MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 4/2005

Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta' One Sixth Investment Ltd.

vs.

L-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta` One Sixth Investment Ltd datat 16 ta' Marzu 2005 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi dan huwa appell mid-decizjoni mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu 2005 fil-kaz f'ismijiet premessi b'liema l-istess Bord cahad l-appell ta' Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta` One Sixth Investment Ltd. mir-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-

Izvilupp fil-konfront ta’ l-applikazzjoni Nru. 2899 (kopja tad-decizjoni hija hawn annessa u mmarkata Dok. “A”.

Illi l-esponenti hassew ruhhom aggravati b’din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi umili appell minnha ghal quddiem il-Qorti ta’ l-Appell kompetenti;

Illi l-aggravju huwa car u manifest fil-fatt u fid-dritt u jikkonsisti fis-segwenti:-

Illi fl-ewwel lok, wara li kienu nhargu diversi permessi ghall-izvilupp tal-*promenade*, l-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell giet michuda avvolja l-izvilupp kienet qed tipproponi fuq il-*promenade* kien in linja mal-premessi li gia` kienu nghataw. Wahda mir-ragunijiet principali ghaccahda kienet li l-izvilupp imur kontra d-*draft local plan.* Bir-rispett *draft local* ma huwiex pjan finali u ghalhekk jista’ jinbidel fi kwalunkwe hin u ghal kwalunkwe raguni. Pjan li ghadu fi stadju ta’ abbozz ma kienx approvat skond il-ligi u ghalhekk qatt ma jista’ fil-prattika jinghata l-istess awtorita` li jinghata lil pjan finali. Ma setghetx, ghalhekk, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tichad applikazzjoni ghax kienet tmur kontra pjan li kien ghadu ma giex approvat.

Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti jhossu aggravat minhabba d-diskriminazzjoni li saret. Infatti jidher li l-izvilupp tul il-*promenade* kollu gie approvat. Kienet biss l-applikazzjoni odjerna (PAO2899/02), li qieghda tipproponi zvilupp fuq l-ahhar parti tal-*promenade* li ma hijiex zviluppata, li giet michuda. *In oltre* jidher li meta r-rikorrenti kien applika originarjament ghall-izvilupp ta’ dan is-sit (Applikazzjoni bin-numru PA 6794/97), l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar kienet cahdet l-applikazzjoni abbazi ta’ ragunijiet teknici, u cioe` li l-izvilupp kien ser ikun kbir wisq ghas-sit. Issa jidher li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li d-daqs ta’ l-izvilupp huwa sproporzjonat izda qed tghid li l-ebda zvilupp ma jista’ jkun permess fuq dak is-sit. Fl-istess hin hemm diga` diversi *kiosks* sar madwar dan is-sit. Dan l-agir huwa diskriminatorju, ghad-dannu tar-rikorrenti.

Illi ghar-rigward tar-ragunijiet l-ohra migjuba mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ir-rikorrenti jirrileva li: fl-ewwel net,

is-sit fuq liema l-izvilupp qed jigi ppropost gia jikkostitwixxi *‘eyesore’* kif kien gie spjegat fl-*Officer’s Report* stess:- ‘*as this proposal includes a site which is presently an eyesore in a very popular are, its visual upgraging and its use by the public is a considerable benefit and would be a substantial gain to the residential and business community.’*

Illi s-sit allokat bhala *‘proposed car parking’* kien propost peress li gia qed jintuza abbuzivament mill-pubbliku biex jipparkjaw il-karozzi taghhom u dan minghajr ebda awtorizazzjoni tas-sidien. Ghalhekk l-izvilupp ta’ dak is-sit biex ikun adattat ghal *car parking* zgur ser inaqqas il-perikolu u l-inkonvenjent ezistenti. Illi fi kwalunkwe kaz, jekk dan is-sit m’ghandux ikun accessibbli ghall-pubbliku l-*Commuted Car-Parking Scheme* gie introdott fl-arja in kwistjoni u ghalhekk jista’ jintuza’ wkoll.

