MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 7/2001/1

Joseph Muscat

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Joseph Muscatipprezentat fit-3 ta' April 2001 fejn intqal is-segwenti:-

Illi permezz ta' applikazzjoni li ggib in-numru 7941/94 l-esponenti applika sabiex jibni *basement garage, flats* fl-ewwel, fit-tieni u fit-tielet sular u *penthouse* fuq sit li jinsab f' New Street off Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar (Applikazzjoni PA7941/94).

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp tat-13 ta' April 1998 it-talba ta' l-esponenti giet rifjutata.

Illi fis-16 ta' April 1998 l-esponenti issottometta appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-23 ta' Marzu 2001 l-appell ta' l-esponenti gie michud u r-rifjut tal-permess gie kkonfermat.
Illi l-esponenti hass ruhu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk qieghed jinterponi il-prezenti appell.

Il-fatti fil-qosor huma dawn:

1. Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' sit li ghandu faccata fuq zewg toroq, cjoe' ghandu faccata mit-tramuntana li thares ghal Triq San Pawl u ghandu faccata minn naha tan-nofsinhar li thares fuq Triq il-Bandieri (gja Triq Gdida bla isem li tinfed ghal Triq San Pawl).

3
2. Illi l-esponenti kien gja applika ghall-permess u kellu permess relattiv sabiex jikkostruwixxi parti mis-sit in kwistjoni u dan referibbilment ghall-proprjeta` bil-faccata fuq Triq San Pawl, izda minhabba dislivell qawwi bejn Triq San Pawl u triq gdida fuq imsemmija, sabiex ikompli jizviluppa din il-proprjeta` kellu japplika ghal permess iehor fuq l-istess sit b'indikazzjoni ta' faccata fuq Triq ta' l-Bandieri liema applikazzjoni huwa mertu tal-proceduri odjerni.

3. Illi l-istess bhar-rikorrenti hemm diversi proprjetajiet ohra kontigwi u ohrajn fl-istess inhawi tas-sit ta' l-esponenti illi kienu wkoll gew rifjutati mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp izda wara li sar appell minnhom, diversi decizjonijiet li nghataw mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar it-talbiet ta' l-applikanti l-ohra gew akkolti u l-permess gie mahrug izda l-applikazzjoni ta' l-esponenti giet michuda.

Illi l-aggravju huwa car u manifest.

1. Illi kif irrizulta minn *Survey Plan* u mmarkat Dokument "P" jirrizulta illi hemm diversi proprjetajiet li gew moghtija permess ghall-izvilupp.

Fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wasal ghall-konkluzjoni illi t-triq il-gdida li jisimha fil-fatt Triq il-Bandieri li taghti ghal Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, ghalkemm il-Bord accetta li bhala stat ta' fatt din it-triq tezisti, il-Bord ma setax jammetti l-ezistenza ta' din it-triq ghax issottometta li din it-triq saret abuzivament.

Jirrizulta mill-atti ta' l-proceduri illi fil-fatt din it-triq tezisti hija asfaltata u anke hemm id-dawl ghaddej u anke hemm arbli tad-dawl ghaddejjin. Hemm diversi servizzi fuq din it-triq u *di fatti* l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'diversi okkazzjonijiet rikonoxxa dan l-istat ta' fatt billi ta' timbru legittimu ghal din it-triq billi akkolja permessi ta' l-izvilupp fuq l-istess triq u l-esponenti jaf bil-permessi PA 2089/93, 1369/93, 2620/93, *5580/95* u 3937/98.

Illi l-applikazzjoni ta' l-esponenti giet trattata differentement mill-mod li gew trattati l-applikazzjonijiet l-ohra u l-esponenti jissottometti li dan jaghti lok ghal dritt ta' appell quddiem il-Qorti odjerna billi tali trattament differenti jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali billi hemm ksur tad-dritt tat-tgawdija ta' l-proprjeta' billi l-esponenti qieghed jigi diskriminat u dan billi proprjeta' ohra fl-istess inhawi giet trattata b'mod differenti milli kif gie trattat l-esponenti.

