MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 6/2004

Emmanuel George Cefai u Amalia Cefai

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' 29 ta' Settembru 2004 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi f'Mejju 2000 huma applikaw ma' dik li kienet il-Planning Authority biex ikunu jistghu jaghmlu *"alterations and additions"* f'305 Triq San Pawl, Valletta, Malta, liema applikazzjoni ggib ir-referenza numru PA 2382/2000. Permezz ta' din l-applikazzjoni r-rikorrenti *inter alia* talbu li l-binja taghhom tigi ndaqs fl-gholi daqs id-dar adjacenti.

Illi fit-2 ta' Mejju 2001 id-*Development Control Commission* fi hdan l-istess Awtorita' ddecidiet illi tirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrenti u dan ghaliex skond hi l-izvilupp propost mir-rikorrenti kien imur kontra l-preservazzjoni u tisbieh ta' binjiet spazji u *townscapes* fl-Urban Conservation Areas (*Policy UCO 6*), kif ukoll ghaliex dan l-izvilupp jaffetwa hazin il-veduti fl-Urban Conservation Area u ma ssegwix l-i*skyline* tradizzjonali (*Policy UCO 10*).

Illi l-esponenti appellaw minn dina d-decizjoni quddiem l-*Appeals Board* bl-appell jgib in-numru 229/01 u dan *inter alia* ghaliex:-

- Illi ma kienx minnu illi x-xoghlijiet proposti kienu jmorru kontra l-*Policy UCO 6* Dwar Preservazzjoni ta' Bini. Anzi ghall-kuntrarju, l-idea ta' l-applikanti kienet li fil-fatt li jippreservaw il-bini ezistenti u jizviluppawh b'mod funzjonali. Minflok li jhalluh jaqa' fi stat ta' deterjorament, l-applikanti qed jipproponu illi dan il-bini jkun uzat kif suppost u t-*townscape* tigi *streamlined* mal-binja adjacenti.

- Illi l-arkati m'ghandhom ebda konnotazzjoni arkitettonika mal-facata. B'dana kollu ma giex propost li jitnehhew, anzi gie propost li fis-sular ta' fuqhom jinbnew arkati simili b'recess mal-faccata. Dan kollu kien approvat mill-*Heritage Advisory Committee* u hu wkoll skond Policy 15.11 ta' l-imsemmija *Policy UCO 6* li tghid specifikament illi *"the demolition of a building of no architectural or historical interest … will be given favourable consideration provided it its replaced by a more compatible building".*

- Illi ghar-rigward tal-*Policy UCO 10,* l-applikanti nnegaw illi l-bini propost jaffetwa avversament l-i*skyline* tradizzjonali urbana. Ir-referenza ghall-*Policy UCO 10* m'ghandha ebda relevanza ghall-applikazzjoni in kwistjoni. Fil-fatt gew indikati lill-Bord tliet *views* u gie spjegat kif dawn ma jaffetwawx l-i*skyline*.

Illi fiz-zmien moghti lilhom, ir-rikorrenti ghamlu nota ta' sottomissjonijiet fejn huma wrew b'mod ezawrjenti u kaz

kaz kif lil terzi nhargulhom peremessi anke kontra l-pariri tal-*Valletta Rehabilitation Committee* (VRC) u / jew tal-*Heritage Advisory Committee* (HAC). Gialadarba l-*Heritage Advisory Committee* ma kienx sab oggezzjoni li jinhareg permess lill-appellanti, l-appellanti aktar u aktar ihossu li huma ntitolati ghall-hrug tal-permess lihom.

Illi madankollu l-Bord ta' l-Appelli, b'decizjoni tieghu tal-15 ta' Settembru 2004 ghogbu jiskarta numru ta' precedenti b'permessi ghal zviluppi mahrugin lil terzi fil-Belt Valletta, u kkonferma r-rifjut tal-permess lir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti jhossuhom aggravati b'din l-decizjoni u ghalhekk qed jinterponu dan l-umli appell.