Illi fl-ahhar nett ghalkemm huwa veru li l-*boathouses* kienu intizi li jintuzaw bhala ‘boathouses.’ Pero` l-uzu ta’ ‘boathouses’ fid-diskors Malti timporta uzu varjat u mhux limitat ghat-tqeghid tad-dghajjes.

Ghaldaqstant l-esponesnti filwaqt li taghmel riferenza ghal provi kollha gia dedotti quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u tirriserva li tipproduci dawk il-provi kollha lilha permessi mill-ligi, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa’ l-Appell tar-rikorrenti, tirrevoka l-precitata decizjoni ghall-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tat-2 ta’ Marzu 2005, tordna l-kancellament tar-rifjut fuq imsemmi u tordna l-hrug tal-permess ghall-izvilupp skond kif mitlub.

Rat id-dokumenti esebiti minn fol. 5 sa 22 tal-process.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta’ April 2005 (fol. 23) fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet “Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta` One Sixth Investment Ltd. vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp“ deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 10 ta’ Awissu 2005 a fol. 27 tal-process:-

Illi qabel xejn irid isir korrezzjoni fl-okkju ta’ dan l-appell u senjatament fejn tissemma l-Qorti peress li dawn l-appelli ghandhom jinstemghu quddiem il-Qorti ta’ l-Appell (Kompetenza Inferjuri).

Illi preliminarjament l-appell interpost mis-socjeta` appellanti huwa null *stante* li ma sarx skond l-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp (Kap.356)** 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’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **“Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (deciza 31 ta’ Mejju 1996); **“Anthony Borg vs l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (Appell deciz fl-24 ta’ April 1996); **“Francis Mugliett vs L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (Appell deciz 31 ta’ Mejju 1996); **“Zaren Camilleri vs Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (Appell deciz 28 ta’ Frar 1997) **“Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (Appell numru 13/01RCP deciz 28 ta’ Ottubru 2002); **“Tonio Azzopardi vs Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (deciza 28 ta’ Ottubru 2002).

Illi jigi bir-rispett sottomess illi l-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanti huwa daqstant null *stante* illi filwaqt li fattwalment l-Bord ta l-motivazzjonijiet tieghu, certament illi l-motivazzjoni moghtija hija sufficjenti tenut kont ta’ l-aggravju u l-provi mressqa mill-appellant quddiem il-Bord ta’ l-Appell.

Illi bir-rispett kollu, il-motivazzjonijiet kollha tas-socjeta` appellanti huma kollha msejsa fuq punti ta’ fatti u mhux ta’ ligi u anke` jekk wiehed jara l-ewwel aggravju s-socjeta` appellanti mhijiex korretta f’dak li qalet ghaliex il-ligi tal-

ippjanar tipprovdi illi applikazzjoni tista' tigi rifjutata jekk l-Awtorita` tahseb li ser tkun ta' xkiel ghat-tfassil tal-Pjan Lokali. Ghaldaqstant ma tistax tohrog bl-argument illi gialadarba l-Pjan Lokali ma kienx ghadu gie fis-sehh, mela din l-applikazzjoni ma setghetx tigi rifjutata minhabba f'hekk.

Illi a rigward tat-tieni aggravju, u cioe` ta' diskriminazzjoni, jigi sottomess illi din il-Qorti kellha l-okkazzjoni li tesprimi ruha fuq dawn l-aggravji, tant hu hekk illi jigu michuda peress illi huma ta' natura kostituzzjonali.

In vista tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell tat-2 ta' Marzu 2005 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mis-socjeta` appellanti One Sixth Investment Ltd. u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjes kontra l-istess socjeta` appellanti.

Rat il-verbali tas-seduti ta' l-10 ta' Novembru 2005 u tat-22 ta' Frar 2006 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas-27 ta' April 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tordna l-korrezzjoni fl-okkju ta' dan l-appell fejn ghandhom jizdiedu l-kliem (Kompetenza Inferjuri) fir-rikors ta' l-appell u fl-atti kollha relattivi ta' dan l-appell in konformita' ma' dak eccepiet fl-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita' appellata.

