MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 42/2003

Noel Bonnici.

vs.

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Noel Bonnici a fol. 2 tal-process datat 17 ta' Novembru 2003, fejn gie premess:-

Illi huwa pprezenta applikazzjoni sabiex jizviluppa l-proprjeta' li ghandu f'Rue D'Argens, Gzira u dan partikolarment sabiex jiddemolixxi l-bini ezistenti u minfloku jibni blokk ta' appartamenti f'erba' sulari, *garages* u *receeded penthouse.*

Illi permezz ta' decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp il-proposta ossia talba ta' Noel Bonnici giet

michuda u huwa pprezenta appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi b'decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar (Referenza PAB 64/03KA, PA 1536/02) fl-ismijiet Noel Bonnici vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp tal-31 ta' Ottubru 2003, il-Bord cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qieghed jipprezenta l-prezenti appell.

Illi l-fatti fil-qosor huma dawn.

Illi l-esponenti applika sabiex jizviluppa l-proprjeta' li huwa ghandu f'Rue D'Argens, Gzira.

Illi tali applikazzjoni hija pjenament in konformita mal-*scheme* fl-*area* u m'hemm ebda problema dwar id-disinn jew struttura *per se.*

Illi l-aggravju hu car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej.

Illi fis-sentenza taghha l-Bord ta’ l-Appell qal hekk:

"il-kwistjoni allura m'hiex jekk id-disinn tal-bini propost hijiex accettabli izda jekk l-gholi propost vis-a-vis il-bini ezistenti fit-triq in kwistjoni huwiex accettabli mill-punto di vista ta’ l-ippjanar."

Illi fil-fatt dan kien it-*turning point* li abbazi tieghu l-Bord ta’ l-Appell ipproceda biex irrifjuta l-applikazzjoni ta’ l-esponenti. F'dan ir-rigward jigi rilevat li dan jikkonsisti f'punt ta' ligi u ghalhekk l-esponenti huwa ntitolat jipprezenta l-prezenti appell.

L-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar konferma illi l-applikazzjoni tinkwadra ruhha konformament ma’ l-i*scheme* fl-*area*, izda hass li m'ghandux jithalla li jsir bini fl-gholi propost fl-i*scheme* mill-*punto di vista* ta’ l-ippjanar.

Hawnhekk il-Bord ta' l-Appell qieghed jinventa *scheme* ghalih innifsu ossija jvarja tali *scheme.*

Huwa ben stabbilit li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandha timxi skond il-*policies* u skond l-i*schemes* ezistenti m'ghandhiex s-setgha, dritt jew awtorita', li tvarja tali *policies* jew *schemes* u jekk hija taghmel hekk tkun qieghda tagixxi *ultra vires* u dan jikkonstitwixxi punt ta' ligi li jrendni d-decizjoni *de quo* bhala wahda appellabbli.

Illi fil-meritu jirrizulta ampjament mis-sentenza ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar illi l-applikazzjoni *de quo* hija konformi mal-*policies* u *schemes* ghall-inhawi. Il-bini ezistenti li huwa mahsub biex jigi demolit mhux bini skedat jew li ghandu xi *features* arkitettonici partikolari u ghalhekk ma hemm xejn li jzommu milli jigi demolit.

Illi *inoltre* l-iskop ta' l-i*schemes* huwa propju biex jigi regolat x'tip ta' zvilupp huwa konsentit li jsir. F'dan il-kaz l-legislatur stipula li fis-sit in kwistjoni jista' jsir zvilupp sa gholi ta' erba' sulari u *penthouse.*

Huwa ghalhekk evidenti li meta sar l-i*scheme* l-legislatur kellu f'mohhu li bini ezistenti jigi demolit u jigi rimpjazzat bi zvilupp gdid. Kieku l-legislatur u l-MEPA riedu jipprotegu l-bini ezistenti kienu jiskedawh - haga li ma ghamlux.