Wiehed kien jippretendi illi jkun hemm certu uniformita' fl-applikazzjoni ta' l-ligi u tal-*policies* relattivi ghall-izvilupp u meta ma jkunx hemm din l-uniformita` konsistenza u jkun hemm trattament, jekk dan it-trattament ma jkunx ben motivat jaghti lok ghad-diskriminazzjoni u huwa passibbili billi dan jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fuq imsemmija.

Jigi sottolineat li hawnhekk mhux qed nitkellmu fuq bdil ta' *policies* jew fuq interpretazzjoni differenti ta' *policies* minhabba trapass ta' certu zmien izda qed nitkellmu fuq rizultati differenti mil-Bord ta' l-Appell Dwar Ippjanar

mehudin *piu` o meno* fl-istess zmien li wasslu ghall-konkluzjonijiet opposti.

L-esponenti deher f'Bord li kien precedut mill-Avukat Dr. Kevin Aquilina u t-talba tieghu quddiem l-istess Bord giet rifjutata, mentri l-applikazzjonijiet l-ohra dehru quddiem Bord ta' l-Appell preseduta diversament it-talbiet ta' l-applikanti l-ohra gew akkolti.

Wiehed jghid illi mitt bniedem mitt fehma izda l-konsistenza hija mportanti f'dawn l-affarijiet u mhux qed nitkellmu fuq opinjonijiet ta' cittadini privati izda opinjoni ta' Bord ta' l-Appell li bhala Bord jiehu vesti separati u ndipendenti mill-membri komponenti tieghu u ghalhekk il-konsistenza fl-applikazzjoni u nterpretazzjoni ta' l-ligi ghandha tipprevalixxi biex b'hekk jigi accertat li ma jkunx hemm ksur tad-drittijiet umani minhabba diskriminazzjoni fuq bazi ta' proprjeta'.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponenti jissottometti illi l-konkluzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li Triq Bandieri m'hijiex wahda korretta. It-triq fil-fatt tezisti, hija asfaltata, ghandha s-servizzi u sahansitra anke ghandha isem ufficjali u ghalhekk il-Bord ta' l-Appell ma jistax jghid li din it-triq ma tezistix. Din hija decizjoni fattwali u dak li jirrizulta fattwalment ma jistax jigi njorat. Ma kien hemm ebda prova li t-triq saret illegalment jew abuzivament.

Jekk kien hemm stat illecitu dan ma jistax jigi prezunt izda ghandu jigi ppruvat.

Mill-*file* relattiv anzi jidher li t-Triq saret legalment tant li decizjonijiet precedenti tal-Bord ta' l-Appell Dwar Ippjanar awtorizza zvilupp b'faccata fuq din it-Triq.

Illi *inoltre*, Triq il-Bandieri hija triq antika hafna u fil-fatt anke tirrizulta indikata fuq pjanti antiki u certament l-esponenti assolutament ma jistax jithem kif il-Bord ta' l--Appell dwar l-Ippjanar seta' jasal ghall-konkluzjoni illi Triq il-Bandieri ma tezistix meta fil-fatt verament tezisti.

Inoltre, il-Bord ta’ l-Appell ghamel dikjarazzjoni gratuita illi assolutament ma tirrizultax mill-atti, illi donnu ried jghid illi anke kieku din it-triq kellha tigi ammessa li kienet tezisti, ma kienx hemm permess li jkun hemm *frontage* ghal fuqha.

Is-sit in kwistjoni jinsab gewwa l-*ischeme* u d-dikjarazzjoni gratwita ta’ l-Bord ta’ l-Appell ma ssib l-ebda konfort mill-atti.

Ghaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha prodotti u jirrizerva li jipproduci dawk il-provi ulterjuri lilu permessi skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-proceduri PAB3O6/98KA **“Joseph Muscat vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** u konsegwentement tghaddi biex tilqa’ l-appell ta’ Joseph Muscat u tordna li jinhareg il-permess ta’ l-izvilupp mitlub.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appelli ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar datata 23 ta’ Marzu 2001 li minnha sar appell;

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp li giet ipprezentata fil-25 ta’ Marzu 2002 fejn intqal:-

Illi fl-ewwel lok, l-appell hu null *stante* li hu bbazat mhux fuq xi punti ta’ ligi decizi mill-Bord izda fuq l-interpretazzjoni tal-*policies* u principalment li permessi jistghu jinhargu biss fuq toroq *schemed* skond it-*Temporary Provision Schemes* jew jekk eventwalment jigu nkluzi fil-Pjanijiet Lokali;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-decizjoni hi gusta u timmerita konferma;

Illi l-bazi tar-rifjut hu mhux jekk jistax ikun hemm bini (b’wara taghhom jaghtu ghat-triq li mhiex *schemed*) izda jekk jistax ikun hemm bini b’access minn din it-triq jew ta’ certu gholi fuq din it-triq li mhux *schemed*.

Fil-fatt fl-iskizz (l-ahhar wahda ta' l-appellant), qed jissemmew is-sit *de quo "hashed"* b'linji, u siti A, B, C, D. Is-sit "A" ta' Ronnie Micallef kienet giet rifjutata inkwantu ghaz-zvilupp b'access fuq din it-triq mhux *schemed* u minnha gie ntavolat appell quddiem il-Bord ta' l-Appell li ghada pendenti;

Is-sit "B" ukoll hemm rifjut ukoll mill-Bord u appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell;

Is-sit "C" inghata permess bil-kundizzjoni li ma jkunx hemm access fuq din it-triq mhux *schemed*;

Il-permessi l-ohra indikati huma lkoll mhux fuq din it-triq li mhux *schemed*;

Inhareg veru permess mill-Bord l-iehor kompost differentement fuq is-sit "D" fuq il-bazi erroneja li s-siti adjacenti kellhom permess!
Illi pero' jibqa' l-punt krucjali li qajjem il-Bord li ma jistghux jinhargu permessi fuq toroq mhux *schemed* u anke jekk ghall-argument, jistghu jinghataw xi tipi ta' permessi, l-istess Qorti tibghat lura l-process biex *se mai* jinhargu permessi limitati ghal certu gholi li ma jikkwalifikax ghalihom l-istess appellant *stante* l-gholi eccessiv fil-kaz ta' l-applikazzjoni *de quo*;

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi gja sottomessi u jirrizerva li jingiebu dawk ix-xhieda ammissibbli skond il-ligi, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jichad it-talbiet ta' l-appellanti u jikkonfermaw id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet fuq premessi tat-23 ta' Marzu 2001;

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

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li bihom esebixxa *animo ritirandi,* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-Bord.

Rat il-verbal ta’ l-access tat-13 ta’ Novembru 2000.

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

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-decizjoni appellata, u l-inkartament ta’ l-appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar numerat 7914/94.
Rat in-nota ta’ l-appellant tas-17 ta’ Mejju 2002 fejn permezz taghha esebixxa *site-plan* immarkata bhala Dok. “A” u tliet ritratti ta’ l-inhawi in kwistjoni mmarkati bhala Dok. “B”, “C” u “D”.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, tat-23 ta’ Jannar 2003.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet ta’ l-appellant, tas-7 ta’ Frar 2003.

Rat l-atti kollha ta’ l-istess appell.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-kaz odjern jittratta applikazzjoni ta’ l-appellant sabiex jibni *“basement garage”,* tliet sulari u *penthouse* fuq is-sit tieghu fi Triq Gdida gjo Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar.

