u jinibixxi lill-parti aggravata milli tezercita d-dritt taghha li titlob li d-decizjoni tigi riveduta quddiem l-istess Bord.

Illi jigi l-ewwel nett sottomess illi jkun xieraq u opportun illi tigi riprodotta l-konsiderazzjoni illi ha il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, liema konsiderazzjoni wasslitu sad-decizjoni llum appellata. Huwa zgwidanti fl-umli opinjoni ta' l-esponenti illi l-paragrafu tad-decizjoni jigi ikkwotatat minghajr ma jigi vinkolat mal-konsiderazzjoni illi fil-fatt wasslet ghalih. Din il-konsiderazzjoni taqra hekk:

“Illi l-Bord huwa propens li jilqa' limitatament dan l-appell izda l-porch maghluq li taghti ghal fuq it-triq fil-front garden ghandha titnehha mill-proposta peress li minn ezami tal-parti tat-triq fejn jinsab is-sit mertu ta' dan l-appell jirrizulta li z-zoning predominanti huwa dak ta' terraced houses. Mill-banda l-ohra kif inghad fir-rapport tad-Direttorat iz-zoning fl-ischeme mertu ta' dan l-appell ftit li xejn huwa car. Jidher izda li lintenzjoni originali tat-town planner li hejja l-ischeme kienet li s-site jkun zoned ghal terraced houses”.

Illi fil-fatt l-appellanti Awtorita` fl-istadju tad-*Discussion* quddiem il-Bord ta' Appell kellha anki l-okkazzjoni tikkonstata hija stess illi:

“The zoning of the area is not clear, as designated in TPS no.37 Part of the building with the frontage on Triq il-Ferrovija I-Qadima is zoned for terraced houses, while the other frontage on Triq il-Bon Pastur is zoned for Detached semi-detached villas with a front garden.

Illi l-appellanti jikkontendu illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux is-setgha li jiddeciedi illi permess ghandu jinhareg dwar pjanti godda. Huwa essenzjali f’dan l-istadju illi wiehed jezamina l-provvedimenti tal-Att I tal-1992 f’dan ir-rigward.

Fil-fatt artiklu 15 (1) (a) ta' dan l-Att jistabbilixxi il-funzjonijiet u l-gurisdizzjoni tal-Bord ta' l-Appell illi kien gie mwaqqaf b'dak l-istess Att. Permezz ta' l-istess subartiklu:

15(1) II-Bord ta' l-Appell ikollu gurisdizzjoni.-

(a) li jisma' u jiddeciedi appelli maghmula minn min ihossu aggravat b'decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, inkluz twettiq ta' dak il-kontroll.
Illi is-setgha tal-Bord fil-konfront ta' decizjoni ta' l-Awtorita` li minnha jkun sar appell hija delineata b'aktar precizjoni jekk wiehed ihares lejn is-sitt paragrafu tat-tielet skeda annessa ma' dan l-Att:

6. II-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel decizjoni Ii kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq.

Illi kif gie spjegat tajjeb minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ***“Gino Trapani Galea f’isem Gasan Enterprises Ltd vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar”*** *(Appell Nru 228/96 deciz fid-29 t’Ottubtu 1999)* in rigward ghas-6 paragrafu tat-Tielet Skeda:

Din d-dispozizzjoni ghandha l-effett li twessa l-gurisdizzjoni tal-Bord. Dan ghaliex il-Bord ma nghatax biss is-setgha li jirrevoka jew jikkonferma d-decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, izda nghata wkoll il-gurisdizzjoni li jbiddel l-istess decizjoni, kif ukoll li jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq.

Illi jidher ghalhekk car illi fl-*iter* sabiex tintlahaq mill-Bord decizjoni valida dwar it-twettiq tal-kontroll ta' l-izvilupp, il-Bord moghni bil-poteri illi mhux semplicement jikkonferma jew ihassar decizjoni mehuda mill-Awtorita`, imma anki illi ibiddel decizjoni precedenti. Fil-wasla ghal tali ezitu, imbaghad, l-istess Bord konferit bil-poter illi jaghti dawk id-direttivi illi fid-diskrezzjoni tieghu stess ihoss illi huma opportuni in rigward ghall-konferma, it-thassir jew it-tibdil illi jkun iddekreta bhala necessarji.

Illi jekk wiehed jikkontempla wkoll artiklu 5 (2) (c) (iv) ta' l-istess Att, dan fil-fatt jipprovdi tassew, in rigward ghall-funzjonijiet ta' l-Awtorita` dwar l-Ippjanar, illi:

"… *l-Awtorita` tkun responsabbli ghal:*

(c)(iv) kull haga ohra relevanti li jkollha x'taqsam ma' l-applikazzjonijiet ghall-izvilupp u mal-permessi."

Pero` dan huwa ikkwalifikat mill-kliem:

"bla hsara ghad-dispozizzjonijiet ta' dan l-Att".