Illi t-tieni ecczzjoni ta' l-Awtorita' appellata hija li dan l-appell ma' huwiex permessibbli *stante* li ma huwiex appell fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar

u ghalhekk ma jikkwalifikawx bhala *"punti ta' ligi decizi mill-Bord" ai termini* ta' l-imsemmi **artikolu 15 (2)** ta' l-imsemmi Att, li minnhom biss jista' jsir appell quddiem din il-Qorti.

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 presjeduta 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".

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-possibilita' 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 l-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 l-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi dan kollu gie riaffermat fis-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"Emmanuel Saliba vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) fejn inghad:-

*"Illi abbazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnifisha 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' 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 inghad ukoll fis-sentenza ta' **"Angelo Said vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** *sup. cit*. illi:-

"L-interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta' dawn ir-regolamenti u "policies" tispetta proprjament lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u anke lill-Bord ta' l-Appell. Sakemm ma jkunx jidher car li tkun sejra tigi sanzjonata ingustizzja manifesta, minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, <u>kif enuncjata fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell</u>, din il-Qorti ma tigix inklinata li tissindika

jew tiddisturba l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni li jaghmel il-Bord b'kazijiet partikolari. Dan ghaliex, diversament, il-Qorti tkun qeghda tissostitwixxi l-gudizzju u d-diskrezzjoni taghha, f'materja teknika, li tispetta, skond il-ligi, lil dan it-Tribunal specjali li gie mwaqqaf appozitament biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

Illi fis-sentenza **"Michael Gatt vs Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. (JSP) – 19 ta' Novembru 2001) inghad illi:-

"Din id-disposizzjoni tal-Ligi giet interpretata minn din il-Qorti f'hafna okkazzjonijiet 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 semplicement aspetti teknici. Lanqas ma hemm dritt ta' appell fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord".

Illi f'dan il-kaz l-appellant kien applika ghall-*"embellishment of Belvedere and adjacent public walkway, terrace, plaza and small café'/snack bar, resurfacing of existing terrace, legalised access to lower level by ramp, compatible railing design to match existing, refurbishing of underlying store and non illumated café sign and upgrade lower parking area"* u li tinsab f' Dawret il-Gzejjer, San Pawl il-Bahar.

Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata ghall-diversi ragunijiet ta' *policies* mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kif jidher mid-decizjoni ta' l-istess datat 29 ta' April 2003, u dan bl-applikazzjoni tal-Pjan ta' Stuttura u l-*policies* hemm indikati bhala BEN 1 ghal dak li huwa *"bad neighbour development"* u *"to protect the amenity of existing uses".* Fil-fatt jinghad li l-istess zvilupp sottomess *"does not contribute to the enhancement of the urban design characteristics of the area but only jeopardises its visual amenity. It is therefore incompatible with the*

principles of good design and with the characteristics of the area, as is unlikely to maintain the visual integrity of the area in which it is located. The development is therefore in conflict with the Structure Plan policy BEN 2".

Illi apparti dan inghad li l-istess immur kontra *Structure Plan policy TRA 4 and the car standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces…"* Gie sostnut ukoll li tali zvilupp jelimina l-ispazji ezistenti ghal tqeghid jew ipparkjar ta' *boats* fil-*boathouses*, tant li nghad li ma hemm *"no justification to remove the spaces, within the existing boathouses, in lieu of the proposed development, particularly when considering lack of such boat storage facilities on the coast".* Fl-ahharnett inghad li:-

"Development of this site would compromise the Malta Environment & Planning Authority's ability to review the layout and other provisions of the Temporary Provisions Scheme through the Local Plan process as proposed in Structure Plan policies SET 8 and BEN 4. The proposal is therefore premature and counter to Structure Plan policies SET 8 and BEN 4".