Illi tali permess gie rifjutat peress li *inter alia* permess li huwa konfliggenti ma’ Structure Plan Policy SET 11 li ma jippermettix bini barra zoni ezistenti jew kommessi ghall-izvilupp u wkoll peress li l-gholi ta’ l-istess zvilupp jeccedi l-massimu ta’ gholi permess f’San Pawl il-Bahar.

Illi fid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar l-istess Bord cahad l-appell tal-istess appellanti *stante* li sostna li l-istess bini jaghti ghal triq li fil-fatt tezisti izda saret abbusivament *stante* li ma hijiex konformi mat-*Temporary Provisions Scheme,* u wkoll bhala tali l-istess triq lanqas ghandha *frontage* u ghalhekk tali bini ma jistax ikollu access ghall-istess triq u dan apparti li parti mill-istess bini

huwa barra miz-zona ta’ zvilupp u li ghalih japplika il-paragrafu 11.2 tal-*Explanatory Memorandum* u l-*policies* SET 11, SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta’ Struttura .

Illi l-appellant intavola l-appell odjern fejn qed isostni li b’tali decizjoni saret diskriminazzjoni kontra tieghu stante li fl-istess triq inghataw mill-Bord ta’ l-Appell diversament kompost minn dak li fuqu sar l-appell prezenti permessi ta’ bini ghall-istess gholi, u ghalhekk skond l-appellant dan jammonta ghal diskriminazzjoni fil-konfront tieghu; jargumenta wkoll li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar meta sostna li t-triq fil-fatt tezisti tant li hargu permessi fuqha mill-istess Awtorita’ u li t-triq fil-fatt hija fl-*ischeme.*

Illi dwar dan l-appell l-ewwel punt imqajjem mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fir-risposta ta’ l-appell taghhom hemm illi l-appell hu null *stante* li mhux ibbazat fuq punti ta’ ligi decizi mill-Bord izda fuq kostatazzjoni ta’ *“policies”* u fatti. Din l-eccezzjoni ssib il-bazi taghha fuq is-**sub-artikolu (2) ta’ l-artikolu 15 ta’ l-Att ta’ l-1992 Dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp** li jaqra hekk:-

“(2) 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 diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **“Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (Appell Numru 213/99) deciza fid-19 ta’ Novembru, 2001 qalet illi:

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

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

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

"Jrid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-subartikolu (2) tal-artikolu 15 ta' l-imsemmi Att 1 ta' l-1992, hija wahda limitata hafna. Dana billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni.

Illi fl-ewwel lok irid jinghad li meta din il-Qorti ezaminat il-process pendenti quddiem il-Bord, hija sabet li quddiem il-Bord ma tqajmu ebda punti ta' ligi u ma kien hemm l-ebda talba biex il-Bord jiddeciedi xi punti ta' dritt izda l-kwistjoni fundamentali kienet wahda li tenhtieg apprezzament purament tekniku dwar is-sit fejn kien propost li jsir l-izvilupp in kwistjoni. Kwistjoni bhal din tidhol prettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv anke jekk kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika. Dan ukoll isir taht il-gwida ta' Chairman li huwa kwalifikat sewwa professjonalment mil-lat legali biex hekk jigi garantit lic-cittadin li jirrikorri ghal dan il-Bord gustizzja f'waqtha u efficjenti. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, apparti li kwistjonijiet dwar fatt ma humiex appellabbli u allura mhux fil-kompetenza ta' din il-Qorti. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta'

l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament fuq dan l-aspett tekniku. Kif rajna diga', l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord. (Vide ***"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *[Appell Numru 213/99] deciza fid-19 ta' Novembru 2001)****.***

Illi fit-tieni lok, jekk wiehed jezamina d-decizjoni appellata tal-Bord, wiehed isib li din tikkonsisti bazikament f'paragrafu konkludenti li jiddisponi li:-

"Illi dan il-Bord huwa tal-fehma li t-triq li fuqha qed issir applikazzjoni u cjoe' t-triq li kienet maghrufa bhala N/S off Triq San Pawl u li llum il-gurnata hija maghrufa bhala Triq il-Bandieri f'San Pawl il-Bahar, ghalkemm bhala stat ta' fatt, din it-triq tezisti, dan il-Bord ma jistax japprova l-izvilupp propost peress li dik it-triq saret abbuzivament u mhix indikata bhala triq jew li xi darba se tinfetah fit-Temporary Provisions Scheme".