Illi l-ewwel aggravju tar-rikorrenti hu illi meta l-Bord ta' l-Appell wasal ghad-decizjoni tieghu njora ghal kollox il-principju *ormai ben* stabbilit li meta triq jew akkwata tkun *committed* b'permessi ghal certu zvilupp, b'gustizzja ma jistghux jigu rifjutati applikazzjonijiet ghal zvilupp simili fl-istess triq jew akkwata. Di fatti, minkejja li l-esponenti gabu quddiem dak il-Bord ghaxriet ta' permessi li nhargu lil terzi fil-Belt Valletta, u anke whud fit-triq taghhom stess, il-Bord ta' l-Appell ma ddelibera xejn dwar jekk bil-principji kif stabbilita l-lokalita' ta' fejn qed japplikaw l-appellanti hijiex *committed* jew le. Di fatti wiehed mill-permessi ndikati mill-appellanti lill-Bord ta' l-Appelli jirreferi ghal sit li hu qasma mal-fond in kwistjoni. Kif dejjem tghallimna fil-filosofija tal-ligi, il-principji stabbiliti mill-Qrati, kif ukoll il-precedenti gudizzjarji huma t-tnejn ghajn *(source)* ta' ligi li jkopru dawk il-*lacunae* li thalli l-ligi miktuba. Anke l-istess Bord ta' l-Appelli soltu jimxi hekk fid-decizjonijiet tieghu. Ghaldaqstant, bir-rispett kollu, in-nuqqas tal-Bord ta' l-Appelli f'dan il-kaz li josserva l-principji u l-precedenti gja' stabbiliti jammonta ghal non-osservanza tal-ligi.

Illi din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell diga' ddecidiet diversi drabi dwar il-kwistjoni ta' meta jkun hemm obbligazzjoni ta' *commitment* quddiem il-Bord – ara l-kaz **"IgnatiusAttard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fis-26 ta' Mejju 2004. Din id-decizjoni ccitat is-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs**

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (Appell numru 36/01 u 37/01) decizi fl-24 ta' Frar 2003, kif ukoll is-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** fejn dwar il-*commitment inter alia* nghad li:-

"Biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi sempliciment skartata b'zewg kelmiet … Il-process tal-gustizzja hu fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta' tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short-cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta' b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

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

Illi fl-imsemmija sentenza **"Ignatius Attard vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** il-Qorti affermat li l-Bord ta' l-Appelli mhux biss jista' jinvestiga jekk hemmx kaz ta' *commitment*, izda huwa obbligat li jaghmel dan u jispjegah fis-sentenza tieghu.

Illi sentenza ohra fuq dan il-principju huwma **"Alex Montanaro noe vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti fid-9 ta' Frar 2001, kif ukoll **"Michael Dingli vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fis-6 t'Ottubru 2000.

Illi t-tieni aggravju tar-rikorrenti hu li s-sentenza hawn appellata mhijiex sufficjentement motivata u ghalhekk hija nulla, jew ta' l-anqas annullabbli. Huwa essenzjali li

kwalsiasi sentenza taghti sodisfazzjon car lill-parti telliefa. Fil-kaz prezenti l-Bord injora ghal kollox il-hafna permess mahrugin lil terzi, inkluz permess mahrug lid-dar adjacenti ghal dik in kwistjoni, u ma kkummenta xejn fuq l-ebda permess ikkwotat mill-appellanti. M'hemm l-ebda gustifikazzjoni ragjonevoli ta' kif u ghaliex il-Bord *"qabez"* dawn il-permessi mahrugin lil terzi. Dan kollu meta l-appellanti qed jitolbu li jtellghu l-binja tad-dar taghhom ghall-istess gholi li ghadha d-dar adjacenti ghaliha.

Illi ghar-ragunijiet imsemmija r-rikorrenti, filwaqt li jaghmlu referenza ghall-atti tal-kawza u ghall-atti u provi ohra producibbli f'an l-istadju, umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li tannulla d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell moghtija fil-15 ta' Settembru 2004 fl-ismijiet **"Emanuel G. Cefai u Amalia Cefai vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**, u tordna l-hrug tal-permess relattiv.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta' Frar 2005, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Emanuel George Cefai u Amalia Cefai vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp a fol. 8A tal-process fejn gie premess:-

1. Illi preliminarjament ghandha ssir korrezzjoni fl-atti ta' l-appell *stante* li l-Qorti kompetenti biex tisma' din il-kawza hija l-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Nferjuri).

2. Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp cahdet l-applikazzjoni ta' l-appellanti sabiex jaghmlu addizzjonijiet u alterazzjonijiet f'binja storika fil-Belt Valletta, liema cahda kienet konfermata mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'decizjoni tal-hmistax (15) ta' Settembru 2004.

3. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li mhuwiex qed isir minn *"punti ta' ligi decizi mill-Bord"* a tenur ta' l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992.** L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell

mhijiex it-tielet istanza fejn tista' tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, izda jista' jsir appell ristrett biss dwar punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord.

4. Illi in sostenn ta' din it-tezi qed jigu riferiti sentenzi ta' din il-Qorti li jikkonfermaw l-inammissibilta' ta' dan l-appell peress li hu fuq punti kostituzzjonali. Fosthom insibu **"Ray Vella vs l-Awtorira' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (255/00 deciz fit-8 ta' Mejju 2003), **"Jane Cini vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp et"** (19/01 RCP, 20/01 RCP, deciza fis-27 ta' Marzu 2003), **"John Mary Deguara vs l-Awtorita' ta' Malta ta' l-Ambjent u l-Ippjanar"** (23/01 RCP, deciza fl-24 ta' Marzu 2003).

5. Illi qed jinghad dan ghaliex l-appell kif interpost mill-appellanti huwa motivat fuq in-non motivazzjoni tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell u l-fatt illi ma tax kaz is-siti l-ohra li hemm fl-istess triq.

6. Illi bir-rispett kollu, l-ebda wahda minn dawn l-aggravji ma huma gustifikabbli u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

i) Illi bir-rispett kollu, dak li qalu l-appellanti fl-appell taghhom ma jirrispekkjax il-verita' u dan ghaliex il-Bord ta' l-Appell mar access fuq il-post u seta' jikkonstata hu stess in-natura tal-binja u l-binjiet adjacenti. Fil-fatt, fid-decizjoni tieghu hu stess qal illi l-binjiet l-ohra huma daqs jew aktar baxxi mill-binja in kwistjoni.

ii) Illi l-binja in kwistjoni hija unika fil-Belt u dan kif qal il-*Valletta Rehabilitation Committee* illi oggezzjona bil-qawwa li dan il-*'palazzo'* jsirlu dawn l-alterazzjonijiet.

iii) Illi *di piu'*, l-appellanti ma jistghux ixebbhu l-bini taghhom ma' kull bini li hemm fit-triq taghhom u jghidu li gialadarba setghu hargu xi permessi fuq dawn il-binjiet l-ohra allura taghhom ghandu jinghata wkoll. Wiehed irid jara n-natura tax-xoghlijiet a paragun mal-binja in kwistjoni u mal-valur li tista' tirrapprezenta ghall-post in kwistjoni. Dan hu l-insenjament ta' l-istess Qorti ta' l-Appell li wiehed ghandu jqabbel *"like with like"* kif fil-fatt ghamel il-Bord ta' l-Appell.

7. Illi ghaldaqstant l-aggravji ta' l-appellanti huma nsostenibbli *stante* li fil-kaz in kwistjoni d-decizjoni tal-Bord kienet ben motivata u ssib is-sostenn ukoll ta' persuni teknici sahansitra ghall-post in kwistjoni li ma jistax jithallat ma' postijiet ohrajn in kwantu ta' valur storiku.

Illi in vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja' prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell tal-hmistax (15) ta' Settembru 2004 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell numru 229/01 TSC interpost mill-appellanti Emmanuel George u Amalia Cefai, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-hmistax (15) ta' Settembru 2004, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbali tas-seduti tas-27 t'April 2005 u tat-3 ta' Novembru 2005 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta' Marzu 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fejn f'applikazzjoni sabiex isiru *"alterations and additions f'305, Triq San Pawl, Valletta,* l-istess appellanti qed jghidu fost affarijiet ohra li *"l-binja taghhom tigi ndaqs fl-gholi daqs id-dar adjacenti".*

