MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 5/2001/1

Barbara Cassar Torregiani bhala prokuratrici specjali ta' missierha Joseph J. Edwards.

vs.

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Illi l-Maggur J.J. Edwards ipprezenta appell fil-25 ta' Gunju, 1999 minn decizjoni mehuda mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar dwar skedar ta' proprjeta.

Illi l-appell ta' l-appellant kien jaqra hekk:

"For reasons for which I have not been able to obtain a satisfactory explanation, I have only now been made

aware of the existence of the Planning Authority`s response to my application for reconsideration of twelve months ago, and this by way of a copy of their letter just received from the Ministry for Home Affairs.

In the circumstances and in accordance with the terms of the Development Planning Act 1992, I hereby advise that I wish to appeal against the scheduling of the above property.

I am enclosing in support of my appeal an outline document referred to as Appendix 1, which in fact was submitted to the Planning Authority with a covering letter and other supporting documents, on the 8 June 1998. Also enclosed are:

i) Receipted Appeal against Refusal fee form
ii) Authority`s confirmation of the Scheduling

As I am presently in Malta to deal with this matter I should be obliged if you would kindly indicate the earliest possible date when this Appeal can be heard and ensure that I am supplied with the Planning Authority`s reason for rejecting my request for reconsideration, prior to the appeal hearing".

Illi ma' l-appell tal-Maggur J.J. Edwards gie ipprezentat ukoll Appendici li jaqra hekk:

"1) My parents purchased the site, on which Villa Gzira was biult, in 1936. It comprised then, a small 2-storey house, a garage, and an annex on a one-acre field, enclosed by a boundary wall. It is situated opposite the La Rosa Button Factory, on Sliema road.

2) The house was of poor quality and was demolished. In 1938, a new 3-storey detached house was built in the middle of the field, -the garage and boundary wall were modified and a washroom was biult over the annexe. At a later date, the covered area beneath the first floor balcony of the new house was glazed in, to create a draft lobby. My parents planned the new accomodation and the

biulding works were carried out under he supervision of a Maltese architect.

3) Over the period 1952-73, the property was leased to the RASC as an Officers, Mess. It has never been reoccupied since.

2. Scheduling

1) It must be clear from the above, that the biulding cannot be regarded as classical Victorian or Edwardian and that therefore the Planning Authority`s main reason for scheduling is unfounded. There is ample evidence to show that the house was built in 1936-38, as stated. Furthermore, the property has never had a Conservatory or an Aviary.

2) The schedule document includes various, quasi-technical comments, purporting to substantiate the claim referred to above. Since that claim is false these comments must be regarded as purely fictitious and merely serve to demonstrate that the Planning Authority scheduled the property without even inspecting it.

3) The property has never served as a factory. It is common knowledge that the Button Factory referred to was located on the opposite side of Sliema Road, on the site now occupied by United Garages.

4) The statements that the property "served as Garrison Headquarters during the British period" and that it was "conserved through time because of re-usell, are further misrepresentations.

Given that the house was built relatively recently there has never been any reason or requirement other then purely utilitarian ones, to conserve it". Moreover, since 1973, the property has never been re-used.

Furtehrmore, the extreme vandalism of the property that occured thereafter has been well documented in the national press and court proceedings, and it is widely

known that, particularly over the last ten years, the property has deteriorated into the state of total dereliction that it is today. It must be assumed that the Planning Authority is aware of these facts.

5) The statement that "the complex is important because it forms part of the Town Core of Gzira", is untenable. Since the house post-dates the town core of Gzira by several decades, and the site on which it was biult was little more than a field in 1936, the property cannot possibly be regarded as a core part of the town.

3. Conclusion

It is clear from the above, that the Planning Authority`s statements are completely at odds with the facts and could only have been made in the absence of both an inspection of the property and an investigation of the records. It is difficult to see how any property could be listed in such circumstances.

One must therefore conclude that since the reasons given for scheduling this property have no basis in fact, they must be considered invalid within the terms of the Development Planning Act 1992, or any other Act.

Accordingly, the owners of Villa Gzira contest the scheduling of this property, in any form."

Illi l-Awtorita` ta` l-Ippjanar ipprezentat risposta ghal dan li taqra kif gej:

"Illi dan l-appell hu minn skedar ta` propjeta Villa Gzira, Gzira Road Gzira li sar fit-tieni grad ta` skedar.

Illi din in-nota qed issir biex twiegeb ghal xi punti li qajjem l-appellant Edwards, b`mod partikolari tramite l-ittra tieghu tat-23 ta` Gunju 1999 fejn hu esibixxa bhala appendix 1 il-verzjoni u sottomissjonijiet tieghu li allura kien ghamel fi stadju ta` reconsideration quddiem l-Awtorita`.

Illi l-argument ewlieni ta` l-appellant hi li skond hu id-dar in kwistjoni giet demolitat u mibnija mill-gdid fil-perijodu bejn 1936 u 1938 u li ghalhekk m`hemm l-ebda wirt ta` arkitettura tal-perijodu Vittorjan jew Edwardjan li ghandu jigi salvagwardjat.

Illi l-Awtorita` tirribatti dwar dan billi:

Jirrizulta li mid-dokumentazzjoni relattiva ma jirrizultax dak li qal l-appellant cjoe` li d-dar giet demolita u inbniet mill-gdid. Di fatti:

- *mid-Dok MB1 (avviz numru 2933/36) jirrizulta li s-sur Charles Edwards kien applika "to demolish the arch ...", "To open two wide doors..." to reduce the width of the door" – jigifieri alterazzjonijiet ta` natura minuri;*

- *mid-Dok MB2 (numru ta` l-avviz 2300/36) talab li jaghmel kamra tal-hasil,*

- *mid-Dok MB3 (numru ta` l-avviz 1340/36) talab li jinbena 2nd floor u jiftah bieb fl-istaircase.*

- *mid-Dok MB5 (numru ta` l-avviz 773/36) talab "to alter the dimensions of the present rooms...".*

Ta min jirrileva li f`din l-applikazjoni partikolari l-applikant Charles Edwards kien stqarr li f`dak l-istadju l-bini ezistenti kien jikkonsisti ta` ground and first floors.

Illi dawn huma l-applikazzjonijiet li l-Awtorita` mir-ricerka li ghamlet sabet dwar is-sit. Ma jirrizultax li kien hemm xi applikazzjonijiet ohra fil-perijodu ta` bejn in-1936-38. Illi ghalhekk johrog bic-car mid-dokumentazzjoni gia msemmija li kuntrarju ghal dak li qed jghid l-appellant, il-bini ma kienx gie demolit u nbena mill-gdid.

Illi ghal kull bon fini jigi sottomess li ma jirrizultax li l-appellant ipprezenta xi dokumentazzjoni ufficjali biex jikkonferma t-tesi tieghu li l-post gie demolit kif allega hu.

Illi ghalhekk fattwalment jirrizulta u dan anke issir referenza ghas-sottomissjonijiet teknici li diga` saru, li l-bini fil-fatt ma giex demolit u li allura ghad ghandu valuri arkittettonici tal-perijodu Vittorjan/Edwardjan dan b`referenza ghall-ewwel zewg sulari jigifieri l-ground floor u l-first floor. Inoltre jirrizulta bic-car anke mid-dokumentazzjoni li dawn qatt ma gew demoliti.

Illi jigi rilevat li kuntrarju ghal dak li allega l-appellant, ufficjali ta` l-Awtorita` marru fuq is-sit u anke hadu ritratti tieghu. Hu ribadit li hu skorrett li l-kontro-parti biex forsi issahhah il-kaz taghha tipprova tghid hwejjeg li fl-ahhar mill-ahhar lanqas biss tista` tipprova (l-appellant wara kollox hu residenti barra u certament ma jkunx fil-fond il-gurnata kollha).

Illi l-Awtorita` umilment titlob li s-skedar jigi konfermat."