Illi ghaldaqstant jigi umilment sottomess illi minn dan il-lat lanqas ma jista' jinghad illi l-Awtorita` moghnija b' gurisdizzjoni eskluziva li testingwi kompletament ir-responsabbilita` ta' organi ohra illi gew fis-sehh permezz ta' l-istess Att, kif tittanta taghti x'tifhem l-appellanti fir-rikors taghha.

Illi huwa ghaldaqstant car illi, kif tghid sewwa l-appellanti, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa bord revizorju ta' decizjonijiet moghtija mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u bhala tali dan il-Bord ezercita din il-funzjoni tieghu fis-sentenza odjerna appellata.

Illi l-appellanta Aworita' qeghda tizbalja meta tghid illi l-Bord qieghed jivvaluta fatti godda, meta huwa carissimu kemm mill-alterazzjonijiet mitluba originarjament mill-appellata kif ukoll mill-alterazzjonijiet ghall-pjanta originali rikjesti mill-Bord illi l-izvilupp kien ser ikun fi kwalunkwe kaz wiehed ta' entita' u ta' portata zghira u illi l-Bord fid-decizjoni tieghu irrekjeda biss kambjament zghir illi attwalment jimporta biss zewg riduzzjonijiet fil-pjanijiet hekk kif sottoposti originarjament. L-alterazzjonijiet kif proposti mill-Bord ta' l-Appell ftit li xejn jiddipartixxu minn dawk originarjament proposti mill-appellata.

Illi *per di piu`* lanqas u bl-ebda mod ma huwa gustifikat illi jinghad, kif tghid l-appellanti fir-rikors taghha, illi: *"Il-Bord ma jistax jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` fuq fatti, dokumentazzjoni u pjanti godda";* qisha l-appellanti qeghda tipprova tezagera l-portata tal-kambjamenti u l-ambitu fil-verita` limitat tas-sentenza tal-Bord. Jirrizulta anzi mis-semplici qari tad-decizjoni tal-Bord illi la ma hemmx rikjesta sabiex jigu mehudin in konsiderazzjoni fatti godda u wisq anqas ma gie ordnat illi ghandha tigi sottomessa dokumentazzjoni gdida lill-Bord, permezz tad-decizjoni tieghu.

Illi fil-fatt dak illi in verita` ghamel il-Bord kien li naqqas leggerment il-pjanijiet kif proposti, u dan specjalment in vista tal-fatt illi l-appellanti stess stqarret illi iz-*zoning* tal-*area* in kwistjoni ma kien xejn car. Il-Bord, minnflok adotta komportament semplicement negattiv, wera ruhu flessibbli w indika b'mod pozittiv x'kellha taghmel l-applikanta sabiex l-izvilupp propost ikun konformi.

Illi ghaldaqstant wiehed qieghed hawnhekk jikkonsidra *limitazzjoni tad-decizjoni originali,* u mhux kif qeghda tipprova taghti x'tifhem l-appellanti, is-sottomissjoni ta' pjanijiet shah *ex novo.* F'dan ir-rigward wiehed huwa obbligat isegwi l-insenjamenti ta' din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ***"Alexander Mizzi vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar",*** deciza fit-12 ta' Mejju 1997, fejn l-appell ta' l-Awtorita` kien gie michud il-ghaliex il-Bord fid-decizjoni tieghu kien attwalment *illimita u naqqas l-entita' ta' l-izvilupp rikjest*. Huwa ferm rilevanti wkoll illi f'dal-kaz *si*

trattava ta' razzett, fejn il-Bord iddecieda billi talab illi jiccekknu xi affarijiet waqt illi jigu eliminati ohrajn mill-pjan originali. Tirrizalta ghalhekk iktar il-posizzjoni odjerna, u tinkwadra ruhha iktar u iktar in linea ma' din is-sentenza, jekk wiehed jikkonsidra illi fil-kaz odjern il-Bord kif spjegat iktar 'il fuq laqa' limitatament l-applikazzjoni tal-appellata waqt illi iddecieda illi l-*porch* maghluq ghandu jitnehha u ghandu jithalla vojt ta' 0.75 m bejn it-terrazzin u l-*party wall*.

Illi din l-Onorabbili Qorti stess tispjega fl-istess sentenza ***"Alexander Mizzi vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** illi:

*"... l-Awtorita` nnifisha qatt ma kkunsidrat il-limitazzjoni ta' proposta ghall-izvilupp da part tal-Bord in eccess tal-gurisdizzjoni tal-Bord. Tant hu hekk illi m'appellatx diversi decizjonijiet f'dan is-sens moghtija mill-Bord anke wara s-sentenzi (***"Joe Cortis vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** [Appell Nru 584/95 –Deciza 27 ta' Frar 1996] u **"John Pace vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** [Appell Nru 549/95 deciz 31 ta' Mejju 1996]) *fuq citati."*

Illi din is-sentenza (**"Alexander Mizzi vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"**) tigi citata regolarment minn din l-Onorabbli Qorti f'diversi okkazzonijiet f'dawn l-ahhar snin (e.g. fis-sentenza fl-ismijiet **"Gino Trapani Galea vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar").** Addirittura fis-sentenza moghtija minn din lOnorabbli Qorti fl-ismijiet ***"Carmel Fenech vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** gie ikkonsidrat illi:

*"A skans ta' ripetizzjonijiet inutili, qeghda ssir riferenza ghal din is-sentenza (**"Alexander Mizzi vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"**) li tispjega u tiddelinea l-konfini gurisdizzjonali tal-Bord."*

Illi ghaldaqstant huwa pacifiku illi s-sentenza ta' Mizzi hija l-mertu delineanti l-gurisdizzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi l-aggravju ta' l-appellanti jirrwota essenzjalment madwar il-lanjanza illi l-Bord ma ghandux jiddeciedi hu flok l-Awtorita`, u illi b'hekk mar oltre l-limiti tal--

gurisdizzjoni tieghu. L-appellanti issahhah, anzi tibbaza wkoll l-appell taghha fuq estratt qasir mid-decizjoni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet "***Joe Cortis vs Awtorita` ta' l-Ippjanar et".***

Illi l-appellanti pero' omettiet ghal darb'ohra f'dan il-kaz illi tqieghed dak illi qeghda tikkwota fil-kuntest gust u relevanti tieghu. Din l-ommissjoni tirriskja illi tpingi konsiderazzjoni partikolari u prettament relevanti u relattiva ghall-kaz hemmhekk in dizamina bhala xi massima universalment applikabbli fit-totalita` taghha.

Illi ghalhekk jigi umilment sottomess illi huwa tajjeb illi jigi kkjarifikat illi il-fattispecie tal-kawza citata mill-appellanti huma ghal kollox differenti minn dawk ikkontemplati odjernament. F'dik il-kawza, li kienet tittratta dwar applikazzjoni ghal zvilupp industrijali, il-Bord kien ta direttivi li bihom ried jorbot *a priori* lill-Awtorita` li taccetta applikazzjoni li kellha tigi maghmula mill-gdid mill-appellant taht certi kriterji. Hawnhekk *si trattava* ta' sitwazzjoni fejn il-Bord esprima fehmiet bhal *"il-Bord ihoss li l-appellant (Cortis) ghandu jiddeciedi liema uzu jixtieq jaghmel tas-sit in kwisjoni.".* Hemmhekk kien qieghed jimplika illi kien ghad hemm materji x'jigu rizolti qabel jinhareg il-permess mitlub.

Illi fil-kawza fl-ismijiet ***"John Pace vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** *(Qorti ta' l-Appell, Appell Nru 594A/95 – deciza fil-31 ta' Mejju 1996),* imbaghad, illi hija l-kawza l-ohra illi tigi spiss ikkwotata flimkien ma' din ta' Cortis, u illi kellha ezitu simili ghal dak ta' Cortis, hemmhekk *si trattava* dwar applikazzjoni ghat-tibdil ta' uzu minn *garage* ghal *cafeteria* u *gelateria* minflok bar, meta dan il-punt qatt ma kien ikkunsidrat mill-Awtorita`.
Is-sentenza fl-ismijiet ***"Joe Cortis vs Awtorita` ta' l-Ippjanar et",*** qed tigi odjernament ikkwotata mill-appellanti b'mod rigidu u ristrett ghall-ahhar tant illi tali interpretazzjoni kwazi tasal biex telimina parti sostanzjali tal-gurisdizzjoni moghtija mill-ligi lill-Bord.

Illi kif diga gie umilment sottomess, il-Bord inghata mill-ligi l-poter illi jbiddel id-decizjoni ta' l-Awtorita` kif ukoll jaghti dawk id-direttivi kollha li jidhirlu xieraq.

Illi kull ma ghamel fil-fatt il-Bord fil-kaz odjern huwa illi biddel id-decizjoni ta' l-Awtorita` fis-sens illi accetta l-applikazzjoni ghal parti mill-estensjoni waqt illi rrifjuta l-bqija ta' l-estensjoni. Ghaldaqstant l-argument ta' l-appellanti illi dan ma jistax isir ifisser illi l-Bord ikollu biss il-poter illi jikkonferma jew ihassar id-decizjoni ta' l-Awtorita`. Konkluzjoni bhal din hija manifestament kuntrarja ghaddispozizzjoni kontenuta f'paragrafu 6 tat-Tielet Skeda.

Illi is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet ***"Alexander Mizzi vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** iktar 'il fuq citata tinkwadra perfettament u bi kjarezza kbira s-sitwazzjoni odjerna, u dan peress illi fiz-zewg kazijiet il-Bord semplicement illimita l-estensjoni originali rikjesta, kif *d'altra parte* ghandu dritt insindakabbili illi jaghmel, u dan kif jirrizulta kemm mill-Att stess kif ukoll minn sentenzi illi interpretaw l-artikoli relevanti ta' l-Att kif applikabbli ghal fattispecie parallela ghal dik prezenti, kif gara fil-kaz ta' Mizzi.