Meta l-legislatur kkonferma u ghamel l-i*schemes* in kwistjoni, huwa holoq stat li m'huwiex konsentit ghall-Bord ta' l-Ippjanar li jvarjah. Galadarba l-i*scheme* huwa li jistghu jinbnew erba' sulari u *penthouse* u galadarba applikazzjoni ssir f'dan is-sens, f'assistenza ta' problemi ohra l-applikazzjoni ghandha tigi akkolta.

L-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mexa *ultra vires* u holoq *scheme* gdid meta qal li "l-bini propost *vis-a-vis* il-bini ezistenti fit-triq in kwistjoni huwiex accettabli mill-*punto di vista* ta' l-ippjanar". Bazikament l-Bord qed jghid li fl-inhawi l-i*scheme* ghandu jigi injorat - agir li certament mhux konsentit.

Tajjeb jew hazin, l-i*schemes* qieghdin hemm ghal kulhadd u jorbtu lil kulhadd - joghgbuh jew ma joghgbuhx. Huwa applikabbli *ante omnia* u mhux konsentit li Bord bhal ma hu l-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar li ghal raguni li jaf hu jghazel li jinjorahom jew li jagixxi kontra d-dispozittiv taghhom.

F'dan ir-rigward minn qari tas-sentenza tal-Bord ta’ l-Ippjanar huwa evidenti illi l-unika ostaklu ghall-applikazzjoni in kwistjoni kienet ir-rezistenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li taccetta li fit-triq in kwistjoni jsir bini aktar gholi minn zewg sulari. Galadarba dan l-ostakolu jigi eliminat m'ghandux jkun hemm diffikulta’ li l-applikazzjoni ghaz-zvilupp tigi akkolta.

Legalment il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma kellux il-jedd li jvarja mill-i*scheme* ghal-inhawi u konsegwentement is-sentenza appellata f’dan ir-rigward ghandha tigi mhasra u galadarba mill-*planning aspects* l-ohra ma kienx hemm ostakli, l-applikazzjoni ghall-permess ta’ l-esponenti ghandu jigi mahrug u jigi akkolt dan l-appell.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha prodotti u jirriserva li jiproduci dawk il-provi ulterjuri lilu konsenti skond il-ligi jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizzjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kawza fl-ismijiet fuq imsemmija tal-31 ta’ Ottubru 2003 u konsegwentament tipprocedi sabiex tilqa’ dan l-appell u tordna l-hrug tal-permess mitlub mill-appellant.

Bl-ispejjes kontra l-appellat.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Noel Bonnici vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciz mill-Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Gunju 2004 fejn l-appell gie differit ghall-25 ta’ Novembru 2004 ghall-finali trattazzjoni;

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 10 ta' Gunju 2004 a fol. 19 *et sequitur* tal-process fejn sostniet:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi dan l-appell mhuwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar** li jghid hekk:-

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' dina l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **"Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvikupp** (Qorti ta' l-Appell – deciza 31 ta' Mejju 1996) fejn gie spjegat illi:-

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

F'dan il-kuntest issir referenza ghal-numru ta' decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta' fatt u punt ta' dritt u senjatament:

"Frans Cuschieri vs DCC (10/02 RCP)"
"Santino Gauci vs DCC (32/01 RCP)"
"Salvu Sciberras vs PA (26/01 RCP)"

Ikoll decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Marzu 2003.

2. Illi l-aggravju mressaq mill-appellant quddiem din l-Onorabbli Qorti huwa bbazat fuq il-fatt illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma applikax il-'policy' tal-'Height limitation' u minflokha applika *'policy'* ohra.

3. Illi huwa car hawnhekk illi dan il-fatt ma jikkostitwix punt ta' ligi u wisq anqas ta' 'ultra vires' *stante* illi l-Bord ta' l-Appell, kulma ghamel huwa li ra li hemm zewg 'policies' konfliggenti u cioe` tal-'*Height limitation'* u dawk ikkwotati mill-Kummissjoni (BEN 1, BEN 2 u UCO 13) fejn l-izvilupp propost kien jikkonferma mal-gholi permessibbli, pero` BEN 1, BEN 2 u UCO 13 jghidu *inter alia* illi fejn ikun hemm bini ta' certu importanza arkitettonika jew ta' ppjanar (ghalkemm mhux skedat) zvilupp mhux permessibbli.