Illi l-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar b'decizjoni moghtija minnu fit-2 ta' Marzu, 2001 wasal ghas-segwenti konkluzjoni:

"Illi dan l-appell huwa dwar skedar ta` Villa Gzira u l-grounds taghha fi Gzira Road, Gzira. Il-villa u l-grounds relattivi gew skedati bhala tat-tieni grad;

Wiehed mill-argumenti principali li gie dibattat bejn il-partijiet huwa dwar jekk il-bini in kwistjoni huwiex wiehed Victorian. Mill-provi prodotti quddiem dan il-Bord u mill-accessi li l-istess Bord zamm, il-Bord ma jistax jasal ghall-konkluzjoni b`mod preciz u konvincenti li l-bini huwa ta` dan il-perijodu u dan minhabba l-alterazzjonijiet u zidiet li saru lill-bini in kwistjoni tul il-medda ta` zmien. Jekk xejn, il-prejgu tal-bini in kwistjoni mhux ghax ghandu stil Victorian imma ghax huwa ta` stil vernakulari;

L-anqas mhu qed jigi kontradett li setghu ukoll saru xi xoghlijiet fis-sit mertu ta` dan l-appell fil- 1930`s. Dwar dan il-punt, il-Bord jinnota li anke jekk huwa minnu li l-bini gie sostanzjalment zviluppat billi saru xi disinji godda fil-1936, il-fatt xorta jibqa` fl-opinjoni ta` dan il-Bord li l-bini attwali, irrispettivament minn meta nbena – ghandu pregju

arkitettoniku fis-sens li ghandu stil vernakulari li jirrenduh uniku u ghalhekk ghandu jinghata d-debita protezzjoni tal-ligi;

Jirrizulta ukoll li huwa minnu li s-sit gie skedat mill-Awtorita` minghajr mal-bord ta` l-Awtorita` acceda fis-sit mertu ta` dan l-appell qabel ma skeda tali bini, ghalkemm zewg ufficjali fid-Direttorat kienu accedew u raw il-post minn barra. Madankollu, l-Bord jinnota li l-apprezzament li ghamlet l-Awtorita` f`dan il-kaz kien wiehed ragonevoli fic-cirkustanzi u l-Bord li kellu ghal darba darbtejn jaccedi fis-sit in kwistjoni jaqbel ma` l-apprezzament tal-Awtorita` li l-fond kellu jigi skedat bhala ghat-tieni grad;

Il-Bord lanqas ma jaqbel li l-bini in kwistjoni tant huwa fi stat dilapidat li ma jistax jigi restawrat. Il-Bord huwa tal-fehma li l-bdil ta` l-uzu li sar fis-sit in kwistjoni mill-appellant u cjoe`, li l-appellant qed izomm numru ta` annimali fih bhalli kieku hu xi farm, qed jikkontribwixxi ghad-dehra hazina tal-post. B`manutenzjoni adegwata s-sit jista` jigi riprestinat. Fl-appell, l-appellant isostni li bejn l-1989 u l-1996 il-propjeta` tieghu kienet giet esproprijata izda qatt ma gie pprezentat quddiem dan il-Bord il-kuntratt relattiv bejn il- Kummissarju ta` l-Artijiet u l-appellanti permezz tieghu Villa Gzira u l-gonna ta` Malta gew akwistati mill-Gvern;

L-appellant isostni li l-iskedar sar ukoll minghajr ma ttiehed kont ta` kunsiderazzjonijiet socjali u ambjentali. Il-Bord ukoll ma jaqbilx ma` din ir-raguni moghtija fl-appell. Se mai huwa l-uzu attwali tas-sit li qed jirrendi s-sit anti-socjali peress illi qed jintuza bhala post fejn jinzammu l-annimali f`zona purament residenzjali;

L-anqas ma jara rilevanti l-Bord l-argument li l-propjeta` giet skedata a bazi ta` informazzjoni zbaljata. Kienet x`kienet l-informazzjoni li kellha l-Awtorita` anke jekk seta` kien hemm xi zball fih, meta wiehed iqis l-assjiem kollu ta` l-informazzjoni u jinjora dik il-parti li ma kienitx fattwalment korretta, xorta jibqa` l-fatt li fit-totalita` tieghu l-bini ghandu stil vernakulari li jisthoqqlu d-debita protezzjoni tal-ligi;

B`referenza ghall-mertu propriju ta` l-appell u cjoe` li l-bini in kwistjoni gie skedat bhala ta` livell 2, il-Bord jinnota li bini li jigi skedat ta` livell 2 huwa dak il-bini li ghandu xi importanza arkitettonika jew storika jew li jikontribwixxi ghall-immagini vizwali ta` Urban Conservation Area. B`hekk il-bini in kwistjoni ma jridx ikun xi wiehed ta` valur straordinrju bhalma huma t-tempji megalitici jew il-bereg li hallew il-Kavallieri imma bini li ghandu xi importanza storika jew arkitettonika. Jekk hu koncess li l-villa giet rennovata fil-1936, dan iffisser li dan il-bini ghandu llum –il gurnata 64 sena, jigifieri ghandu aktar minn 50 sena li jrid l-Att dwar l-Protezzjoni tal-Antikitajiet, Kap. 54, biex jikkwalifika bhala antikita`. Mhux hekk biss hija l-opinjoni ta` dan il-Bord illi l-istil vernakulari tal-bini huma relevanti mhux meta tiffoka fuq id-dettal izda fl-assjem tieghu;

Fis-sottomissjonijiet tieghu (ara fol. 25 ta` din id-decizjoni) il-Professur Ian Refalo jsostni li l-appellant gie deprivat mill-propjeta` tieghu bhallikieku s-sit gie esproprijat. Madankollu, mhux il-kompitu ta` dan il-Bord li jarbitra dwar materji ta` natura kostituzzjonali u tali vertenza ghandha tigi deciza mill-qrati kompetenti u certament mhux minn dan il-Bord;

Il-Bord jinnota ukoll li ghalkemm huwa minnu li s-Sinjuri Malcolm Borg u Joe Magro Conti apprezzaw il-villa minn barra u minn dokumenti ohra li sabu mir-ricerki studjati u akkurati taghhom, huma qatt ma dahlu fis-sit. Huma hadu ritratti tas-sit minn barra. Dan izda ma jnaqqas xejn mill-apprezzament korrett li huma, u eventwalment l-Awtorita`, ghamlu tal-pregju ta` din il-villa. Anke dan il-Bord li zamm access fis-sit in kwistjoni darbtejn wasal ghall-istess konkluzjoni;

Lanqas ma huwa ppruvat li l-Awtorita` skedat il-propjeta` in mala fede;

Il-Bord ma jaqbilx li ghax certi dettalji insinifikanti ma kienux korretti fir-records ta` l-Awtorita` (bhal li l-villa kienet xi zmien isservi ta` Garrison Headquarters jew fabbrika tal-buttuni) b`xi mod jistghu jimminimizzaw l-istil vernakulari tal-villa;

Fl-ahharnett, il-Bord jara ukoll l-importanza tal-villa in kwistjoni fil-kuntest li fih tinsab u cjoe` l-pregju taghha jinsab anke fil-fatt li l-villa tipprovdi spazju f`area li hija kollha mibnija u li l-istil vernakulari tal-bini jifforma parti mill-fabric u mill-kuntest storiku tat-town core li fih tinsab l-istess villa. Ghalhekk, il-Bord filwaqt li ma jaqbilx li l-villa in kwistjoni titwaqqa` kompletament huwa tal-fehma li l-villa ghandha tigi refurbished u ghal dawn il-motivi qed tichad l-appell jikkonferma l-iskedar ta` Villa Gzira bhala ta` livell 2."

L-APPELL

L-appellanti hasset ruhha aggravata b'din id-decizjoni u ghalhekk appellat minnha quddiem din il-Qorti b'rikors t' Appell li gie ipprezentat fl-20 ta' Marzu, 2001. Ir-rikors ta' l-Appell jghid testwalment:

Dan huwa appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar tat-2 ta` Marzu, 2001, fil-kaz fl-ismijiet "**JJ. Edwards vs. l-Awtorita` ta` l-Ippjanar**" (kopja hawn annessa). Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar cahad l-appell tal-esponent minn skedar ta` Villa Gzira bhala ta` livell 2.