Illi din l-applikazzjoni giet michuda peress li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp sostniet li l-izvilupp propost kien imur kontra l-preservazzjoni u tisbieh ta' binjiet spazji u *townscapes* f'*Urban Conservation Areas (Policy UCO 6)* u ghaliex l-izvilupp jaffetwa hazin il-veduti fl-*Urban Conservation Area* u ma jsegwix l-i*skyline* tradizzjonali *(Policy UCO 10).*

Illi sar appell minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mill-istess appellanti odjerni, u dan permezz ta' korrispondenza datata 28 ta' Gunju 2001 tal-Perit Philip Azzopardi u l-appell tieghu, fejn il-perit ghall-istess applikanti ssottometta li mhux minnu li l-izvilupp propost kien ser imur kontra l-*Policy UCO* ghaliex l-istess binja skond huma ma kellha l-ebda nteress storiku jew arkitettoniku. Din il-Qorti tirreferi ghall-istess argument f'pagna 2 u 3 ta' l-istess decizjoni llum soggetta ghal dan l-appell. It-tieni aggravju ta' l-applikanti quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien li mhux minnu li *"the proposed works would adversely affect views of Urban Conservation Area and detract from the traditional urban skyline"* u dan ghaliex l-appellanti sostnew li l-istess zvilupp jikkomplimenta l-bini anke adjacenti u l-uzu ta' l-istess, kif ukoll *"will enhance the visual integrity of he area in which it is located. This is even in accordance with Polucy BEN 2 of the Structure Plan."*

Illi l-istess appellanti komplew isostnu li *"the height of the existing building including the arches is already four floors high. The proposed building will just be one floor extra. This would in no way affect in an adverse way the views of the Urban Conservation Area … ... Respectfully, the referances to the Structure Plan Policies have no relevance to our particular case. Therefore the applicants reiterate that the proposed development is functional and aesthetically in harmony with the existing environment and submit that the raccomandation for refusal should be revoked."*

Illi l-Qorti rat dak kollu sottomess mill-Perit Philip Azzopardi fid-dokument tieghu datat 28 ta' Gunju 2001 u li gie ricevut mill-Awtorita' fis-6 ta' Lulju 2001 kif jidher mit-timbru ahmar relattiv.

Illi dwar l-istess aggravji dawn saru quddiem l-istess Bord diversi sottomissjonijiet mill-partijiet, inkluzi dawk permezz tan-noti taghhom, fosthom dawk ta' l-appellanti datata 2 ta' Dicembru 2003 fejn gew sottomessi u ndikati numru ta' permessi li juru li l-appellanti jallegaw li kien hemm

commitment fl-istess *area*, kemm ghar-rigward ta' decizjonijiet li ttiehdu mill-istess Awtorita', li minnhom kien hemm decizjonijiet li marru kontra l-parir ta' l-Valletta Rehabilitation Committee. Saret ukoll riferenza ghall-allegati diversi permessi fejn diversi siti fil-Belt, Valletta nghataw permess ghall-uzu ta' ufficini. L-istess Awtorita' rrispondiet permezz ta' risposta datata 6 ta' April 2004 u l-appellanti rreplikaw b'nota datata 23 ta' April 2004.

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wara li nnota li l-istess fond jaqa' f'*Urban Conservation Area* sostna li bini ta' gholi addizzjonali jikkontrasta mat-topografija ta' fejn jinsab il-post, u jidher li ha in konsiderazzjoni l-bini li kien hemm adjacenti ghall-istess fond. A skans ta' repetizzjoni jinghad lid an huwa elenkat fl-ewwel paragrafu tat-tmien (8) pagna tad-decizjoni hawn appellate, fejn hemm argumenti ghaliex l-istess zieda fil-gholi tal-bini ma kinitx fl-opinjoni tal-Bord ta' l-Appell accettabbli mehuda in konsiderazzjoni l-*policies* hemm citati UCO6, UCO 8 u UCO 10, u wkoll dan kollu fil-kuntest tas-sitwazzjoni tal-bini in partikolari. L-istess sentenza tirreferi ghall-oggezzjoni li saret mill-*Valletta Rehabilitation Committee,* kif jidher li sar a bazi ta' diversi konsiderazzjonijiet, inkluzi *"the conservation value of both the streetscape and the building itself."* Fuq dan l-istess Awtorita' sostniet li *"amongst other issues the Planning Authority gives special attention to the context of the buiulding, including any important features of the streetscape and adjacent building heights."*