Fil-fatt, Triq il-Bandieri m'ghadhiex skond l-ischemes frontage ghax il-frontage qieghed fuq it-triq l-ohra. Triq il-Bandieri dejjem skond l-ischeme hija l-parti fejn ikun hemm il-bitha. Huwa minnu wkoll li din it-triq giet rikonoxxuta minn awtoritajiet ohra skond ma jirrizulta mid-dokumenti esebiti izda l-punt jibqa' li jekk it-triq mhix schemed ifisser li dik it-triq (anke jekk saret abbuzivament) ma tezistix u ma jistghux jinhargu permessi fuqha. Illi fil-fatt hemm raguni logika wkoll ghalfejn din it-triq ma gietx inkluza fl-ischeme relattiva u dan sabiex ma tkomplix testendi built up area barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Jekk dan il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni, bhalma wasal dan il-Bord diversament ippresedut fiz-zewg appelli citati mill-appelanti, li Triq il-Bandieri ghandha frontage, xorta' jibqa' l-fatt li parti mill-izvilupp huwa barra miz-zona permessa ghall-izvilupp, u l-appelanti xorta wahda ma jkunx intitolat li jaghmel zvilupp residenzjali barra miz-zona permessa ghall-izvilupp peress li huwa ma huwiex, skond il-paragrafu 11.2 tal-Expalanatory Memorandum u l-policies SET11, SET12, u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura registered bona fede

full-time farmer tilling at least 20 tumoli of dry agricultural land. L-unika soluzzjoni li ghandu l-appelant huwa li jitlob li t-triq in kwistjoni tifforma parti mid-development zone meta jkun qed jithejja l-pjan lokali relattiv".

Illi kif qalet din l-istess Qorti fi kwistjoni identika fuq l-istes triq fil-kawza fl-ismijiet **"Jason Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (P.A. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) jirrizulta li:-

"minn qari ta' dan il-paragrafu konkludenti, jindika minghajr ebda l-icken hjiel ta' dubju, li fih il-Bord ghamel apprezzament tekniku ta' fatti li rrizultawlu, inkluz fl-access, u ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi, u dan dwar l-ezistenza o meno ta' triq skond l-"ischemes" ezistenti. Illi fil-fatt dak li gie konstat bla ebda dubju kwalunkwe huwa biss li ghalkemm bhala fatt hemm triq, u din giet wkoll innotata minn din il-Qorti waqt l-access li hija zammet appositivament, din it-triq ma saritx konformament mal-iskemi ezistenti".

Illi ghalkemm l-appellant isostni li l-istess bini jinsab fl-*ischeme* u anke li tali triq allura tinsab fl-istess *scheme,* l-appellanti ma gabu l-ebda prova fuq dan il-punt, ghalkemm xejn minn dan kollu ma jbiddel il-pozizzjoni ta' l-istess appellant relattivament ghall-proceduri odjerni, li tali kwistjoni jekk it-triq tezistix u jekk in verita' hijiex parti mill-*ischeme* huma biss punti ta' fatt, li dwarhom din il-Qorti kif komposta ma ghandhiex gurisdizzjoni. Fil-fatt huwa l-appellant innifsu li f'din il-parti tar-rikors ta' l-appell tieghu jsostni li *"li din hija decizjoni fattwali u dak li jirrizulta fattwalment ma jistax jigi njorat".* La darba, kif qed jghid l-appellant innifsu din hija kwistjoni ta' fatt isegwi li ma hemm l-ebda dubju li fuq din il-bazi l-appell tar-rikorrenti huwa null *stante* li ma jaqax fil-parametri ta' dak rikjest mill-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356** hawn taht ezami.