Illi l-esponent hass ruhu aggravat b`din id-decizjoni u ghalhekk qieghed jinterponi umili appell minnha ghal quddiem din l-Qorti tal-appell kompetenti;

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

Illi l-esponent jissottometti bir-rispett li l-ewwel Onorabbli Bord ma ddecidiex l-kaz skond il-ligi, u bid-decizjoni tieghu uzurpa l-funzjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar dwar skedar ta` bini billi ssostitwixxa ghad-diskrezzjoni li kellha tigi esercitata minn dik l-Awtorita` l-arbitriju tieghu. Il-funzjoni tal-Bord tal-Appell kien li jezamina jekk ir-ragunijiet abbazi ta` liema l-Awtorita` tal-Ippjanar kienux jissussitu jew le. Fil-kaz li dawk ir-ragunijiet ma kienux jissussitu ma setax il-Bord, bir-rispett kollu, jasal ghall-

konkluzjoni li l-proprjeta kellha tigi skedata ghall-ragunijiet kompletament u totalment indipendenti minn dawk fuq liema kien sar l-iskedar originali. Tali agir jammonta ghall-zball fil-ligi u jaghti d-dritt lill-esponent jappella.

L-Att dwar l-Ippjanar tal-1992 jaghmilha obbligatorja fuq l-Awtorita` tal-Ippjanar li taghti r-ragunijiet ghad-decizjonijiet li tasal ghalihom u ordnijiet li hija taghmel. L-ghoti ta` ragunijiet, naturalment, ghandu jassumi wisq akbar importanza f`dawk il-kazijiet fejn il-proprjeta privata tal-individwi tkun qieghda tigi minsusa; dan huwa il-kaz ta l-iskedar ta` proprjeta. L-ordni tal-iskedar stess jghid li: *"The property/site has been scheduled because of the reasons listed above."* Minn dan johrog li l-funzjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien li jara jekk dawk ir-ragunijiet moghtija ghall-iskedar tal-proprjeta kienux jissussistu jew le, u mhux li johrog huwa stess b`raguni ohra li ma kienitx inkorporata f`dawk ir-ragunijiet kif fil-fatt ghamel.

Ir-ragunijiet moghtija mill-Awtorita` ghall-iskedar tal-proprjeta jammontaw ghall-serje ta` ragunijiet specifici u precizi ghaliex dik il-proprjeta kienet qieghda tigi skedata, ragunijiet li setghu biss jinghataw wara ispezzjoni serja tas-sit in kwistjoni, tal-bini, u tad-dokumenti storici konessi mal-istess. Infatti d-dokument tal-iskedar jaghti l-impressjoni li tal-ispezzjonijiet u ezami saru sewwa qabel l-iskedar. U infatti l-istess Awtorita` kompliet, tul is-smiegh tal-kaz, tqarraq b`appellanti billi tipprova tinducihom jemmnu li tali ispezzjonijiet u ezamijiet kienu effettivament saru.

Illum jinsab accertat minghajr ombra ta` ebda dubbju li l-Awtorita` ma dahlitx fuq il-post jew zaret is-sit in kwistjoni qabel l-iskedar, u li d-dokumenti ta` arkivju saru biss maghrufa wara li kien sar l-iskedar, u dan gie res pubbliku. Gie anke ppruvat li r-ragunijiet moghtija fl-ordni tal-iskedar kienu sostanzjalment foloz u bla ebda bazi. Fil-fatt il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar innifsu fuq dan il-punt jsib favur l-appellant ghalkemm jasal xorta wahda ghall-konkluzjoni li l-bini kellu jigi skedat. Infatti l-Bord wasal ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm provi

konvincenti li l-bini kien “Victorian” kif allegat fl-ordni tal-iskedar; jaccetta ukoll li l-Awtorita` qatt ma zaret il-bini qabel ma skedatu; jaccetta ukoll li l-impjegati tal-Awtorita` qatt ma dahlu fil-bini qabel ma skedawh imma llimitaw ruhhom biex jiehdu xi ritratti minn barra. L-iskedar ghalhekk ma setax jigi mizmum fis-sehh fuq il-bazi tar-ragunijiet li nghataw fuq l-ordni ghaliex dawk kienu sostanzjalment foloz. Il-Bord ma setghax ghalhekk f`tali cirkostanzi jikkonkludi billi jzomm ferm dak l-iskedar fuq ragunijiet ohra.

Inoltre jigi sottomess li l-unika raguni fuq il-bazi ta` liema l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar iddecida li l-ordni ta` skedar kellu jibqa jsehh kien li *"l-bini attwali ... ghandu pregju arkittetoniku fis-sens li ghandu stil vernakulari li jirrenduh uniku u ghalhekk ghandu jinghata d-debita protezzjoni fil-ligi.”* Apparti l-fatt li din ma kienitx ir-raguni ghaliex il-bini gie skedat mill-Awtorita`, skond il-ligi l-Awtorita` ma setghetx u ma kelliex d-dritt fil-ligi li tiskeda proprjeta fuq raguni tant vaga u soggettiva bhal dik migjuba l-quddiem mill-Bord. Ghalhekk f`dan ir-rigward l-Bord zbalja doppjament fil-ligi: zbalja billi ha in konsiderazzjoni raguni bhall-iskedar li ma kienitx bazi ta` l-ordni ta` skedar maghmul mill-Awtorita`, u zbalja ukoll billi ta` raguni li fil-ligi wahediha ma hiex sufficjenti biex twassal ghall-iskedar ta` proprjeta.

Illi jigi ukoll notat li r-riferenza maghmula mill-Bord tal-Appell ghall-*Antiquities Ordinnce* hija kompletament barra minn lokha, u in kwantu timplika li kull bini li huwa izjed minn hamsin sena antik huwa skedabli hija kompletament u totalment skorretta fil-ligi. Huwa evidenti li skond dik l-Ordinnza biex bini jikkwalifika ma jridx jkun hemm biss il-kwistjoni tal-eta tal-bini imma anke ragunijiet ohra.

L-ordni tal-iskedar kien jammonta ghall-misrapresentazzjoni grossolana tal-fatti, u bhala tali ma seta’ qatt jigi validat u kien illegali. Il-punt krucjali fil-ligi huwa jekk l-Awtorita` kienitx konxja, meta ghamlet l-ordni, li r-ragunijiet moghtija abbazi ta` dak l-ordni kienu kompletament foloz u minghajr fondament. F`dan is-sens

l-ordni ta` l-iskedar kien jew frott ta` inkompetenza, fl-ahjar ipotesi, jew frott ta` abbuz, fl-aghar ipotesi.

Jigi ukoll sottomess li l-Bord ma apprezzax korrettement il-posizjoni legali dwar it-tehid ta` pussess tal-fond da parti mill-Gvern minghand il-proprjetarji.  Il-Bord jsostni li l-appellant ma kienx privat mill-proprjeta tieghu billi ma kienx f`posizzjoni li jipproduci l-kuntratt ta` akkwist tal-proprjeta da parti tal-Gvern. Dan huwa sofismu, bir-rispett kollu.  Kieku l-esponent kien f`qaghda li jipproduci kuntratt simili ma kienx ikollu ghalfejn jaghmel il-presenti appell. Li gara huwa li l-Gvern hareg avviz ta` espropriju fil-Gazzetta tal-Gvern fin-1989 li effettivament nehhiet il-pussess tal-fond minn idejn l-esponent.  Tali ordni ta` espropriju baqa’ fis-sehh sal-1996, meta il-Gvern nehha dak l-ordni u l-Awtorita` ipprocediet biex tiskeda il-proprjeta.  Huwa stramb ghaliex l-iskedar kellu jsir hekk kif l-ordni ta` espropriju tnehha u ma sarx xi mument iehor. Huwa aktar stramb meta wiehed jikkunsidra li l-ordni tnehha meta l-esponent ghamel kawza quddiem il-Prim` Awla tal-Qorti Civili ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu li kienu qeghdin jigu vjolati fil-konfront tieghu, u li ghadha pendenti minhabba d-danni ingenti li dak l-ordni kkawzalu.

Huwa imbghad stramb li l-Bord jakkola l-usu li qieghed jsir mill-proprjeta fuq spallejn l-esponent, meta huwa evidenti li dak l-usu gie sancit mill-Awtorita`jiet governativi li meta kellhom il-pussess tal-bini hallew li jsir xempju minnhu.  In realta l-Bord messu wasal ghall-konkluzjoni li, anke konsiderando lis-stat a` dilapidazzjoni u l-uzu li sar mill-proprjeta minnghajr, anzi kontra r-rieda tas-sid, l-iskedar ma kellux raguni biex isehh.