Illi jigi fiinalment sottomess illi l-izvilupp zghir ikkontemplat mill-appellata, illi kien ghal total ta' mhux aktar minn 45 metru kwadru originarjament, huwa essenzjali ghall-operazzjoni efficjenti tad-*Day Care Centre* ta' The Malta Hospice Movement. Illi hemmhekk ghandu s-sede ewlenija tieghu w illi indubbjament joffri servizz socjali ta' certa relevanza lis-socjeta' Maltija.

Illi id-decizjoni mehuda mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija gusta u timmerita konferma.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti u dawk producibbli f'dan l-istadju tal-appell, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell waqt illi tichad l-appell interpost mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-5 ta' Ottubru 2001 mill-

appellanti, tirrikonferma d-decizjoni appellata fl-intier taghha, bl-ispeijez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tad-29 t'April 2002.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 25 t'April 2003 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Claudia Taylor kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tal-10 ta' Gunju 2002 fejn Dr Claire Stafrace Zammit in vista ta' sentenza ricenti tal-Qorti tal-Appell talbet li tirregola ruhha, tal-24 ta' Gunju 2002 u tal-11 ta' Novembru 2002 fejn Dr. Ian Stafrace irrefera ghas-sentenza **"Mario Camilleri vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** - App Nru. 18/2001/1 (RCP) deciza fit-28 ta' Ottubru 2002 mill-Qorti tal-Appell u Dr. Tufigno irrefera ghas-sentenzi decizi mill-Qorti tal-Appell **"Alexander Mizzi vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** - App. Nru. 379/96 deciza fit-12 ta' Mejju 1997, u **"Carmel Fenech vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** - App. Nru. 387/96 deciza fil-15 ta' Dicembru 1997. Id-difensuri ttrattaw il-kaz u ghalhekk il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Mejju 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-appell tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar huwa limitat ghall-allegazzjoni li meta il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ddecieda li jhassar ir-rifjut tal-permess u huwa stess johrog il-permess relattiv abbazi ta' pjanti godda fejn jitnehha l-*closed porch* mill-*front garden*, u jithalla vojt bejn it-terrazzin u l-*party wall*, l-istess Bord imsemmi kien qed jagixxi oltre il-kompetenza tieghu ghaliex approva pjanti godda li skond huwa kellhom jigu sottomessi l-ewwel lil organi ohra tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ghaliex altrimenti jigi negat lill-istess appellanti d-dritt tad-doppju ezami.

Illi sabiex jittratta dan l-appell u jsir ezami tal-lamentela tal-appellanti 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 is-**subartikolu (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 specifikament 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".

Ili jinghad ukoll illi l-**artikolu 6 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** jghid ukoll illi *"Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq"*.

Illi ta' rilevenza ghal dan il-kaz huma wkoll id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u (13) tal-Kap 356** li jistupalaw li:

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

"13. Meta l-Bord ta' l-Appell ibiddel decizjoni ta' l-Awtorita` u jordna l-hrug ta' permess ghal zvilupp, l-Awtorita` ghandha, sakemm ma jkunx hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) mid-decizjoni tal-Bord, tohrog il-permess fi zmien xahar mid-data tad-decizjoni tal-Bord, jew, f'kaz li fid-decizjoni tkun giet imposta kondizzjoni jew penali, fi zmien xahar mid-data li fiha l-appellant ikun ikkonforma ma dik il-kondizzjoni jew hallas il-penali inflitta mill-Bord fid-decizjoni tieghu".

Illi fis-sentenza **"Joe Cortis vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar et"** (A.C. (JSP) 27 ta' Frar 1996) dan il-kliem fl-artikolu hawn appena citat gie interpretat bhala li *"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 <u>inter alia</u> 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 huwa importanti li jinghad ukoll li fis-sentenza **"Salvu Sciberras vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) l-ewwel ghamlet is-segwenti konstatazzjonijiet dwar il-mertu tal-istess appell:-

"Illi issa l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kull ma ghamel kien li adotta l-istess rakkomandazzjoni, li jidher li l-appellat accetta f'dan l-istadju ta' appell, b'dan ukoll li jigu osservati l-'istandard conditions' u bil-kondizzjoni li l-aperturi ta' barra jkunu tal-injam jew ahjar 'timber' u 'wrought iron', b'dan ukoll li l-istess appellat gie ordnat li jissottemetti pjanti godda li juri proprju l-mod kif l-istess l-ahhar sular ghandu jigi rtirat il-gewwa".

"Illi issa l-Awtorita` appellanti qeghda tissottometti, u dan wara li taghmel referenza ghall-insenjament ta' din il-Qorti, illi "l-Bord ta' l-Appelli huwa Bord revizorju ta' decizjonijiet moghtija mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Minkejja li taht l-istess Att, il-Bord ghandu s-setgha li jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq, il-Bord ma jistax u m'ghandux jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, fuq fatti, dokumentazzjoni u pjanti godda. Tali funzjoni tispetta lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, li tramite il-varji organi taghha, tivvaluta il-proposti sottomessi quddiemha fit-totalita' taghhom"