4. Illi jinghad illi l-Bord applika dawn il-'policies' ta' l-ahhar u kif qal tajjeb l-appellant fl-appell tieghu, il-'policies' kollha ghandhom jigu applikati u ghalhekk, il-'policies' li applika l-Bord jaghtuh l-fakolta` illi jiskartaw il-'height limtation' fost l-ohrajn a skapitu taghhom.

5. Illi l-Bord ta r-ragunijiet tieghu ghaliex applika dawn il-'policies' u wera x'kienet l-importanza li ghandu s-sit mertu tal-vertenza odjerna. Il-Bord semma' ukoll illi dan l-izvilupp ma setax ukoll jigi akkolt peress li seta' jippregudika t-tfassil tal-Pjan Lokali tal-inhawi li fost l-ohrajn ***"the particular area where the site is located merits special attention with regards to the urban fabric and streetscape as already described above".*** Il-Bord ta' l-Appell seta' ukoll jaghmel dan a bazi tal-'*policy*' SET 8.

6. Illi ghaldaqstant, l-appell odjern ghandu jigi dikjarat null peress li qed isir minn apprezzament ta' fatti u interpretazzjoni u applikazzjoni ta' 'policies' ta' l-ippjanar u mhux minn punt ta' ligi.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Kummissjoni esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Noel Bonnici u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni fil-31 ta' Ottubru 2003.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta’ Novembru 2004 fejn l-appell gie differit ghall-istess skop tal-verbal precedenti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta’ Mejju 2005 fejn l-appell gie differit ghall-15 ta’ Novembru 2005 ghall-istess skop tal-verbal precedenti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Novembru 2005 fejn id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta’ Marzu 2006.

Rat id-dokumneti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellant kien applika sabiex jizviluppa proprjeta’ f’Rue D’Argens, Gzira liema zvilupp propost kien jikkonsisti sabiex jiddemolixxi l-bini ezistenti u minfloku jibni blokk ta’ appartamenti f’erba’ sulari, *garages* u *receeded penthouse*. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp cahdet l-applikazzjoni tieghu u l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonferma tali rifjut.

Illi konsegwentement l-appellant ipprezenta r-rikors odjern. Huwa jsostni li l-applikazzjoni tieghu hi pjenament in konformita’ ma’ l-i*scheme* fl-*area* u m’hemm ebda problema dwar id-disinn jew struttura *per sé.* Huwa kompla li l-Bord ikkonferma li l-applikazzjoni tinkwadra ruhha konformament ma’ l-iskema f’dawk l-inhawi, izda hass li m’ghandux jithalla li jsir bini fl-gholi propost fl-*ischeme* mill-*punto di vista* ta’ l-ippjanar. Ghalhekk l-istess appellant sostna li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ivvinta *scheme* ghalih u b’hekk agixxa *ultra vires* gialadarba l-Bord m’ghandux is-setgha, dritt jew awtorita’ li jvarja tali *policies* jew *schemes.*

Illi fil-mertu l-appellant sostna li l-applikazzjoni hija konformi mal-*policies* u *schemes* ghall-inhawi. Il-bini mahsub biex jigi demolit mhux bini skedat jew li ghandu xi

features arkitettonici partikolari. Skond l-*ischeme* huwa permess li jinbnew erba' sulari u *penthouse* b'hekk l-applikazzjoni kellha tigi accettata. Il-Bord ma kellux il-jedd li jvarja mill-*ischeme* ghall-inhawi.