Huwa rilevanti li wiehed jinnota li din hija proprjeta ta` valur kummercjali konsiderevoli u l-ordni ta` espropriju ppriva lis-sidien milli jisviluppaw jew ibieghu l-proprjeta taghhom meta huma setghu jaghmlu dan. Anke ghal dawn id-danni l-esponent qieghed minn issa f`dan l-appell jirriserva l-posizzjoni tieghu kontra l-Awtorita`jiet kollha kompetenti.

Ghaldaqstant l-esponent talab bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar tat-2 ta` Marzu, 2001, fil-kaz fl-ismijiet **"J.J. Edwards vs. l-Awtorita` ta` l-Ippjannar"** u b`hekk tiddeciedi billi tikkancella l-ordni ta` skedar tal-proprjeta in kwistjoni, bl-ispejjez kontra l-Awtorita` appellata.

Illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ipprezentat ir-risposta taghha fit-8 ta' Mejju, 2001 fejn qalet:

Illi preliminarjament l-appell hu null *stante* l-okkju riportat ma jaqbilx mad-decizjoni moghtija;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, preliminarjament ukoll, l-appell hu null *stante* li mhux ibbazat fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, imkien ma hemm fid-decizjoni tal-Bord li kien hemm xi informazzjoni falza. Anzi l-Bord ikkonkluda li nono*stante* xi dettalji innsinifikanti li ma kienux korretti fir-*records* ta` l-Awtorita`, l-istess kellha tigi skedata fl-iskala li tat l-Awtorita`. Mhux talli hekk izda dawn l-izbalji gew korretti mill-Awtorita` meta intalab rikonsiderazzjoni u l-appell sar effettivament mir-rikonsiderazzjoni (kif jidher cara mid-dokumentazzjoni fl-istess file tal-Bord – *comments, information and reconsideration 8th June, 1998*);

Mill-provi jirrizulta li l-istess dettalji gew iccarati fl-istadju tar-rikonsiderazzjoni deciza mill-Awtorita` tat- 2 ta` Novembru, 1998, li minnha sar l-appell;

Illi l-istess Bord ma ivvinta ebda ragunijiet godda anzi qabel ma` diversi ragunijiet li tat l-istess Awtorita` u cjoe` l-pregju taghha fil-kuntest fejn tinsab, anki fil-fatt li l-villa tipprovdi spazju f`area li hija kollha mibnija (l-Awtorita` semmiet is-*spatial disposition*), l-istil tal-bini (l-Awtorita` semmiet "*its particular design*"), u tifforma parti mill-*fabric* u kuntest storiku tat-*town core* (l-Awtorita` semmiet li "*forms part of the town core*" u "*it is important historically*"). Il-Bord semma l-stil vernakulari (li tfisser l-

istil tal-post f`dak iz-zmien, li taqbel ukoll mar-raguni ohra ta` l-Awtorita`). Fejn l-istess appellant qed jghid li l-Bord ta ragunijiet godda u kien *ultra vires*, mhux minnu izda sempliciment il-Bord accetta hafna mir-ragunijiet, skarta xi ftit u accetta l-iskedar li tat l-Awtorita`;

Illi l-Awtorita` finalment ma ghamlet ebda esproprijazzjoni tal-proprjeta` *stante* li hi biss tirregola l-izvilupp izda ma takwistax l-istess zvilupp;

Illi ghaldaqstant, l-appellant filwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi gja prodotti u tirrizerva li tipprovdi dawk il-provi ammissibbli mill-Qorti, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet ta` l-appellanta u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta` l-Appell fl-ismijiet fuq premessi tat-2 ta` Marzu, 2001;

Bl-ispejjez taz-zewg istanti kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tas-27 ta’ Mejju, 2002 fejn Dr. Claire Zammit Stafrace, ghall-Awtorita` ta’ l-Ippjanar irtirat l-ewwel eccezzjoni moghtija fejn l-okkju riportat ma jaqbilx mad-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 12 t’April 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet “**Barbara Cassar Torregiani bhala prokuratrici specjali ta’ missierha Joseph J. Edwards kontra Awtorita` ta’ l-Ippjanar**” deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tal-15 t’April 2002 fejn il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-27 ta’ Mejju, 2002 u tas-27 ta’ Mejju 2002 fejn l-appell gie trattat u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Ottubru, 2002 bil-fakolta’ li l-appellanti jipprezentaw nota ta’ sottomissjonijiet fi zmien tletin gurnata bil-visto jew notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollhom tletin gurnata biex jirrispondu.

Rat ir-rikors tal-appellanti tal-25 ta’ Settembru 2002, in-nota tal-Awtorita` dwar l-Ippjanar tas-27 ta’ Settembru 2002 u d-digriet tal-Qorti tat-2 t’Ottubru 2002.

Rat ir-rikors tal-appellanti tal-14 t'Ottubru 2002 u d-digriet tal-Qorti tas-16 t'Ottubru 2002 fejn cahdet it-talba.

Rat ir-rikors tal-appellanti tat-18 t'Ottubru 2002 u d-digriet tal-Qorti tal-21 ta' Ottubru 2002 fejn laqghet it-talba u ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u preffiggiet lir-rikorrenti sat-28 t'Ottubru 2002 sabiex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu sat-30 ta' Novembru 2002 biex jipprezenta nota responsiva.

Rat il-verbal tat-28 ta' Ottubru 2002 fejn il-Profs Ian Refalo prezenta nota ta' osservazzjonijiet (fol 62 sa 72) *seduta stante* b'kopja lid-difensur tal-kontro-parti u l-Qorti estendiet it-terminu ghall-presentata ta' nota ta' osservazzjonijiet responsiva sa l-ahhar ta' Jannar 2003 u l-Appell gie differit ghall-finali trattazzjoni ghall-24 ta' Marzu 2003.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` tal-Ippjanar tal-11 ta' Frar 2003 (fol 11 sa 80).

Rat il-verbal tal-24 ta' Marzu 2003 fejn il-Qorti ordnat li l-kawza tinstema' bil-lingwa ngliza u:

"Profs Refalo submits that the Planning Authority file relative to the scheduling has to be produced by the Planning Authority to the Court.

In fact when the Planning Appeal's Board had put off the case for a decision, that file was produced to the Planning Appeal's Board.

Dr. Ian Stafrace opposed this demand since the request for the submission of the relative file cannot be made at this stage of the proceedings, and the said file refers to factual considerations and does not refer to any Point of Law, subject matter to this appeal.

The Court grants this request and orders the allegation of the mentioned file with this case.

The Case was differed for this cause and final submission for the 26th of May 2003 at 9:30 a.m."

Rat in-nota tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-25 ta' Marzu 2003 fejn esebiet *animo ritirandi* l-process GF 72/98.

Rat il-verbal tas-26 ta' Mejju 2003 fejn Dr Ian Stafrace ghall-Awtorita` Appellata rtira l-ewwel eccezzjoni tieghu. Id-difensuri trattaw il-kaz u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-**Att Numru 1 tal-1992**, *inter alia*, ikkrea makkinarju u proceduri *ad hoc* biex wiehed ikun jista' appozitament jikkontesta xi decizjoni u/jew xi ghemil amministrattiv ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li bihom wiehed seta' hassu aggravat. L-**artikolu 14** ta' l-imsemmi **Att tal-1992** jwaqqaf tribunal indipendenti. *Di fatti* s-**subartikolu (1)** ta' dan l-artikolu jghid testwalment:-

"Ghandu jkun hemm bord, li jkun maghruf bhala l-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar, maghmul minn avukat, li jippresjedi, persuna esperta fl-ippjanar u persuna ohra, u kull wahda minnhom tigi nominata mill-President li jagixxi fuq il-parir tal-Ministru".