*"Illi din il-Qorti ezaminat bir-reqqa din is-sentenza hawn appena citata u tasal biex tghid, illi filwaqt li taqbel ma dak li gie deciz f'dik l-imsemmija sentenza, ma' tistax taqbel ma' l-argument migjub mill-Awtorita` appellanti fl-appell odjern. Dan il-ghaliex, din il-Qorti fis-sentenza fuq citata ta'* ***"John Pace vs Awtorita` ta' L-Ippjanar"*** *tkellmet dwar punti ghal kollox differenti mill-kaz in ezami, tant li*

*kienet qed titratta zvilupp alternattiv propost mill-appellant f'dik il-kawza li tqajjem ghall-ewwel darba quddiem l-istess Bord ta' l-Appell, u dan ovvjament kien differenti ghal dak li kien sar l-appell dwaru quddiem l-istess Bord, u l-istess Bord ta' l-Appell f'dak il-kaz cahad l-appell u ddeklina li jezercita il-funzjoni tieghu, stante li bhala Bord tat-tieni istanza huwa kellu biss il-kompetenza li jirrevedi id-decizjoni tal-Awtorita` u dan konformament ma dak li gie deciz fil-kawza* ***"Joe Cortis vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** *fuq citata. Illi ghalhekk din il-Qorti cahdet l-appell tal-applikant li kien ippretenda li kellu jkun il-Bord ta' l-Appell li kellu jiddeciedi huwa fuq l-istess alternattiva tant li l-istess Qorti sostniet:-*

"l-Bord m'ghandux gurisdizzjoni fuq kwistjoni li ma tkunx giet deciza mill-Awtorita`. Huwa biss meta jkun hemm tali decizjoni li hemm il-possibbilta` ta' appell lill-Bord, u dan il-Bord jista' jissindaka <u>biss</u> dawk il-kwistjonijiet li gew decizi mill-Awtorita`."

"Illi, fil-fehma tal-Qorti, it-talba alternattiva li ghamel l-appellant fil-mori ta' l-appell, nonostante li kienet tinvolvi zvilupp li jista' jigi kkonsidrat bhala anqas oneruz minn dak originarjament propost lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, xorta wahda ma setghetx tigi kkonsidrata u deciza mill-Bord. L-appellant skond il-ligi kellu jaghmel din it-talba alternattiva - li tammonta ghal talba gdida - qabel xejn lill-Awtorita` li kien ikollha l-obbligu li tipprocessaha u li taghti d-decizjoni taghha dwarha. F'dak l-istadju, il-Bord ta' l-Appell kien ikun kompetenti li jissindaka dik id-decizjoni. Invece, il-Bord ma kellux tali kompetenza fil-kaz odjern, ladarba kien ghad m'hemmx decizjoni ta' l-Awtorita`. Ghall-permess ghall-izvilupp minhabba bdil fl-uzu minn garage ghal "coffee shop" jew pizzerija".

"Illi din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tas-27 ta' Frar 1996, fil-kawza fl-ismijiet ***"Joe Cortis vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** *(A.C. 27 ta' Frar 1996) fejn intqal:-*

"Issa "di diritto" ghandu jinghad li l-Att Numru I ta' l-1992 fl-artikolu 6 tat-Tielet Skeda formanti parti mill-istess

ligi jaghti espressament lill-Bord ta' l-Appell is-setgha li "jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq" pero' dan ma jfissirx u m'ghandux ifisser li l-Bord ta' l-Appell ghandu jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` ta' l-Ippjanar 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 <u>*inter alia*</u> *mill-artikolu 30 u 32(1) ta' l-Att Numru I ta' l-1992. Diversament ikun ifisser li l-Bord ta' l-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."*

"Illi mill-kumpless tal-istess decizjonijiet kull ma dan ifisser huwa li l-Bord ta' l-Appell, fi kliem iehor, ghandu tassew is-setgha li jaghti direttivi li jkunu xierqa pero' m'ghandux is-setgha li jesorbixxi lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar mill-funzjoni ewlenija taghha u dan billi jissostitwiha b'direttivi li jorbtuha 'a priori'.

*"Illi dan huwa affermat mid-disposizzjonijet tal-**artikolu 15 (12) u (13) tal-Kap 356** fuq citati dment li dawn ikunu konformi mad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356** hemm indikati.*

"Illi fil-kaz odjern kull ma l-Bord ta' l-Appell ghamel kien biss li ra l-oggezzjonijiet kollha li kienu tqajjmu mill-istess Awtorita` ghall-izvilupp propost mill-istess appellat, u addottat ir-rakkomandazzjonijiet tal-istess ghall-istess zvilupp, u la darba l-istess appellat accetta l-istess proposti fl-istadju tal-appell, l-aktar koncernanti l-limitu ta' gholi fi Sqaq il-Qasab, harget il-permess fuq l-istess rakkomandazzjonijiet wara li mxiet hija stess maghhom, inkluz r-regolamenti tat-Temporary Provision Schemes, u r-rakkomandazzjonijiet kollha li saru mill-Kumitat Konsultattiv dwar il-Wirt Storiku, u wara li trattat il-fatti kollha tal-kaz, u tat gudizzju fuqhom, kif kellha l-poter li taghmel accettat l-izvilupp propost mill-appellat skond kif emendat bid-decizjoni taghha, bbazata fuq il-konsiderazzjonijiet accettati u proposti mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar; minn dan ghalhekk jirrizulta li dak li gie permess mill-istess Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar kien il-