Illi l-applikant, l-appellant odjern pprezenta appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar permezz tal-Perit Kevin R Abela datat 15 ta' Mejju 2003 minn fejn jirrizulta li l-istess appellant jirreferi ghall-applikazzjoni tieghu dwar l-istess progett li kienet gja rifjutata u din li kienet iggib in-numru PA6794/97, u fil-fatt jghid li din l-applikazzjoni prezenti PA2899/02 ma gietx trattata oggettivament, anzi l-applikazzjoni il-gdida giet trattata bhal l-applikazzjoni l-antika tieghu; jikkontendi li mill-ewwel applikazzjoni ghat-tieni applikazzjoni inhargu permessi fl-istess inhawi ghall-Amazonia ghan-New Dolmen Hotel, u li l-istess huwa gholi tlett darbiet izjed minn dak propost mill-appellant; jsemmi wkoll in-numru ta' *"truck-cum caraven style of aluminium kiosks"* li hemm fl-istess inhawi li skond huwa thallew ihassru l-ambjent vizwali ta' l-istess inhawi; dwar spazzju ghall-*parking* qal li l-interpretazzjoni moghtija mill-Kummissjoni ghall *policy TRA 4* hija soggettiva u li kien

hemm diskrimanazzjoni fl-applikazzjoni ta’ BEN 1 u BEN 2 fil-konfront ta’ l-applikant; dwar il-*boathouses* jghid li dawn kienu qed jintuzaw bhala residenzi ghall-villegatura tant li l-Kunsill Lokali pprovda ghall-pavimentar ta’ l-istess; jghid li ma’ jistax jemmen kif zvilupp *“for the last remaining unsurafaced gap from St. Paul’s Bay to Bugibba up to Qawra is deemed premature and counter to SET 8 and BEN 4 ….defies any basic logic as to why?!”*

Illi quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar gie sottomess ukoll li mill-ewwel applikazzjoni ghat-tieni applikazzjoni maghmula mill-istess appellant fuq l-istess sit, l-ewwel applikazzjoni kienet giet rifjutata ghaliex ma kienx hemm spazju ghall-ipparkjar (dak iz-zmien 102 post) u li l-izvilupp kien *“out of scale”.* Jghid li dawn kienu l-unika oggezzjonijiet ghall-istess, u ghalhekk l-applikant ipprezenta l-applikazzjoni llum hawn trattata sabiex jindirizza l-istess oggezzjonijiet tant li naqqas l-izvilupp minn 100 ghal 36 mejda; dwar il-*parking* jghid li kif gie indikat li hemm bzonn 100 post ghall-*parking* ghal 36 mejda huwa certament eccessiv u fi kwalunkwe kaz hija applikabbli *“commutted parking scheme”* ghall-istess area u f’dan il-kaz dan ghandhu japplika *vis a vis* l-applikant. L-*area* hija ta’ attivita’ kummercjali u l-istess applikant ghandu bhal haddiehor jithalla jizviluppa l-istess; dwar il-*boathouses* qal li 4 minn 60 huma nkluzi f’dan il-progett, u jghid li l-istess minn 1960 il-quddiem kienu wzati bhala *“stores and storage area by companies”*

Illi fid-decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidher li l-istess Bord ha in konsiderazzjoni li l-izvilupp kien jikkonsisti fi proposta ta’ ftuh ta’ café’ u *snack bar* fuq il-*boathouses* ezistenti *at promenade level,* b’alterazzjonijiet ghall-istess binjiet fil-livell ta’ xatt sabiex jigu mibnija facilitajiet sanitarji, bi spazzju ghall-parkegg ta’ 36 post fuq il-*foreshore,* li huma maqghudin mas-saqaf permezz ta’ rampa; l-istess zvilupp kien jinkludi l-bini ta’ kiosk, stallazzjoni ta’ reklamar u li l-parti kbira tas-saqaf kienet ser tintuza ghall-kummerc u fil-fatt dan huwa f’livell ftit inqas mit-triq u l-*promenade*.

Ill gie nnutat ukoll li applikazzjonijiet ghall-bini ta’ *kiosk* fuq il-bejt ta’ l-istess *boathouses* kien gie rifjutat fl-applikazzjonijiet PA 5185/97, PA 5186/97, u fl-ahharnett PA 6794/97 li giet rifjutata anke wara rikonsiderazzjoni u appell.