Illi dan il-Bord inghata, *inter alia*, (skond l-**artikolu 15 tal-Att 1 tal–1992**) gurisdizzjoni specifika li jisma' u jiddeciedi appelli maghmulha minn min ihossu aggravat b'decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll tal-izvilupp, inkluz it-twettieq ta' dak il-kontroll. Ghandu ukoll il-gurisdizzjoni li jiddeciedi kull haga riferita lilu taht l-**artikolu 27 ta' l-Att I tal-1992** liema artikolu jitkellem dwar proceduri ghall-pjanijiet sussidjarji u kif ukoll ghandu l-

gurisdizzjoni li jaghmel rakkomandazzjonijiet u jaghti pariri lill-Kabinett dwar kull proposta ta' zvilupp minn xi dipartiment jew agenzija tal-Gvern meta d-dipartiment jew agenzija tkun ikkontestat id-decizjoni ta' l-Awtorità dwar dik il-proposta. L-istess artikolu jipprovdu li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti tad-dritt decizi mill-Bord li minnhom gie appozitament provdut appell lil din il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri). (Ara f'dan is-sens "**Richard Zammit vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** [Citaz. numru 99/98 PC] deciza fil-31 ta' Mejju, 2002).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Francis Pace vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**" (Appell Nru. 70A/97) deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997 intqal is-segwenti:

"*Il-funzjonijiet u l-gurisdizzjoni tal-Bord huma stabbiliti fl-**artikolu 15 ta' l-imsemmi Att 1 ta' l-1992**. Dak li jikkoncerna l-kaz odjern hija d-dispozizzjoni kontenuta fis-subartiklu 1 paragrafu (a), u cioe` li l-Bord ghandu l-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 it-twettiq ta' dak il-kontroll."

Imbaghad, it-**Tielet Skeda** annessa ma' l-istess Att, li tistabbilixxi aspetti tal-procedura quddiem il-Bord, tindika fil-paragrafu 6, b'aktar precizjoni, kif il-Bord ghandu jiddisponi mill-appelli intavolati quddiemu:

"*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 huwa veru li bis-sahha ta' din id-dispozizzjoni il-Bord inghata s-setgha li jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu li huma opportuni u xierqa ghall-kaz. Pero`, dawn id-direttivi iridu jkunu konformi mal-process kwazi gudizzjarju svolt mill-Bord, bhala Tribunal Amministrattiv. Bla dubbju ta' xejn, din id-dispozizzjoni ma tistax tigi interpretata bhala xi

passaport biex il-Bord jinvadi jew jusurpa funzjonijiet u responsabbiltajiet li l-ligi taghti esklussivament lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar.

Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta’ din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibbilta` ta’ sindakabbilita` 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 min-naha l-ohra l-funzjoni ta’ din il-Qorti giet spjegata b’dan il-mod fil-kawza fl-ismijiet **“Francis Mugliett vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:

“din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu”.

Illi ukoll fil-kawza **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad ukoll illi:-

“Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta'

xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni 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 w elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi fl-istess imsemmija sentenza ta' **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** inghad illi:-

"Il-ligi tghid espressament fl-artikolu 15(2) li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar:

"punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru - punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu). Dwar dawn biss hemm appell lil din il-Qorti, li bosta drabi ddecidiet li meta l-legislatur juza' **kliem bhal dan, ma** *hemmx dritt ta' appell fuq is-semplici applikazzjoni tal-ligi (li tigi citata fid-decizjoni appellata) ghall-fatti tal-kaz".*

Illi fis-sentenza **"Ludwig Camilleri *nomine vs.* Chairman tal-Awtorita` ta' L-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad:-

"Illi din il-Qorti, kif presjesuta u komposta, ma jidhirliex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju tal-appellant. Dan billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) tal-Att Numru I tal-1992). Il-kwistjoni ta' dritt li fuqha ghandu jigi bazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu … … … Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appellabbli. L-aggravju odjern tal-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzajrju ('judicial review'), kif previst mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12). L-istess aggravju, izda ma hux sindikabbli minn din il-Qorti fil-kors

tal-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferitx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din il-Qorti f'dan l-appell".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Tony Zahra vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Mejju 1998) u cjoe`:-

"Dan kollu qieghed jinghad ghall-kompletezza, billi 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-possibbilta` ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti dritt ta' appell biss u tassattivament, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord".

Illi l-istess sentenza tkompli tghid b'mod mill-iktar car il-limiti li l-appell skond id-disposizzjonijiet imsemmija taht l-**Att Numru I tal-1992** huma permessibbli u cjoe`:-

"Il-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' din il-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 tirrivedi 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 relevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrelevanti, 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 sindikabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi abbazi tal-premess, din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Saliba vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet

li minn dan kollu jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnfisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita` taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nfisha hija cara u li tillimita b'mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti tal-Appell fuq punt ta' dritt; dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b'decizjoni tal-Bord ma ghandhiex rimedji ohra li tista' anke ssegwi wkoll quddiem il-Qrati ordinrji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzjonali, pero` certament li mhux fl-ambitu ta' appell minn decizjoni tal-Bord ta' Appell lil din il-Qorti taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Att I tal-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-iktar skjet u definit.

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-possibbilta` ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell <u>biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord</u>."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 abbazi ta' dawn l-insenjamenti kollha sostniet li:-

"Il-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'<u>appelli bhal dawn</u> cjoe` taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja <u>ghal kwalunkwe</u> mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni <u>biss</u> fil-kazijiet <u>li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord</u>. 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 <u>deciz</u> 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 tenut kont tal-poteri tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kif fuq deskritti, li ghandu l-kompetenza li jiddeciedi fuq kwistjonijiet ta’ fatt u kif ukoll tad-dritt, u tenut kont tal-funzjoni ta’ din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell mill-istess decizjonijiet tal-Bord medessimu bil-poter taghha limitatat sabiex tiddeciedi biss fuq punti ta’ dritt decizi mill-istess Bord, din il-Qorti sejra taghddi sabiex tezamina it-tieni (2) eccezzjoni tal-appellat li tghid li l-appell interpost mill-appellanti ma sarx fuq punt ta’ ligi.

Illi l-appellant jghid illi *“… l-ewwel Onorabbli Bord ma ddecidiex il-kaz skond il-ligi, u bid-decizjoni tieghu uzurpa l-funzjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar dwar skedar ta’ bini billi ssostitwixxa ghad-diskrezzjoni li kellha tigi esercitata minn dik l-awtorita’ l-arbitriju tieghu. Il-funzjoni tal-Bord tal-Appell kien li jezamina jekk ir-ragunijiet abbazi ta’ liema l-Awtorita` tal-Ippjanar kienux jissussitu jew le. Fil-kaz li dawk ir-ragunijiet ma kienux jissussitu ma setax il-Bord, bir-rispett kollu, jasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` kellha tigi skedata ghall-ragunijiet kompletament u totalment indipendenti minn dawk fuq liema kien sar l-iskedar originali. Tali agir jammonta ghall-zball fil-ligi u jaghti d-dritt lill-esponent jappella”.*

L-Awtorita` appellata ghal dan l-aggravju twiegeb hekk:

“*Illi l-istess Bord ma vvinta ebda ragunijiet godda anzi qabel ma’ diversi ragunijiet li tat l-istess Awtorita` u cjoe` l-pregju taghha fil-kuntest fejn tinsab, anki fil-fatt li l-villa tipprovdi spazju f`area li hija kollha mibnija (l-Awtorita` semmiet is-“spatial disposition”), l-istil tal-bini (l-Awtorita` semmiet “its particular design”), u tifforma parti mill-“fabric” u kuntest storiku tat-“town core” (l-Awtorita` semmiet li “forms part of the town core” u “it is important historically”). Il-Bord semma l-stil vernakulari (li tfisser l-istil tal-post f’dak iz-zmien, li taqbel ukoll mar-raguni ohra*

ta' l-Awtorita`). Fejn l-istess appellant qed jghid li l-Bord ta ragunijiet godda u kien ultra vires, mhux minnu izda sempliciment il-Bord accetta hafna mir-ragunijiet, skarta xi ftit u accetta l-iskedar li tat l-Awtorita`."