Illi min-naha taghha l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp appellata eccepiet preliminarjament in-nullita' ta' l-appell *stante* li hija qed tghid li l-istess appell mhux qed isir minn punt ta' ligi skond l-**artikolu 15 (2) tal-Kap.356.** Infatti l-Kummissjoni appellata sostniet li l-aggravju mressaq mill-appellant huwa bbazat fuq il-fatt li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar applika *policy* minflok ohra. Dan mhux punt ta' ligi u wisq anqas kwistjoni ta' *ultra vires stante* li l-Bord ra li kien hemm zewg *policies* konfliggenti u applika wahda minnhom.

Illi din il-Qorti diga' kellha diversi opportunitajiet sabiex tiddeciedi dwar l-**artikolu 15 (2) tal-Kap.356** u ghalhekk a skans ta' ripetizzjoni tirreferi ghall-istess decizjonijiet, whud minnhom kwotati mill-istess awtorita' appellata. Ghall-iskop ta' din is-sentenza jinghad illi fis-sentenza **"Charles Demicoli vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003) gie ritenut li: -

"L-artikolu 15(2) ta' l-Att 1 ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

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

Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi dispozizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-

appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata."

Illi l-istess fis-sentenza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A. C. - deciza 19 ta' Novembru 2001 – Appell Numru 220/00) inghad:-

"Din id-disposizzjoni tal-Ligi giet interpretata minn din il-Qorti f'hafna okkazjonijiet ricentement. Din il-Qorti tista' tirrevedi u tissindika biss dawk id-decizjonijiet tal-Bord li jkunu jinvolvu punt ta' dritt li jkun gie deciz mill-Bord. Dan ifisser li l-Ligi ma taghti l-ebda dritt ta' appell minn decizjonijiet tal-Bord dwar kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi u fuq kwistjonijiet ta' l-ippjanar li jkunu jinvolvu sempliciment aspetti teknici. Lanqas ma hemm dritt ta' appell fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord."

Illi din l-interpretazzjoni ristrettiva hadet xejra ohra fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Cassar vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fil-31 ta' Mejju 2002 fejn intqal illi:-

"Huwa veru li interpretazzjoni esklussivament litterali tad-dispozizzjoni in kwistjoni twassal ghall-konkluzjoni li s-sottomissjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hija wahda legalment korretta. Pero' il-gurisprudenza ta' din il-Qorti ma waqfitx biex tistrieh esklussivament fuq l-interpretazzjoni litterali tad-dispozizzjoni in kwistjoni, cioe' ***l-artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992.*** *Jekk punt tad-dritt ikun necessarjament involut fid-decizjoni tal-Bord, allura appell fuq l-istess punt ta' dritt ikun ammissibbli lil din il-Qorti ta' revizjoni, ghaliex il-Bord ikun iddecieda l-istess punt ta' dritt, sia' pure tacitament. Hekk, per ezempju, nsibu diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti li ddikjarat appell ammissibbli meta tigi sollevata l-eccezzjoni li l-Bord ikun agixxa ultra vires. Dan sostanzjalment fuq il-fatt li l-Bord ikun iddecieda*

indirettament u tacitament li ghandu gurisdizzjoni li jiddeciedi kif iddecieda d-decizjoni tieghu.”

Illi pero’ xorta jibqa’ l-fatt li l-kompetenza ta’ din il-Qorti skond id-dispozizzjonijiet relattivi tal-**Kap 356** hija wahda limitata u fil-fatt fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (App. Nru. 31A/96) deciza minn l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

‘Irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-subartikolu (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' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni ... Illi dan billi l-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali 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 tissindikhom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni.

Illi dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-*policies* u l-applikazzjoni ta’ l-istess ghall-fatti tal-kaz maghmula mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Qorti, fosthom dik fis-sentenza fl-ismijiet **“Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (deciza 28 ta’ Frar 1997 – Qorti ta’ l-Appell) fejn l-Onorabbli Qorti qalet illi:-

‘Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe` l-Artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor

biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta.'

Illi l-istess insenjament gie kkonfermat ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (deciza 31 ta' Mejju 2002 – Appell numru 165/97 – Qorti ta' l-Appell) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kienipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:-

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti."