Illi ghalhekk fuq dan il-punt biss din il-Qorti tinnota li l-istess sentenza tal-Bord ta' l-appell kull ma ghamlet kienet biss li ezaminat il-fatti u abbazi tal-fatti quddiema esposti, applikat il-*policies* u l-*ischemes* vigenti. Illi jidher ghalhekk li l-Bord ta d-decizjoni tieghu skond il-ligi tant li jidher li

segwa dak provdut fl-**artikolu 15** u senjatament **artikolu 33 tal-Kap 356** li jipprovdi:-

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

(a) ghandha tapplika dan li gej:

(i) il-pjanijiet ta' zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar l-gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provedimenti Temporanji jew fil-pjani lokali, sakemm din il-limitazzjoni ma tkunx tista' tinbidel billi tigi applikata policy ta' ppjanar li jkollha x'taqsam specifikatament ma' l-gholi massimu ta' bini li jigi jigi permess f'sit, liema policy ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm is-site coverage kif ukoll il-volum ta' bini li jista' jkun permess f'sit,

(ii) il-policies ta' ppjanar.

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

(b) ghandha tqis:-

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

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

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

Izda mar-rifjut jew mal-impozizzjoni ta' kondizzjonijiet partikolari, l-Awtorita' jew il-Kummissjoni, skond kif ikun il-kaz, ghandhom jaghtu ragunijiet specifici bazati fuq pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar ezistenti ghal dak

ir-rifjut jew ghal xi kondizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti".

Illi l-Bord ta' l-appell ta' L-Ippjanar huwa tenut li josserva dan kollu fl-ghoti tal-permessi quddiemu skond id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (12) tal-Kap 356.**

Illi ghalhekk minn dan kollu jirrizulta li l-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar kull ma ghamel kien li applika l-iskemi vigenti ghall-izvilupp rikjest, u la darba mill-istess *schemes* it-triq lanqas biss tezisti, u ghalhekk l-anqas hija stess ma hija mibnija b'mod legali, ovvjament ma jistax jigi permess zvilupp b'riferenza ghall-istess triq, ghaliex altrimenti l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar tkun kompartecipi f'dan l-istat ta' illegalita'.

Illi dan ma jinvolvi fih innifsu l-ebda punt ta' ligi deciz mill-Bord ta' l-appell ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti kif kostitwita u fil-kompetenza taghha u dan ghaliex il-pozizzjoni ta' din il-Qorti hija differenti minn dik tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar inkwantu dak li hija tista' taghmel huwa limitat skond l-**artikolu 15 tal-Kap 356** citat tant li fil-kawza fl-ismiijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 1997 inghad illi:-

"il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-imsemmi Att 1 ta' l-1992, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell, tissindika l-istess decizjonijiet <u>*unikament*</u> *dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni.*

… l-allegazzjoni ta' l-appell*ant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta', ma tistax tigi ezaminata u deciza f'dana l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mill-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest* ta' l-appell*i intavolati taht l-istess ligi."*

Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-applikazzjoni tal-iskemi vigenti u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni

jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni.
Illi din il-Qorti tkompli tghid illi decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu impunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, (izda mhux quddiem din il-Qorti fil-vesti taghha ta' Qorti ta' l-appell) fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ingustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhala dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni.

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

"… anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibbilta' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dana billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord.

*Illi l-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-**Att Numru 1 ta' l-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 rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrizzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn dina il-Qorti f'appelli bhal dawn.*

Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta' dina d-diskrizzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibilita' ta' sindakabilita' fuq dina l-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 fil-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Cit. Nru. 215/98) deciza fid-9 ta' Frar 2001 intqal illi:-

"Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat".