Illi dwar dan l-aggravju din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li hemm fit-**Tielet Skeda annessa ma' l-Att I tal-1992**, u senjatament fil-paragrafu 6, b'aktar precizjoni, kif il-Bord ghandu jiddisponi mill-appelli intavolati quddiemu:

"*Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, jhassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq".*

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Alexander Mizzi vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar**" (Appell Nru. 379A/96) deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Mejju, 1997 intqal illi:

"*… il-Bord ma nghatax <u>biss</u> is-setgha li <u>jirrevoka</u> jew <u>jikkonferma</u> d-decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, izda nghata wkoll il-gurisdizzjoni li <u>jbiddel</u> l-istess decizjoni, kif ukoll li jaghti dawk id-direttivi li jidhrilu xieraq."*

Illi din il-Qorti hawn taghmel distinzjoni bejn dak li huwa il-motivar tad-decizjoni tal-istess Bord ta' l-Appell ghal dak li huma konsiderazzjoni ta' fatt, u l-motivar tal-istess decizjoni mill-istess Bord abbazi tal-poteri li hija ghandha kompetenza tiddeciedi skond il-ligi, u l-ewwel aggravju tal-appellanti jikkoncerna proprju dan l-ahhar punt. Illi hija ovvja legalment li l-wahda u l-ohra ma jistghux u ma ghandhomx jigu konfuzi ma xulxin, u f'dan l-isfond jinghad li sottomissjonijiet tal-appellanti hawn jikkoncernaw jekk bit-tip ta' decizjoni li ta l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-konferma tieghu tad-decizjoni tal-iskedar kienetx kompetenza tal-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan skond kif l-istess kompetenza tieghu hija delinejata mill-ligi li kkostitwiet l-istess tribunal.

Illi l-aggravju tal-appellant ghalhekk jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar meta tratta u ddecieda l-appell interpost quddiemu dwar skedar tal-proprjeta` tal-appellanti mertu ta' din il-procedura, ghazel li

jikkonferma d-decizjoni ta' skedar tal-istess sit u zvilupp ghar-ragunijiet allegatament differenti minn dawk li l-Awtorita` tat sabiex tiskeda l-istess bini jew zvilupp, u allura l-appellant qed isostni li dan irendi l-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar Ippjanar nulla u bla effett ghall-finijiet tal-ligi, peress li dak li l-Bord kellu jaghmel f'dan il-kaz kien biss li jara jekk ir-ragunijiet li abbazi taghhom l-istess proprjeta` giet mill-istess Awtorita` kienux applikabbli jew le, u jekk ma kienux hekk applikabbli ghall-kaz in dezamina l-istess Bord ma kellux l-Awtorita` li jiggustifika l-istess decizjoni b'ragunijiet ohra differenti minn dawk provduti mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi din hija fl-opinjoni ta' din il-Qorti il-bazi tal-appell tal-istess appellanti u in verita` dak li l-istess appellant qed jissottometti huwa li l-istess Bord fid-decizjoni tieghu u fil-motivazzjoni tieghu, mar oltre' mill-poteri lilu akkordati fil-ligi, u b'hekk issostitwixxa d-decizjoni tieghu ghal dik tal-organi proprji tal-istess Awtorita` li kellhom u ghandhom il-kompetenza unika li jiddeciedu dwar l-istess ragunijiet ta' Skedar.

Illi ghalhekk din il-Qorti necessarjament trid tezamina jekk tali appell huwiex ammissibbli abbazi tal-**artikoliu 15 (1) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi f'dan l-aspett jibda biex jinghad illi s-**sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att I ta' l-1992** u cioe` l-**Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta)** jghid testwalment 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 din il-Qorti, kif presjeduta gja tat diversi sentenzi li jikkoncernaw proprju dan il-punt ta' x'jikkostitwixxi "punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu" fosthom

"Santino Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003); **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003); **"Frans Cuschieri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003); **"George Mifsud vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003); **"Mario Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003); u **"Alexander Busuttil vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) u taghmel referenza ghal istess sentenzi, kif *di piu`* gja ghamlet iktar 'il fuq f'din is-sentenza.

Illi kif inghad fis-sentenza **"Salvu Sciberras vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) hija sejra zzid tghid ukoll u taghmel taghha l-insenjament li kienet ghamlet din l-istess Qorti, diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **"Joe Cortis vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar et"** deciza fis-27 ta' Frar, 1996 (App. Nru. 376/93) fejn intqal illi:-

"9. Dwar id-distinzjoni bejn x'jikkostitwixxi punt ta' ligi u punt ta' fatt inkiteb hafna u kien hemm ukoll diversi decizjonijiet dwarha. Gieli d-distinzjoni tkun cara u gieli ma tkunx. F'nota dwar ligi u fatt u x'jista jammonta ghal zball f'wiehed jew fl-iehor, l-awturi ***Beatson u Matthews*** *(ara* ***Administrative Law, <u>Cases and Materials,</u>*** *- Oxford, 2nd Ed. 1989, p 113) jistqarru li:-*

"The important distinction between errors of law and of fact can be very fine and, as has been seen, the cases do not adopt a consistent position on the correct method of making it".

Illi ferm interessanti *'a proposito'* hija wahda mir-rakkomandazzjonijiet li saret fir-**"Report of the Committee on Administrative Tribunals and Enquiries"** tal-1957, maghruf ahjar bhala "**The Franks Report**" fir-Renju Unit (Cmnd. 218(1957) fejn intqal *inter alia* hekk:-

“We are firmly of the opinion that all decisions of tribunals should be subject to review by the courts on point of law. This review could be obtained either by proceedings for certiorari or by appeal. If, as we recommend, tribunals are compelled to give full reasons for their decisions any error of law in such a decision would subject the decision to quashing by order of certiorari in England, and it is now clear that the fact that the decision of the tribunal may be expressed in the statute as 'final' does not oust jurisdiction ... Moreover, an application to quash a decision on this ground is quite different from an appeal on a point of law”.

“In the former case the Court can only quash the decision, while in the latter case the court may substitute, or in effect substitute, its own decision ... In the latter case the Court can in addition look at the notes of the evidence given before the tribunal if the point of law is whether there was evidence on which the tribunal could in law have arrived at its decision. An appeal on a point of law is therefore wider in scope. For all these reasons we recommend that review by the courts of decisions of tribunals should in general be provided by making the decisions subject to appeal on points of law...".

Illi kif inghad ukoll fis-sentenza recenti **“Dr. George Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 26 ta’ Mejju 2003) jidher car mir-rikors ta’ l-appell, li l-Awtorita` appellanti qeghda tallega li l-Bord ta’ Appell dwar l-Ippjanar agixxa *“ultra vires”* meta skond l-istess appellanti allegatament biddel ir-ragunijiet ghaliex l-istess proprjeta` kellha tigi skedata, u b’hekk riferiti lilu skond il-ligi. Dak li ghamel l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar skond l-appellanti kien ghalhekk li huwa usurpa l-komptenza tieghu billi iddecieda huwa dwar punti li organi ohra tal-Awtorita` biss kellhom il-kompetenza li jiddeciedu dwarha.

Illi hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (App. Nru. 89/00 - deciza minn din il-Qorti fit-30 ta’ Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba

l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa *ultra vires*, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu. Intqal ukoll minn l-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-

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

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

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

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

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan kollu jrid jinqara fil-kuntest tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356**, ghaliex din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell taht l-istess Att, ghandha il-gurisdizzjoni limitata ghal dak li jipprovdi l-istess Att, u sintendi l-

kompetenza taghha hija hekk ristretta skond it-termini precizi tal-ligi. Certament ghalhekk li ma huwiex fil-kompetenza tal-Qorti kif kostitwita u bhala Qorti tat-tieni jekk mhux tielet istanza li tidhol fil-kamp ta’ stharrig gudizzjarju ta’ azzjoni amministrattiva, *stante* li dan huwa regolat b’regoli u disposizzjonijiet precizi li llum gew promulgati permezz tal-**artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta**, w in partikolari w in konsistenza mal-mertu tal-appell odjern, dan jirreferi wkoll ghall-kuncett ta’ *“meta eghmil amministrattiv ikun ultra vires ghal xi raguni”* imsemmija fl-**artikolu 469A (1) (b) tal-Kap 12.**

Illi fil-kamp ta’ l-istharrig gudizzjarju ta’ azzjoni amministrattiva, li jaqa’ taht l-istitut ta’ ligi amministrattiva, l-kompetenza originali tispetta lil Qrati Ordinrji, u l-kuncett ta' *ultra vires,* anke kif definit fl-artikolu fuq citat, huwa ferm iktar wiesgha minn applikazzjoni hazina jew *non* applikazzjoni ta’ ligi, tant li jista’ jikkomprendi, per ezempju, abbuz ta’ setgha ta’ Awtorita` pubblika, li fih innifsu ma jimportax ksur *ad hoc* jew *per se* ta’ disposizzjoni ta’ ligi *‘ut sic’.*

Illi mela allura fil-kompetenza taghha bhala Qorti tal-Appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell ta’ l-Ippjanar hija qatt ma tista’ tigi mitluba sabiex taghmel dan l-ezercizzju ta’ stharrig gudizzjarju ta’ azzjoni amministrattiva, *stante* li dan l-istharrig fil-maggoranza tal-kazi jinkludi ezami kemm tal-fatti esposti fil-kaz in partikolari, kif wkoll tal-ligi applikabbli, u dan apparti li r-rimedji ghall-istess a differenza minn dak quddiem din il-Qorti huma wkoll ben differenti kif jista’ jigi indikat bhala ezempju mill-**artikolu 469A (5)** li jikkontempla wkoll talbiet ta’ danni, apparti n-nullita` tal-istess att amministrattiv.