Illi hemm hafna x'wiehed jghid fuq l-istess decizjonijiet, pero' in verita' dawn kollha jsostnu w imantnu l-principju baziku li appell quddiem din il-Qorti kif kostitwita jista' jsir biss fuq punt ta' dritt deciz mill-istess Bord, u fil-kaz ta' *ultra vires* u limitatament fejn wiehed qed jidhol fuq il-kompetenza ta' din il-Qorti *ut sic* huwa kwazi naturali li dan jigi kkunsidrat bhala punt ta' dritt, ghar-raguni semplici li hija biss fil-limiti tal-kompetenza taghha li din il-Qorti tezercita l-funzjoni taghha, b'dispozizzjoni tal-ligi *ad hoc* (vide **"Michael Axisa noe vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" -** 20 ta' Marzu 2004.)

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta bla ebda dubju kwalunkwe li dak li ghamel il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-istess imsemmija decizjoni kien biss li

huwa applika l-*policies* li kellu quddiemu. Dawn il-*policies* kienu t-tnejn vigenti fiz-zmien ta' processar ta' l-applikazzjoni quddiemu ghall-izvilupp in kwistjoni u jirrizulta wkoll li dan ghamlu *entro* l-kompetenza tieghu. Allura certament li dan kollu ma jinkwadrax ruhu bhala appell li jista' jsir quddiem il-Qorti abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap.356.** Infatti l-appell interpost mhuwiex hlief appell minn punt ta' fatt u mhux kif qed isostni l-appellant li huwa fuq punt ta' ligi. F'dan is-sens din il-Qorti thoss li fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kull ma' kien hemm kien applikazzjoni ta' l-Iskemi Temporanji u l-*policies* applikabbli ghall-kaz in ezami, u dan fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u ma hemm ebda interpretazzjoni ta' Ligi li b'xi mod jista' jinghad li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa *ultra vires* u mar allura *oltre* l-kompetenza tieghu.

Illi nfatti dan l-appell huwa bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ivvinta *scheme* ghalih innifsu ossija jvarja tali *scheme.* L-argumentazzjoni li ntuzat sabiex l-appellant jiggustifika l-vantazzjoni tieghu kienet li ghalkemm tezisti *policy* li l-gholi tal-bini tieghu kif propost huwa permessibbli, dan il-Bord injorah u fi kliem l-istess appellant, l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar holoq *scheme* gdida meta qal li *"l-bini propost vis-à-vis il-bini ezistenti fit-triq in kwistjoni huwiex accettabbli mill-punto di vista tal-ippjanar".*

Illi fl-ewwel lok jidher car li hawn l-appellant ikkwota parti biss minn dak li qal il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Infatti l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ta r-ragunijiet u motivazzjoni hafna aktar ampji u dettaljati minn dak li jrid jaghti x'jifhem l-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu. Jirrizulta fil-fatt li kull ma' ghamel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien li wara li ra li l-istess bini propost huwa permessibbli ghal dak li huwa numru ta' sulari fl-Iskema Temporanja ta' bini f'dik l-*area*, huwa applika *policy* li kienet applikabbli ghal dik iz-zona partikolari u din ibbazata anke fuq konsiderazzjonijiet ta' *planning* li hija fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Awtorita'.

Illi fil-fatt fl-istess decizjoni inghad li:-

"Il-Bord jinnota li skond l-ischeme l-izvilupp f'termini ta' gholi li hu permess fit-triq in kwistjoni huwa ta' erba' sulari mill-livell ta' l-art 'il fuq u penthouse fuqhom. Bhala gholi l-proposta tikkonforma ma' l-ischeme. Madankollu, wara li l-Bord studja r-ritratti sottomessi ma' l-applikazzjoni f'Red 1 A tal-file PA 1536/02, il-Bord wasal ghall-konkluzjoni illi l-predominant height tal-bini fil-vicinanzi tas-sit mertu ta' dan l-appell huwa ta' ground floor u first floor, jigifieri 2 sulari mir-road level. Il-proposta ta' l-appellant izda hija ghall-erba' sulari u penthouse fuqha. Huwa veru li bhala gholi dan huwa permess mill-ischeme izda l-gholi mitlub fl-applikazzjoni se jkollu impatt estetiku negattiv ghax il-bini ta' ma' genbu se jigi dwarfed bl-izvilupp propost. Il-bini propost se jikkontribwixxi biex jgharraq l-iskyline u se jintroduci fatturi ta' disinn li huma ghal kollox aljeni ghas-sit mertu ta' dan l-appell b'mod li r-rittmu tal-istreetscape se jigi affettwat b'mod avvers";