Illi wkoll issir riferenza ghal dak li ntqal fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **"Jason Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (P.A. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) fejn inghad li:-

"Dwar l-allegazzjoni ta' l-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta', ma tistax tigi ezaminata u deciza f'dan l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mil-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest ta' l-appelli intavolati taht l-istess ligi, ghalkemm l-appellant jista' jkun li ghandu rimedji ohra disponibbli ghalih quddiem anke dawn il-Qrati, pero' mhux fl-ambitu ta' dawn il-proceduri quddiem din il-Qorti ta' l-Appell bhala Qorti ta' l-Appell minn decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell ta'

*l-Ippjanar fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord skond l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att 1 ta' l-1992** fuq citat".*

Illi fil-fatt inghad fl-istess sentenza gja citata **Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Cit. Nru. 215/98) deciza fid-9 ta' Frar 2001 li:-

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

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Bezzina vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fil-11 ta' Gunju 2001 mill-Qorti ta' l-Appell inghad ukoll li:-

*"Huwa evidenti li dan l-aggravju baziku ta' l-appellant ma jista' qatt jinkwadra ruhu fil-parametri strettissimi mposti mill-ligi fil-frazi "punti ta' ligi decizi mill-Bord", liema frazi tistabilixxi b'mod definit il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti taht l-imsemmi Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp. Hekk ukoll kien gie deciz minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju 1996, fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Grixti vs. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar".***

Illi ovvjament l-allegazzjoni li xi awtoritajiet, anke governativi, jekk mhux ukoll l-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar stess f'kazijiet ohra, fuq l-istess triq, wasslu sabiex jirrikonoxxu triq li lanqas ma hija nkluza fit-Temporary Provisions Schemes, ma huwiex il-mertu ta' dan l-appell, u dan qed jinghad minghajr wiehed ma jipprexxindi mill-fatt, li kull Awtorita' u kull persuna, anke b'poteri mill-iktar kbar, daqstant iehor ghandha ir-responsabbiltajiet taghha wkoll kbar, b'mod li kulhadd huwa responsabbli ghad-decizjoni tieghu, u naturalment ghall-konsegwenzi ta' l-istess. Pero' f'dan il-kaz il-Bord ta' l-appell ta' l-Ippjanar u anke din il-Qorti prezentement, ser

tibqa' timxi, kif dejjem imxiet, u kif hija obbligata li timxi, fuq dak li hemm fil-ligi, u tapplika l-istess ghall-kaz in kwistjoni, u la darba jirrizulta li tali triq ma hijiex lanqas biss skond l-iskemi vigenti, u la darba dan ma giex lanqas ppruvat il-kuntrarju f'dan l-appell, dan l-appell ma jista' qatt jigi milqugh, *stante* li lanqas biss huwa bbazat fuq punt ta' ligi.

Illi l-argumentazzjoni li ghamel l-appellanti li l-kwistjoni kollha hija li fil-fatt l-istess triq tezisti huwa wkoll manifestament zbaljat u inkorrett, ghaliex il-punt kollu huwa jekk tali triq, u l-konsegwenti binja li saret fuqha mertu tal-kawza odjerna sarux skond il-ligi vigenti u l-iskemi applikabbli, u r-risposta ghall-istess hija li le, u ghalhekk bis-sitwazzjoni kif inhi llum u la darba l-iskemi relattivi ghas-sit *de quo* baqghu u ghadhom l-istess, ftit wiehed jista' jikkumenta fuq tali decizjoni.