Illi l-istess Bord ta’ l-Appell ikkonsidra il-kummenti li saru dwar l-aspetti teknici ta’ l-istess applikazzjoni skond il-*policies* vigenti u jidher li dan sar b’mod estensiv f’pagna 13 sa pagna 16 ta’ l-imsemmija decizjoni, li trattaw kollha dwar l-impatt vizwali ta’ l-istess zvilupp, l-integrita’ vizwali ta’ l-istess *area* u zvilupp, *policy* REC 4 li titratta dwar strutturi ghall-uzu temporanji fejn hemm il-kosta tal-bahar, u l-pjan ta’ struttura ezistenti u fejn qed jithejja l-istess pjan ta’ struttura gdid li mhux propost li jhalli zvilupp ta’ dan it-tip; konsiderazzjonijiet dwar *parking* skond l-i*Structure Plan Explanatory Memorandum* u diversi konsiderazzjonijiet ohra ta’ natura teknika. Saret ukoll riferenza ghall- oggezzjonijiet li dahlu fuq l-istess zvilupp kollha elenkati a fol. 17 ta’ l-istess decizjoni, u fl-ahharnett jidher li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar abbracja dawn ir-ragunjiet kollha, u dehrlu wara li ha in konsiderazzjoni tal-fatt li zviluppi fuq l-istess sit gja gew rifjutati tlett darbiet ohra, li d-*draft local plan* lanqas jikkonsidra tali uzu jew bdil ta’ uzu ta’ *boathouses,* li l-izvilupp propost ser jikkrea ostakolu vizzwali ghal minn jimxi fuq il-*promenade* u ser taffetwa l-ambejnt vizzwali tal-*promenade* u tal-madwar tant li gie affermat li *“the additional structures will seriously compromise the enjoyment of public areas”;* l-iskop ta’ *boathouses* ma huwiex ghall-uzu kummercjali u bdil ta’ uzu ta’ l-istess ma huwiex accettabbli, u li l-istess Bord ma qabilx ma’ l-iskemi ta’ parkegg tal-karozzi sottomessa u li dan ser issir fuq il-*foreshore* b’periklu ghan-niex li juzaw din il-parti tal-kosta, kif ukoll inkonvenjent ghal dak is-settur tal-pubbliku li jiffrekwenta il-bajja.

Illi minn din id-decizjoni sar appell odjern fejn qed jinghad li l-istess sentenza hija zbaljata legalment peress li jghid li nhargu diversi permessi fuq il-*promenade* u minkejja li l-izvilipp kien qed jipproponi zvilupp fuq l-istess linji dan gie rifjutat minhabba d-*draft local plan* li ghadha ma hijiex ligi;

qed jigi allegat li saret diskriminazzjoni fil-konfront ta' l-appellant; jghid li hemm diversi kiosks li thallew f'dan is-sit; ma jaqbilx li dan l-izvilupp huwa *eyesore;* u jghid li l-post ghall-parking propost gja jintuza illegalment ghall-*parking* u fil-kaz in ezami ghandha tigi applikata s-sistema ta' *commuted parking scheme* u fl-ahharnett jghid li l-uzu ta' *boathouses* mhux limitat ghat-tqeghid tad-dghajjes.

Illi din il-Qorti thoss li fid-decizjoni li saret mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kull ma' kien hemm kienu biss konstatazzjonijiet ta' fatt u applikazzjoni ta' *policies* ghall-kaz in ezami li kollha kemm huma, huma fil-kompetenza esklussiva tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar bhala punti ta' fatt u li din il-Qorti fuqhom ma ghandha l-ebda kompetenza, iktar u iktar fuq l-aggravji kif proposti.

Illi dan qed jinghad peress li l-istess decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar in verita' ma dahlet fuq l-ebda punt ta' dritt izda applikat il-*policies* vigenti fil-Pjan ta' Struttura ghall-kaz in ezami; f'dan il-kuntest jekk wiehed jezamina dak li jinghad mill-appellant ghal dak li huwa indika bhala ragunijiet ohra bhal li ma qabilx mas-sottomissjonijiet tal-Bord li kkonsidra l-istess zvilupp bhala *eyesore* jew inkella ma qabilx ma dak li nghad mill-istess Bord dwar l-ispazzju tal-*parking* propost u dwar l-uzu jew is-suppost uzu ta' dawk li huma ndikati bhala *boathouses,* certament li huma punti u konsiderazzjoni ta' fatt, minghajr ebda bazi legali ta' xejn u certament l-appell kif propost fuq l-istess binarji ghandu u qed jigi michud bhala mhux permessibbli skond il-ligi vigenti u l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** b'mod partikolari.