"Il-Bord ma jaqbilx ma' l-apprezzament tal-fatti li ghamel l-appellant fis-sottomissjonijiet tieghu tal-10 ta' Lulju 2003, meta jsostni li l-izvilupp propost ma jmurx kontra Policy BEN 1 u BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura. Il-Bord jixtieq jippreciza li dak li qed jigi protett mhux il-bini mertu ta' dan l-appell per se, ghax huwa skedat jew ghax jinsab f'UCA, izda l-kontribut ta' dan il-bini li la huwa skedat u lanqas f'UCA ghandu fi kwadru aktar usa ta' preggju arkitettoniku mill-punto di vista ta' l-istreetscape peress li dan il-bini fis-semplicita' u fl-umilta' tieghu flimkien ma' dawk ta' madwaru qed jifformaw certu rittmu u certu stil li haqqu li jigi protett, anke jekk il-bini mhux skedat u anke jekk il-bini mhux f'UCA. Il-kwistjoni allura mhux jekk id-disinn tal-bini propost hijiex accettabli izda jekk l-gholi propost vis-à-vis il-bini ezistenti fit-triq in kwistjoni huwiex accettabbli mill-punto di vista ta' l-ippjanar";

"Ghalkemm l-appellant issottometta ritratti li juri bini ta' aktar minn zewg sulari fl-istess triq, il-Bord jinnota li dan il-bini mhux sitwat fil-vicinanza prossima tas-sit mertu ta' dan l-appell u kif juru l-istess ritratti sottomessi mill-istess appellant ma' l-applikazzjoni (ara red 1A tal-PA file

1536/02) il-bini fil-vicinanzi immedjati tas-sit huwa ta' zewg sulari gholi;"

Illi minn dan kollu jirrizulta li kull ma ghamel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien li applika *policy* vigenti ghall-kaz in ezami u ma kien hemm l-ebda interpretazzjoni jew applikazzjoni ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell li jaghti dritt ta' appell quddiem din il-Qorti. Ma hemm l-ebda dubju li dak li ghamel il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni citata kien fil-kompetenza esklussiva tieghu, u certament li l-aggravju ta' l-istess appellanti bl-ebda mod ma jaqa' fil-parametri ta' dak indikat fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356,** u dan peress li certament l-istess Bord ta' l-Appell ma ddecieda l-ebda punt ta' dritt li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti skond il-provizzjonijiet tal-Ligi, izda biss applika l-*policies* vigenti ghall-kaz in ezami inkluzi l-iskemi ta' l-istess *area,* kollox abbazi ta' konsiderazzjonijiet teknici li huma fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u barra mill-kompetenza ta' din il-Qorti, kif l-istess kompetenza hija limitata permezz ta' l-artikolu hawn indikat, u citat mill-Awtorita' appellata fir-risposta ta' l-appell taghha datata 10 ta' Gunju 2004.

Illi ghalhekk l-appell interpost mill-appellant ghandu u qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita' appellata fir-risposta taghha datata 10 ta' Gunju 2004, **tichad l-appell ta' l-appellant Noel Bonnici datat 17 ta' Novembru 2003**, *stante* li huwa null u bla effetti kollha fil-ligi, kif fuq indikat, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Noel Bonnici vs L-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** tal-31 ta' Ottubru 2003.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu tal-appellant Noel Bonnici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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