Illi fuq kollox jinghad li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li huwa stess acceda fuq il-post mertu tal-kawza odjerna, kif fil-fatt ghamlet din il-Qorti, qatt ma qal li din it-triq ma tezistix, anzi qal li bhala fatt din tezisti, izda kompla jghid li tali triq saret illegalment, u l-aktar rilevanti huwa l-fatt li tali triq ma tifformax parti mit-*Temporary Provisions Schemes* tant li fil-fatt li abbazi tal-*policies* vigenti l-ebda *frontage* fuq l-istess triq ma hija permessa, u minn dan isegwi li l-gholi ta' l-istess bini anke ghal dak li huwa *maximum height limitation* qatt ma setgha jigi kkonsistat mill-istess triq, izda proprju minn Triq San Pawl.

Illi minn dan kollu jirrizulta li d-decizjoni tal-istess Bord ta' l-Appell hija wahda fattwali, fejn wara li kkonsidrat s-sottomissjonijiet kollha tal-partijiet, applikat il-*policies* vigenti ghall-istess rizultanzi taghha, u dan jidher li ghamiltu wkoll b'mod korrett u ezawrjenti, u kontrarjament ghal dak li allega l-appellant, jidher ukoll li l-istess Bord ta' l-Appell ha konjizzjoni tal-kazijiet kollha imsemmija mill-istess appelant, inkluz l-kaz fejn jidher li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar diversament hareg permess fuq l-istess triq, li dwaru kkumentat din il-Qorti kemm iktar 'il fuq f'din is-sentenza u kemm fid-decizjoni ta' **"Jason Zammit vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp",** u ghalhekk

certament li ma hemmx il-presuppost sabiex jigu applikati l-principji ta' *"cerimus paribus"* applikati fid-decizjonijiet ta' din il-Qorti fis-sentenzi fl-ismijiet **" Marie Louise Farrugia vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 (Rikors 36/01); **" Marie Louise Farrugia vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 (Rikors 37/01); **"Jimmy Vella vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) li mxew fuq dak stabbilit fis-sentenza **"Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (JSP) (CAA) (JDC) tad-19 ta' Novembru 2001) u dan stante li jidher car li f'dan il-kaz, ghad-differenza tas-sentenzi kollha hawn indikati, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ha in konsiderazzjoni u evalwa kif trid il-ligi dak kollu sottomess mill-appellant, kif jinsab muri bic-car kemm mill-process u l-verbali li saru quddiemu u kemm kif jidher car mill-istess sentenza, inkluz il-partijiet dispozittivi taghha u kemm fil-motivazzjoni ta' l-istess li fl-opinjoni ta' din il-Qorti kienu ezawrjenti.

Illi l-argument ta' l-appellant li skond huwa jallega li la darba l-istess triq ma hijiex *schemed* allura d-dikjarazzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li fuq tali toroq ma jistax johorgu permessi huwa fallaci u legalment korrett lanqas jista' jigi accettat minn din il-Qorti, *stante* li *ex lege* l-istess Bord ta' l-Appell huwa tenut u obbligat li josserva l-ligi u dan ghat-tenur ta' l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 ((1) u (2) tal-Kap 356,** u s-suggeriment ta' l-appellant jimmilita kontra dawn id-dispozizzjonijiet b'mod dirett, u certament li l-Bord ta' l-Appell kif kompost ghamel sew li huwa stess u fuq kollox josserva tali dispozizzjonijiet legali fl-intier taghhom, anzi din il-Qorti zzid li kien jaghmel hazin u jmur *ultra vires* kieku ma ghamilx hekk.

Illi konsegwentment l-eccezzjoni ta' l-Awtorita' hemm lok li tintlaqa' billi l-appell intavolat quddiem din il-Qorti ma huwiex ammissibbli *ai termini* ta' l-**artikolu 15 (2)** ta' l-imsemmi Att.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' l-imsemmija eccezzjoni ta' l-appellati, tiddikjara li **tichad l-appell maghmul mill-appellanti fir-rikors tieghu tat-3 ta' April 2001** *stante* li l-appell interpost mill-appellant huwa irritu u null u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs Il-Kummissjonji ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** tat-23 ta' Marzu 2001.

L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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