Illi dwar l-argument li kien hemm zball ta' ligi peress li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra u qata' l-appell fuq il-provvedimenti jew is-suppost *draft local plan* ghall-istess *area*, dan ma jirrizultax li huwa korrett u biex jasal ghal din il-konkluzzjoni bizzejjed li wiehed ihares lejn id-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li hija wahda dettaljata u bbazata fuq il-*policies* u l-pjan ta' struttura vigenti li jipprojbixxi tali tip ta' zvilupp ulterjuri fuq l-istess sit u fuq l-istess kosta u *promenade*. Jidher li l-Bord ikkonsidra jekk fil-futur prevedibbli kienx ser ikun

hemm bdil ta' policy f'dan ir-rigward u indika biss, kif *di piu'* l-Awtorita' appellata, ndikat fis-sottomissjonijiet taghha, li tali zvilipp lanqas ser ikun proponibbli fil-futur, u dan l-istess Awtorita' hija obbligata li taghmlu fil-kuntest tal-*policies* vigenti llum applikabbli. F'dan il-kuntest wiehed irid joqghod partikolarment attent sabiex verament issir gustizzja li jiehu in konsiderazzjoni d-decizjoni fit-totalita' taghha u f'dan il-kaz lanqas biss hemm ombra ta' dubbju li l-istess applikazzjoni u appell interpost gew decizi mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar biss fuq konsiderazzjonijiet ta' fatt u fuq punti ta' *policies* skond il-pjan ta' Struttura vigenti, tant li ssir riferenza ghalihom fl-imsemmija sentenza u dan b'mod dettaljat. Ghalhekk anke fuq dan il-bazi l-appell ma huwiex permessibbli skond id-disposizzjoni ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi l-ahhar bazi ta' dan l-appell sottomessa mill-appellanti hija dik fejn l-istess appellant qed jallega diskriminazzjoni kontra tieghu ghaliex qed issostni li zvilupp gie approvat tul il-*promenade* kollu; hawn din il-Qorti thoss li jekk wiehed ihares lejn l-appell li sar mill-istess appellant quddiem il-Bord jara li f'dan il-kuntest kull ma' ssemma' kien kaz tal-Hotel New Dolmen, u mill-bqija issemew mill-perit kazijiet ta' *aluminium koisks at street level,* li ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' l-izvilupp propost li huwa bdil ta' *boathouses* ghal skopijiet kummercjali u wkoll kaz ta' uzu ta' bejt ta' l-istess *boathouses* bi struttura permanenti ftit taht il-livell tat-triq, anke b'rampa ghal fuq il-kosta u pparkjar ta' karozzi fuq l-istess kosta. Fis-sottomissjonijiet li saru mill-istess appellant *tramite* l-perit u d-difensuri tieghu ma saret l-ebda riferenza ghall-permessi specifici; intqal biss li l-istess *area* hija kommessa ghal dak li gie ndikat bhala *"commercial and touristic activity"* pero' ma gie ndikat l-ebda permess iehor. Dan kollu gie ndirizzat mill-Bord fl-istess decizjoni fis-sens li nghataw ragunijiet specifici ghaliex tali zvilupp ma kienx permessibbli, u fil-fatt imkien ma gie ndikat u lanqas allegat mill-appellanti li kien hemm xi tip ta' *commitment* ghall-zviluppi simili bhal dak propost f'dik l-*area*; fil-fatt lanqas l-appell odjern ma huwa bbazat fuq tali kuncett ta' *commitment* jew fuq il-principju ta' *cerimus paribus* indikat f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati.