Illi *in vece* f’din il-*veste* din il-Qorti qed tagixxi biss bhala Qorti tat-tieni istanza w anke l-ezami taghha huwa hekk limitat fid-disposizzjoni tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** b’mod li hija tista’ biss tezamina d-decizjoni tal-Bord tal-Appell ta’ l-Ippjanar fuq punti ta’ ligi decizi mill-Bord, b’dan ghalhekk li r-rikors lejn din il-Qorti taht il-**Kap 356** u l-azzjoni quddiem il-Qrati ordinrji taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 469A tal-Kap 12** huma ghal kollox differenti u

distinti minn xulxin, u certament li wahda ma ghandha qatt telimina jew tissostwixxi ruhha ghal ohra, anke peress li z-zewg azzjonijiet, flimkien ma' ohrajn, huma disponibbli ghal kull persuna, kollox skond in-natura tal-lamentela jew aggravju taghha, skond ir-regoli rispettivi, inkluz procedura u principji sostantivi, u r-rimedji differenti li japplikaw ghal kull kaz in partikolari, li huwa impossibbli li jigu elenkati kollha f'din is-sentenza.

Illi ghalhekk dak li huwa ta' importanza massima ghal din il-vertenza huwa li l-kuncett ta' *ultra vires* huwa wiehed ta' applikazzjoni amministrattiva, u ghandu dejjem jingieb quddiem il-Qorti kompetenti, li ma hijiex din il-Qorti, skond ir-regoli u d-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli inkluz il-**Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,** u ghalhekk insenjamenti tas-sentenza fuq citata ghandhom dejjem jinqraw f'dan il-kuntest.

Illi ghal dak li huwa stharrig gudizzjarju ta' eghmil amministrattiv wiehed jirreferi ghas-sentenzi fl-ismijiet **"John Lowell et nomine vs Dr. Carmelo Caruana nomine"** (P.A. (J.M.C.C.) 14 ta' Awissu 1972); **"Louis F. Cassar proprio et nomine vs Il-Prim Ministru et"** (P.A. (V.B.C.) 20 ta' Lulju 1988); **"John Holland nomine vs Julian Schembri"** (A.C. (G.M.B. J.A.H. C.A.A) 20 ta' Mejju 2001); u **"Joseph Portelli vs Ministru tax-Xoghlijiet u Sport et"** (P.A. (G.M.A.) 15 ta' Marzu 1993) fost ohrajn.

Illi dan huwa konsistenti ma dak li nghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha bhala Qorti tat-Tieni Istanza minn decizjoni tal-Qrati ordinrji fl-ismijiet **"John Cauchi vs Chairman tal-Awtorita` ta' L-Ippjanar"** (A.C. (J.S.P.) 5 ta' Ottubru 2001 – Avviz Nru.250/97/MM (G) fejn inghad li:-

"Fil-fehma tal-Qorti ta' l-Appell l-artikolu 469(A) tal-Kap.12, biex jigi interpretat gustament, m'ghandux jinghata interpretazzjoni restrittiva. L-eskluzzjoni tal-gurisdizzjoni tal-Qorti biex tistharreg l-ghemil amministrattiv tkun gustifikata biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta li fil-prattika persuna kellha rimedju effikaci w adegwat verament

disponibbli ghaliha u hija irragonevolment ma tutilizzax tali proceduri disponibbli. Fil-kawza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kienet cahdet eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni imqajma mill-Awtorità ta' l-Ippjanar u ordnat li l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Qorti sabiex il-kawza tkompli tinstemgha skond il-ligi".

Illi dan ma jfissirx li ma jistax ikun hemm kazi fejn il-*fattispecie* tal-kaz jkunu jaghtu azzjoni lil dak li jkun kemm taht id-disposizzjojnijiet tal-**artikolu 469A tal-Kap 12,** kif ukoll rimedju ta' appell taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** bhal fil-kaz meta l-*ultra vires* tkun tikkonsisti fl-allegazzjoni li punt ta' dritt jew ligi gie applikat hazin, ghaliex Awtorita` koncernata tkun ghamlet xi haga kontra id-disposizzjonijiet tal-ligi, b'mod li agixxiet *oltre* l-poteri lilha moghtija bl-istess, u dan l-istess punt ta' ligi ikun deciz fid-decizjoni tal-istess Awtorita`, pero` f'dan il-kaz l-ebda azzjoni ma toqtol jew tissostitwixxi lill-ohra, b'mod li jibqghu zewgt azzjonijiet distinti, trattati taht principji differenti, u f'fora distinti w indipendenti minn xulxin, bir-regoli taghhom precizi, li naturalment ma humiex l-istess.

Illi jigi nnutat mill-ewwel li fl-appell maghmul mill-appellant ma hemm l-ebda riferenza ghal liema ligi hija qed tallega li l-istess Bord ta' L-Appell ta' l-Ippjanar kiser jew *oltrepassa*, u fit-termini tal-kompetenza ta' din il-Qorti taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 tal-Kap 356,** din ma hijiex mankanza zghira.

Illi l-ewwel punt li ghandu jigi dibattut pero` huwa jekk tali punt ta' ligi, ghall-mument huwa x'inhuwa, giex deciz mill-istess Bord u hawn il-Qorti tinnota mill-ewwel li fl-istess decizjoni appellata ma hemm l-ebda disposizzjoni tal-ligi msemmija.

Illi pero` dan ma jfissirx li l-ebda punt ta' ligi ma gie deciz mill-Bord, *stante* li l-lamentela tal-appellanti titratta precizament dwar il-kompetenza tal-istess Bord ta' l-Appell ta' L-Ippjanar, u iktar u iktar dwar il-parti dispositiva taghha, u ghalhekk jekk kemm-il darba l-istess Bord ta' L-Appell jkun ta ordnijiet jew ghamel

konstatazzjonijiet li jkunu *oltre* l-kompetenza tieghu fil-ligi, u precizament kontra l-provedimenti tal-**Kap 356,** huwa stess ikun iddecieda hazin fuq punt ta' ligi, u ghalhekk anke jekk tali ligi ma tissemmiex *per se* fis-sentenza, xorta jkun hemm il-bazi ta' dan l-appell dwar *"punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu"* skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi kif qalet din il-Qorti stess fis-sentenza appena citata **"Salvu Sciberras vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003):-

"fil-fehma tal-Qorti fil-kaz de quo wiehed ma jistax jassumi semplicement li l-Bord ma ddecidiex din il-kwistjoni ghas-semplici raguni li d-disposizzjoni tal-ligi ma tissemmiex espressament. Anzi din il-Qorti jidhrilha li huwa inkoncepibbli li tribunal responsabbli ma jzommx dejjem quddiem ghajnejh u jkun dejjem konxjament gwidat mid-dispozizzjoni tal-ligi li tikkonferixxi fuqu s-setgha gurisdizzjonali necessarja biex huwa jwettaq id-dmirijiet imposti fuqu skond il-ligi li kkrejatu".