Ill l-istess Awtorita' wkoll irreferiet imbaghad ghall-uzu propost ta' l-istess binja kollja ghall-iskopijiet kummercjali u sostniet li prattikament din kienet talba sabiex fond residenzjali jigi kkonvertit f'wiehed kummercjali, u dan imur kontra l-i*structure plan policies HOU 2 u HOU 6.*

Illi mis-sentenza citata jidher li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar qabel ma dan kollu sottomess mill-Awtorita', inkluz is-sit ta' l-istess, il-*policies* applikabbli, dak li huwa sejjah bhala valur arkitettoniku ta' l-istess u l-post prominenti fejn l-istess jinsab.

Illi izda l-appellant odjern sostna li f'dan il-kaz ma giex ikkonsidrat jekk tali sit u arja fejn hemm l-izvilupp propost kienx *committed* ghall-izvilupp simili u dan skond l-istess appellant jirrendi l-istess decizjoni nulla u bla effett

Illi min-naha taghha l-Awtorita' appellata eccepiet preliminarjament li l-appell mhux qed isir minn punt ta' ligi kif rikjest mill-**artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar.**

Illi l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992**, kif sussegwentement emendat, 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."

Illi 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 <u>biss</u> 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 dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni 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 appellate."

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 ta' l-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 bbazat 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 appelleabbli. L-aggravju odjern ta' l-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzjarju ('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 a bazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija stess 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 ordinarji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzjonali, pero' certament li mhux fl-

ambitu ta’ appell minn decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell lil din il-Qorti taht id-dispozizzjonijiet ta’ l-**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 l-aggravju ta’ l-appellanti odjerni huwa fis-sens li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni l-*commitment* li allegatament kien hemm fl-istess area fejn hemm is-sit u wkoll b’hekk ma kkonsidrax dak sottomess mill-istess appellanti quddiemu anke dwar in-numru ta’ permessi citati minnu ghall-izvilupp simili.

Illi din il-Qorti kif presjeduta diga’ ddecidiet diversi drabi dwar il-kwistjoni ta’ meta jkun hemm allegazzjoni ta’ *commitment* quddiem il-Bord.

Illi fis-sentenza **“Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (Appelli Nru: 36/01 u 37/01 – 24 ta’ Frar 2003) giet ikkwotata s-sentenza fl-ismijiet **“Michael Gatt vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** fejn inghad li:-

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

“Dana qieghed jinghad ghaliex il-kwistjoni li kellu quddiemu l-Bord ma kinetx xi kwistjoni semplici li setghet tigi rizolta sempliciment billi wiehed ihares lejn il-maximum

height limitation imposta fit-Temporary Provisions Scheme u sempliciment jieqaf hemm. Infatti l-kwistjoni nvoluta kienet tikkomprendi kemm punti diversi ta' fatt, kif ukoll punti ta' dritt li gustament kellhom jigu ndirizzati mill-Bord."

Illi hawn ukoll issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. deciza fid-9 ta' Frar 2001 – Citaz. Nru. 215/98) fejn 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' nvestigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp <u>*attwali*</u> *fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."*

Illi f'dan il-kuntest wiehed jirreferri ghal dak li nghad fis-sentenza **"Michel Dingli vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Ottubru 2000) fejn qalet:-

"Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi jekk persuna aggravata b'decizjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll ta' zvilupp tappella quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, u dik il-persuna tallega li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet imxiet b'mod diskriminatorju, irrazzjonali u b'mod arbitrarju fil-konfront taghha, il-Bord mhux biss jista' jikkonsidra dawk l-allegazzjonijiet u jisma l-provi dwarhom, talli ghandu d-dritt jaghmel dan". Il-Qorti thoss li huwa obbligu tal-Bord li jaghmel dan, in vista tal-kompetenza tieghu, dment li l-istess huwa rilevanti ghall-kaz li jkollha quddiemha.