Illi ghalhekk l-istess aggravju odjern huwa bbazat fuq l-allegazzjoni generika li f'dan il-kaz saret diskriminazzjoni ma' l-appellant u tajjeb li f'dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi fl-ewwel lok ghas-sentenza fl-ismijiet **"Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta' Mejju 1998 fejn 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 l-Qorti qieghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' din l-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 tirrivedi 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-diskrizzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn din 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 din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid <u>tidher manifestament</u> 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 iktar relevalenti ghall-kaz in ezami hija dak li gie ritenut 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 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' investigazzjonijiet 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 taht dan l-aspett din il-Qorti thoss li ghandu japplika dak li inghad fis-sentenza **"Jason Zammit vs Il-Kummisjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2002) u cjoe":-

*"Dwar l-allegazzjoni tal-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta', ma tistghax tigi ezaminata u deciza f'dan l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mil-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest tal-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 tal-Appell bhala Qorti tal-Appell minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord skond l-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992** fuq citat".*

"Dan billi l-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-Onorabbli Qorti ta' l-Appell gie ripetut li:-

*"Huwa evidenti li dan l-aggravju baziku ta' l-appellant ma jista' qatt jinkwadra ruhu fil-parametri strettissimi mposti mil-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 ssir rieferenza wkoll ghal dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Mario Aquilina et vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (N.A.) (JDC) (JAF) – 31 ta' Mejju 2002 fejn gie affermat li:-

"Hija haga evidenti li din il-Qorti m'ghandix il-kompetenza li tisma' il-provi dwar din l-allegazzjoni ghaliex il-kompitu taghha, kif diga intqal aktar qabel, huwa ristrett ghal revizjoni ta' decizjoni fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord u din il-Qorti m'ghandha l-ebda kompetenza li tirrivedi il-kwistjonijiet ta' fatt. U verament l-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni maghmula mill-appellanti lanqas tinvolvi kaz ta' revizjoni tal-fatti mismugha u migbura mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar."

Illi din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz saret biss allegazzjoni li ma kenitx *soretta* b'ebda provi quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hlief b'mod ghal kollox vag, tant li certament l-aggravju odjern ma jaqax fil-parametri ta' appell permessibbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex diga ntqal li fl-appelli statutorji taht l-**Att Numru 1 tal-1992**, din il-Qorti tal-Appell ghandha gurisdizzjoni u kompetenza verament limitata, u cioe' tista' tirrevedi decizjonijiet tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar unikament fuq punti ta' ligi li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Ma' hemm

ebda dubju li provi dwar l-istess lanqas biss ingabu quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, liema provi kien imisshom tresqu, *se mai*, quddiem il-Bord u fil-fatt lanqas f'dan l-appell ma saret xi referenza ghal xi prova – saret biss asserzjoni generika u f'dan il-kaz gratuita u ghalhekk certament li bil-mod kif propost, u kif jirrizulta mill-atti kollha relattivi din hija u kellha tkun kwistjoni ta' fatt li ma hijiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti. Kull ma tista' taghmel din il-Qorti hija li, ghal kull buon fini, tirriserva kull dritt li l-appellanti jista' jkollhom fir-rigward ta' din l-allegazzjoni okkorrendo f'sede ohra. Illi ghalhekk, anke it-tielet aggravju tal-appellanti jsib ostaklu legali fil-konfront tal-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' tal-Ippjanar li konsegwentement hemm lok li tintlaqa'.

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qeghda tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u konsegwentement tiddikjara l-appell tal-appellanti inammissibbli skond il-ligi u ghalhekk tichad l-istess appell u tikkonferma id-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan ghaliex l-appell kif intavolat quddiem din il-Qorti ma huwiex ammissibbli *ai termini* ta' l-**artikolu 15 (2) Kap 356 tal-Ligijiet ta'Malta.**

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni ndikata fir-risposta ta' l-Awtorita' appellata datata 10 ta' Awissu 2005, **tichad l-appell ta' l-appellanti Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta' One Sixth Investment Ltd fir-rikors tieghu datat 16 ta' Marzu 2005** *stante* li l-istess appell huwa nfondat u bla bazi ghar-ragunijiet fuq premessi u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 2 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet **"Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta' One Sixth Investment Ltd vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** indikata f'dawn l-atti processwali.

Illi l-ispejjez ta’ din id-decizjoni jibqghu a karigu ta’ l-appellanti Anthony Demajo ghan-nom tas-socjeta’ One Sixth Investment Ltd.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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