proposti medesimi diskussi u accettati, mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar, li l-appellant fil-prima istanza ma kienx accetta, u fil-mori tal-appell gew minnu accettati, b'dan li dak allegat mill-appellanti odjerni ma huwiex korrett, stante li bl-ebda mod l-istess Bord ta' l-Appell ma kkunsidra proposti li ma kienux l-ewwel diskussi u msemmija fil-prim'istanza tal-konsiderazzjonijiet quddiem l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, anzi jidher li l-istess Bord ta' Appell, bazikament mexa fuq l-istess decizjoni tal-istess Kummissjoni, iktar u iktar meta l-appellat accetta li jirtira l-bini fuq l-ahhar sular kif deciz mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar".

"Illi ghalkemm fl-opinjoni tal-Qorti forsi kien ikun ahjar kieku l-istess Bord tal-Appell ta' l-Ippjanar mexa abbazi tas-sentenza fuq citata mill-appellanti, xorta bil-mod kif mexa l-istess Bord f'dan il-kaz, fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jammontax ghal dak li qieghed jigi sottomess mill-istess Awtorita` appellanti. Anzi mid-decizjoni tal-istess Bord ta' l-Appell jidher li ghal dak li huwa l-izvilupp odjern, huwa mexa fuq r-rakkomandazzjonijiet ezatti tal-istess Kummissjoni u l-Kumitat Konsultattiv dwar il-Wirt Storiku, u adotta l-istess rakkomandazzjonijiet fid-decizjoni tieghu."

"Illi hawn ghalhekk tezisti konferma li dak li l-Bord tal-Appell ghamel f'dan il-kaz kien totalment u assolutament skond l-insenjamenti li hemm fl-istess gurisprudenza ta' din il-Qorti, f'dak li huwa doppju ezami u wkoll li ma jesorbitax mill-poteri li l-Kummissjoni ghandha u dan skond id-disposizzjonijiet tal-ligi fuq citati, minn fejn anzi jidher li l-istess Bord ta' l-Appell ghandu Awtorita` hafna iktar ampja minn dak li llum huwa taht ezami u ghalhekk certament li d-decizjoni li nhadet minnu mertu ta' dan l-appell ma tmurx kontra l-ligi".

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Anthony Cuschieri vs Kummissjoni tal-Izvilupp"** (A.C. (N.A.) 28 ta' Gunju 2002) inghad li:-

"Il-gurisdizzjoni tal-Bord ta` l-Appell huwa delinjat mill-Artiklu 15 ta` l-Att Dwar l-Ippjanar ta` l-Izvilupp (Kap. 356 tal-Ligijiet ta` Malta). Din il-gurisdizzjoni hija

sufficjentement ampja fiha nnifisha pero` tiehu tifsira aktar sinifikattiva meta mehuda mal-paragrafu 6 tat-tielet skeda ta' l-istess Att li jghid: "Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar Appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhrulu xieraq". Dan il-paragrafu ghalhekk, jaghmilha car, kif ukoll irriteniet din il-Qorti f'diversi sentenzi precedenti taghha, illi l-poteri tal-Bord fil-konsiderazzjoni ta' aggravji mressqin quddiem mid-decizjonijiet ta' l-Awtorita` ta` l-Ippjanar huwa mhux biss li jikkonferma jew ihassar dawn id-decizjonijiet izda ukoll li jista` ibiddilhom".

"Issa minn ezami akkurat tal-fatti ta` din il-kawza dan huwa proprju dak li ghamel il-Bord fil-kaz prezenti. Effettivament huwa ma laqghax l-Appell ta` l-appellant fl-intier tieghu izda dehrlu li din l-applikazzjoni kellha tigi accettatha limitatament ghal parti biss mis-sit in kwistjoni u mhux ghas-sit kollu peress illi l-Bord dehrlu li dan is-sit kien kbir wisq biex jigi zviluppat u ghalhekk l-izvilupp kellu jigi kkontrollat ghal sit izghar".

Illi l-appellant iccita l-kaz fl-ismijiet **"Mario Camilleri vs il-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) fejn saret riferenza ghal dak li nghad fl-istess decizjoni u cjoe`:

"Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti abbazi tal-istess disposizzjonijiet u tas-sentenzi fuq citati jirrizulta li kieku l-Bord tal-Appell ippronunzja ruhu definittivament huwa dwar il-proposta ta' l-appellat, kien ikun qieghed effettivament jezawtorixxi lill-Awtorita` fis-sens imsemmi - haga li mhux permessa mill-ligi, izda f'dan il-kaz, l-Bord ta' Appell ta' l-Ippjanar kull ma ghamel kien illi rrinvija l-file PA 4798/99 lid-Direttur ta' l-Ippjanar halli l-appellant (Mario Camilleri) jissottometti pjanti godda konformi mal-parir tal-H.A.C u mad-decizjoni tal-Kummissjoni. Giet imhassra d-decizjoni tal-Kummissjoni u gie ordnat illi l-Kummissjoni kellha terga' tiddiskuti l-applikazzjoni wara li tircievi l-pjanti l-godda *konformi mal-parir tal-H.A.C u dan bla ma mpona ebda kondizzjoni kwalunkwe fuq l-istess Awtorita` u halli libera li tiddeciedi hija fuq il-pjanti jew proposti godda sottomessi".*