Illi mill-provi li kellha quddiemha din il-Qorti setghet tikkonstata li huwa minnu li l-appellanti tul il-process kollu semma diversi permessi li nhargu u skond huwa r-ragunijiet ghalfejn is-sit fejn jinsab il-bini indikat ghandu

jitqies bhala wiehed *committed* ghal zvilupp rikjest minnu kemm dwar uzu u kemm dwar gholi ta’ bini.

Illi f’dan il-kuntest jirrizulta lil din il-Qorti li l-Bord fid-decizjoni tieghu pratikament injora ghal kollox dawn is-sottomissjonijiet maghmula mill-istess appellanti, tant li fis-sentenza ma hemm riferenza ta’ xejn ghall-permessi kollha ndikati mill-appellanti, anke permezz tan-nota fuq indikata u dan minkejja li l-appellati stess kienu pprezentaw nota wkoll fejn huma stess irreferew ghal diversi permessi u allegati precedenti ohra fl-istess area, sit u Belt. Hawn qed issir riferenza partikolari ghad-dokument sottomess mill-appellanti quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datat 2 ta’ Dicembru 2003 fejn hemm numru konsiderevoli ta’ permessi li gew indikati lill-istess Bord ghall-konsiderazzjoni tieghu, konsiderazzjoni li din il-Qorti thoss li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma kkonsidra fl-ebda parti tas-sentenza tieghu. Dan kif jidher mill-istess decizjoni nnfisha fejn il-punt ta’ *commitment* ma gie bl-ebda mod trattat, anzi din il-Qorti thoss li dan kien injorat ghal kollox.

Illi din il-Qorti thoss li din hija mankanza serja fl-istess decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u li a bazi tal-premess dan l-aggravju ghandu jintlaqa’ a bazi tal-principju *cerimus paribus* affermat fl-istess decizjonijiet fuq citati u msemmija mill-appellanti fir-rikors taghhom. Dan ghaliex l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kellu jezamina tali aggravju u jiddeciedi dwaru b’motivazzjoni debita u mhux sempliciment jiskartah ghal kollox, ghaliex dan irendi l-istess decizjoni priva minn motivazzjoni essenzjali ghall-validita’ ta’ l-istess. Fuq din il-bazi biss l-appell ta’ l-appellanti Emmanuel G. Cefai *et* ghandu u qed jigi milqugh.

Illi l-argument li l-istess Bord ta’ l-Appell acceda fuq il-post kif jirrizulta li ghamel fil-15 ta’ Jannar 2003 u kif hemm verbalizzat fl-istess atti ma jfissirx li b’hekk l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ha in konsiderazzjoni l-punt ta’ *commitment* imressaq mill-istess appellanti, liema punt li l-istess Awtorita’ stess tant taghtu mportanza permezz tar-risposta taghha datata 6 ta’ April 2004. Anzi jidher li

minkejja dan l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar injora ghal kollox il-kwistjoni tal-hrug ta' permessi citati mill-appellanti fin-nota taghhom, kif anke gew injorati wkoll il-permessi l-ohra imsemmija mill-Awtorita' stess fl-istess nota, b'mod li fid-decizjoni llum taht l-appell quddiem din il-Qorti, jidher li tali punt gie ghal kollox skartat ghaliex l-istess decizjoni ma taghmel l-ebda riferenza ghal dan kollu. Dan minkejja li tali punt huwa relevanti u anke jista' jkun determinati ghad-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti bla ebda dubju skond l-imsemmmija precedenti dan l-appell ghandu jigi milqugh, u l-kaz qed jigi rimess lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar skond il-ligi sabiex dan jiddeciedi l-istess anke fid-dawl ta' dak hawn deciz u fil-kuntest tas-sottomissjonijiet kollha li saru quddiemu mill-istess appellanti u l-partijiet.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta ta' l-appellati fir-risposta ta' l-istess Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 19 ta' April 2005, **tilqa' l-appell ta' l-appellanti kif propost minnhom fir-rikors ta' l-appell taghhom datat 29 ta' Settembru 2004,** u dan ghar-ragunijiet hawn decizi, u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Emmanuel George Cefai u Amalia Cefai kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Izvilupp"** tal-15 ta' Settembru 2004, u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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