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

Illi ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li mill-lat sostantiv l-aggravju ta' l-appellanti, inkwantu bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord seta' agixxa barra mill-kompetenza tieghu w

allura kontra d-disposizzjonijiet tal-ligi, dan l-appell huwa proceduralment ritwali w ammissibbli quddiem din il-Qorti. Sintendi pero`, fi stadju ulterjuri jkun irid jigi investigat jekk dan l-aggravju huwiex ben fondat fil-meritu, u cioe` jekk id-decizjoni esplicita jew anke implicita tal-Bord, li huwa kellu l-kompetenza necessarja, kienetx decizjoni korretta jew zbaljata dejjem fl-ambitu tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

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

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

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

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

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

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

(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta' zvilupp dwar xi zvilupp li jkun 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".

Illi 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 fl-istess sentenza tas-27 ta' Frar 1996, fil-kawza medessima **"Joe Cortis vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 27 ta' Frar 1996) kompla jinghad li:-

"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 applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta li l-proprjeta` li l-proprjeta` in kwistjoni giet skedata peress li skond l-Awtorita`

“Villa Gzira was built in the late 19th century or early 20th century. The Villa and grounds are planned on the Victorian/Edwardian domestic architecture. There is a quasi-symmetrical disposition of rooms and a front and back garden. The complex also has a conservatory and an aviary. The villa was used by the garrison during British times. The design of the building is classical following closely the contemporary style. The complex is important:-

- *because it forms part of the town core of Gzira.*

- *It was conserved through time because of re-use – at the time it also served as a factory (locally) known as ‘il-fabbrika tal-buttuni’.*

- *Architecturally because of its particular design (inspired by the British 19th century garden Villas) and spatial disposition.*

- *It is important historically because it served as a garrison headquarters during the British.*

Illi d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippanar tat-2 ta’ Marzu 2001 jidher li kkunsidrat l-aggravji kollha li ressaq l-istess appellant odjern tant li sostniet li mmaterjalment jekk il-bini kienx Vittorjan jew le l-istess bini xorta ghandu pregju arkitettoniku fis-sens li ghandu stil vernakulari li jirrenduh uniku u ghalhekk ghandu jkollu l-protezzjoni tal-ligi, u li ghalkemm jirrizulta li ma kienx hemm access mill-Awtorita` ghall-intern tal-istess fond qabel ma gie skedat, u wara li l-Bord stess acceda fuq l-istess sit hass li fic-cirkostanzi l-apprezzament li ghamlet l-Awtorita` dwar il-kaz kien wiehed ragonevoli u l-Bord qabel mal-istess Awtorita` li l-fond kellu jigi skedat bhala tat-tieni grad; sostna wkoll li anke jekk l-informazzjoni li kellha l-Awtorita` setghet kienet zbaljata fuq xi fatti mehuda xorta wahda mill-assjem ta’ l-informazzjoni …… “*xorta jibqa’ l-fatt li fit-totalita` tieghu il-bini ghandu stil vernakulari li jisthoqqlu d-debita protezzjoni tal-ligi”.*

Illi l-istess Bord tal-Appell qal ukoll li:-

“B’referenza ghall-mertu propriju ta’ l-appell u cjoe` li l-bini in kwistjoni gie skedat bhala ta’ livell 2, il-Bord jinnota li bini li jigi skedat ta’ livell 2 huwa dak il-bini li ghandu xi importanza arkitettonika jew storika jew li jikontribwixxi ghall-immagini vizwali ta’ Urban Conservation Area. B’hekk il-bini in kwistjoni ma jridx ikun xi wiehed ta’ valur straordinrju bhalma huma t-tempji megalitici jew il-bereg li hallew il-Kavilllieri imma bini li ghandu xi mportanza storika jew arkitettonika. Jekk hu koncess li l-villa giet rennovata fil-1936, dan ifisser li dan il-bini ghandu llum-il gurnata 64 sena, jigifieri ghandu aktar minn 50 sena li jrid l-Att dwar il-Protezzjoni tal-Antikitajiet, Kap 54, biex jikkwalifika bhala antikita`. Mhux hekk biss hija l-opinjoni ta’ dan il-Bord illi l-istil vernakulari tal-bini huma relevanti mhux meta tiffoka fuq id-dettal izda fl-assjem tieghu”.

Illi minn dan kollu jidher li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra l-aggravji kollha li ressaq l-istess appellanti quddiemu u ta d-decizjoni tieghu fuq konsiderazzjonijiet teknici u fattwali li huwa stess ikkonstata kif fuq kollox l-istess Bord ta’ l-Appelli ghandu l-kompetenza li jaghmel skond id-disposizzjonijiet appositi tal-**artikolu 15 tal-Kap 356 u paragrafu 6 tat-Tielet Skeda tal-Kap 356,** u dan wkoll wara li ghamel apprezzament ta’ dak kollu sottomess quddiemu mill-istess appellant u mill-Awtorita` nnifisha, nkluz in-nota ta’ sottomissjonijiet taz-zewg partijiet u d-dokumenti kollha esebiti, nkluz il-permessi tal-bini ezistenti fuq l-istess proprjeta` *inter alia* d-dokumenti *“MB 1”, “MB2”, “MB3” “MB4” u “MB5”* li jindikaw l-alterazzjonijiet li saru fl-istess proprjeta` minn kif kienet ezistenti mill-1936 sallum.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti jsegwi li la darba l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu kompetenza kemm dwar il-fatti u kemm dwar il-ligi ghall-kaz sottomess quddiemha, d-decizjoni tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kellha necessarjament kompetenza li tiddeciedi dwar l-istess, u ghalhekk kien kompetenza taghha li taghmel osservazzjonijiet primarjament teknici dwar is-sugget tal-iskedar tal-proprjeta` *de quo* quddiemha.

Illi jirrizulta wkoll li dan jidher li sar mill-istess Bord ta' Appell fil-limiti tal-kompetenza tieghu, u tali poter jinkludi wkoll li jara l-motivar tad-decizjoni li hadet l-Awtorita` u jikkonferma, jhassar jew ibiddel l-istess, mbasta fil-kaz in ezami jimxi dwar skedar fuq dak stabbilit fl-**artikolu 46 tal-Kap 356,** inkluz dak provdut dwar *Listed Buildings* u dak provdut fil-Pjan ta' Struttura ezistenti inkluz *Policy UCO 4* tal-istess.

Illi minn imkien ma jidher fil-ligi li l-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar ma kienx kompetenti sabiex jiddeciedi kif iddecieda, anzi ma jidher li hemm ebda disposizzjoni fil-ligi li timpedixxi lill-istess Bord li anke jvarja r-ragunijiet li fuqhom giet skedata l-istess proprjeta` ghalkemm fl-opinjoni ta' din il-Qorti, anke jekk il-Bord ma qabilx ma dak kollu li ssottomiet l-Awtorita` fl-iskedar tal-proprjeta` msemmija, xorta wahda fil-gran parti taghha d-decizjoni tal-istess Bord ikkonfermat bhala korretti il-konstatazzjonijiet teknici li ghamlet l-Awtorita`, u fuq kollox sostniet u kkonfermat li l-Awtorita` abbazi tar-rizultanzi kollha li anke rrizultaw quddiem l-istess Bord ta' l-Appell, kienet qed tagixxi fil-limiti tal-ligi ghal skedar ta' dik in-natura hemm trattata.

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-allegazzjoni tal-appellant li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mexa *oltre* l-kompetenza tieghu fil-ligi huma ghal kollox infondati u ghalhekk abbazi tal-premess il-kompetenza ta' din il-Qorti hija b'hekk ezawrita, *stante* li ghal dak li huma fatti jew punti ta' fatt, inkluz konsiderazzjonijiet teknici, dan ma huwiex il-forum adattat sabiex tali allegati lanjanzi tal-appellanti jigu ventilati, *stante* li din il-Qorti ma ghandha l-ebda poter fid-determinazzjoni tal-istess, anzi l-istess huma kompetenza esklussiva tal-imsemmi Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar.

Illi ghalhekk l-appell tal-appallant ghandu jigi michud *stante* li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa *intra vires* u fit-termini tal-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt tilqa’ r-risposta tal-appellat biss in kwantu l-istess hija kompatibbli ma dak fuq premess **tichad l-appell interpost mill-appellant fir-rikors tieghu tal-20 ta’ Marzu 2000** bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt, u bla ebda bazi u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“J.J. Edwards vs l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** tat-2 ta’ Marzu 2001.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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