“Illi din id-decizjoni hija differenti minn dik li ghaliha accennat l-Awtorita` appellanti, stante li f’dak il-kaz kull ma ghamlet l-Awtorita` kien biss li astjeniet sabiex il-pjanti alternattivi jergghu jigu kkunsidrati mill-Awtorita`, li kellha u l-Bord hallilha l-poter kollu li tiddeciedi skond l-izvilupp alternattiv propost. Invece f’din il-kawza l-Bord tal-Appell cahad l-appell, hassar id-decizjoni tal-Kummissjoni, u ta’ l-opportunita’ lill-appellat sabiex tirrevedi d-decizjoni taghha abbazi tal-pjanti sottomessi, b’dan ghalhekk li halla ghal kollox f’idejn l-istess Kummissjoni sabiex tiddeciedi fuq l-istess, bl-iskop ovvju li tigi accellerata l-procedura”.

Illi din id-decizjoni pero` hija ben differenti minn dik odjerna u dan peress li jidher li f’dik id-decizjoni l-istess applikant kien ghamel proposti ohra dwar l-istess zvilupp li ma kienux kkunsidrati qabel mill-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u kull ma ghamel l-istess Bord kien biss li rrinvija l-atti lill-ewwel organu sabiex l-istess jigi trattat minnha. F’dan il-kaz ma jidhirx li l-istess appellat ghamel jew issottometta xi proposti godda, u ghalhekk dak il-kaz huwa ghalhekk differenti mill-kaz odjern. Dak li jidher li sar kien li l-istess Bord ta’ l-Appell ivvalwa d-decizzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontrol ta’ l-Izvilupp, interpreta l-oggezzjonijiet li kienu tqajjmu dwar l-istess zvilupp u wara li ha konsiderazzjoni tal-istess, inkluz li nterpreta l-kwistjoni, kif kellu dritt li jaghmel, il-kwistjoni ta’ *zoning* tal-istess *area*, billi ddecieda li *“z-zoning predominanti huwa dak ta’ terraced houses”* u abbazi ta’ dan approva l-izvilupp b’dan li nehha *‘closed porch’ mill-front garden u ordna li jithalla vojt ta’ 0.75m bejn it-terrazzin u l-party wall”*

Illi mela jidher li f’dan il-kaz l-istess Bord ta’ Appell dwar l-Ippjanar la darba stabbilixxa li l-oggezzjoni principali li kien hemm fil-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ma kienitx aktar pertinenti, stante li gie deciz minnu li l-*area* in kwistjoni kienet wahda ghall-*terraced houses* u mhux ta’ *detached* jew *semi detached villas*, isegwi li teknikament l-istess Bord ta’ l-Appell kellu quddiemu zvilupp li bazikament setgha jsir skond il-*policies* u il-provizzjonijiet vigenti applikabbli.

Illi dan qed jinghad peress li jirrizulta mill-atti processwali li l-oggezzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghall-istess zvilupp allura ma kienitx iktar treggi u applikabbli ghaliex din kienet biss marbuta li tali zvilupp ma setghax issir ghaliex ma kienx konformi mal-izvilupp f’*area* ta’ villel. Naturalment il-Bord allura ghadda sabiex ikkonsidra l-istess zvilupp fil-kuntest ta’ *area* ta’ *terraced houses* li *per se* kien permessibbli w abbazi ta’ dak sottomess lilu mir-rakkomdazzjonijiet tal-*case officer* fuq il-kaz, l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ordna li jsiru xi tnaqqis u alterazzjoni l-istess zvilupp billi ordna li titnehha l-imsemmija *porch* u tithalla d-distanza minnu ndikata fl-istess decizjoni bejn it-terrazzin u l-hajt divizorju, sabiex din l-istess applikazzjoni tkun konformi mal-**Kodici Civili u d-*DC Development Guidance* (para. 7.2 and 11.6)** u b’hekk fid-decizjoni tieghu applika r-regolamenti tal-ligi, inkluzi dawk dwar l-ippjanar li jirregolaw zvilupp ta’ dik in-natura.

Illi hawn issir riferenza wkoll ghas-sentenza **“Anthony Cuschieri vs Kummssjoni tal-Izvilupp”** (A.C. (N.A.) 28 ta’ Gunju 2002) fejn inghad li:-

“Il-gurisdizzjoni tal-Bord ta` l-Appell huwa delinjat mill-Artiklu 15 ta` l-Att Dwar l-Ippjanar ta` l-Izvilupp (Kap. 356 tal-Ligijiet ta` Malta). Din il-gurisdizzjoni hija sufficjentement ampja fiha nnifisha pero` tiehu tifsira aktar sinjifikattiva meta mehuda mal-paragrafu 6 tat-tielet skeda ta` l-istess Att li jghid “Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar Appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhrulu xieraq”. Dan il-paragrafu ghalhekk, jaghmilha car, kif ukoll irriteniet din il-Qorti f`diversi sentenzi precedenti taghha, illi il-poteri tal-Bord fil-konsiderazzjoni ta` aggravji mressqin quddiem mid-decizjonijiet ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar huwa mhux biss li jikkonferma jew ihassar dawn id-decizjonijiet izda ukoll li jista` ibiddilhom”.

“Issa minn ezami akkurat tal-fatti ta` din il-kawza dan huwa proprju dak li ghamel il-Bord fil-kaz prezenti. Effettivament huwa ma laqax l-Appell ta` l-appellant fl-

intier tieghu izda dehrlu li din l-applikazzjoni kellha tigi accettatha limitatament ghal parti biss mis-sit in kwistjoni u mhux ghas-sit kollu peress illi l-Bord dehrlu li dan is-sit kien kbir wisq biex jigi zviluppat u ghalhekk l-izvilupp kellu jigi kkontrollat ghal sit izghar".

Illi minn dan jidher ghalhekk li l-lamentela tal-appellanti ma hijiex gustifikabbli fuq zewg binarji, u cjoe' li fl-ewwel lok il-poteri tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma humiex biss li jirrevoka u jhassar id-decizjoni f'dan il-kaz tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp izda wkoll li jbiddilha, u jista' jaghti ordnijiet wkoll konfromi mad-decizjoni tieghu, u wkoll fit-tieni lok li l-appell gie trattat abbazi tal-istess fatti u pjanti li kienu sottomessi originarjament, u ghalhekk l-istess Bord ta' l-opportunita` tad-doppju ezami lill-istess partijiet odjerni, u ghalhekk bl-ebda mod ma uzurpixxa l-kompetenza tieghu. Il-fatt li huwa stess ordna emendi fl-istess pjanti sottomessi mill-istess appellat ma jibiddel xejn minn dan, anzi mid-disposizzjonijiet tal-ligi fuq indikati jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu s-setgha jaghmel dan, iktar u iktar meta ibbazati fuq rakkomandazzjonijiet li jkunu saru mill-istess ufficjali tal-Awtorita` medessima.

Illi dan huwa konformi ma dak li gie deciz fil-kawza **"Gino Trapani Galea f'isem Gasan Enterprises Ltd vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 29 ta' Ottubru 1996) fejn rigward is-**6 paragrafu tat-Tielet Skeda tal-Kap 356** inghad li:-

"Din d-dispozizzjoni ghandha l-effett li twessa l-gurisdizzjoni tal-Bord. Dan ghaliex il-Bord ma nghatax biss is-setgha li jirrevoka jew jikkonferma d-decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, izda nghata wkoll il-gurisdizzjoni li jbiddel l-istess decizjoni, kif ukoll li jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq".

Illi f'dan is-sens hija wkoll is-sentenza **"Alexander Mizzi vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 12 ta' Mejju 1997) fejn gie deciz li:-

"….l-Awtorita` nnifisha qatt ma kkunsidrat il-limitazzjoni ta' proposta ghall-izvilupp daparti tal-Bord in eccess tal-gurisdizzjoni tal-Bord. Tant hu hekk illi m'appellatx diversi decizjonijiet f'dan is-sens moghtija mill-Bord anke wara s-sentenzi fuq citati".

Illi dan kollu qed jinghad abbazi wkoll ta' dak li jipprovdu l-**artikolu 15 (1) (a), is-sitt (6) paragrafu tat-Tielet Skeda tal-istess Att, u l-artikolu 5 (2) (c) (iv) tal-Kap 356,** b'mod li l-funzjonijiet tal-Awtorita` huma suggetti ghal dak li hemm naturalment provdut fl-istess ligi inkluzi l-artikoli relattivi ghall-kompetenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjannar. Ovvjament x'jikkostitwixxi limitazzjoni ta' proposta ta' zvilupp jiddependi mill-fattispecie tal-kaz in ezami u dan jigi biss stabbilit skond in-natura tal-izvilupp u c-cirkostanzi u l-fattispecie tal-kaz in partikolari, li ghal dak li huwa l-kaz odjern ma hemmx dubju li dak deciz mill-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni llum mertu ta' dan l-appell tikkostitwixxi tnaqqis tal-izvilupp propost mill-appellat.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess l-appell ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghandu jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellata tat-2 ta' Novembru 2001, **tichad l-appell tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar interpost minnha permezz ta' rikors tal-appell datat 18 ta' Ottubru 2001,** stante li huwa nfondat fid-dritt, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' L-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Claudia Taylor East vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** f'dan il-kaz datata 5 ta' Ottubru 2001.

Bl-ispejjez kollha kontra appellanti.

Moqrija.

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