MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 12/2004

Francis Schembri ghall-ahwa Schembri u Fenech.

vs.

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-Awtorita` ta Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 1 ta' Novembru 2004 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 435/03, Francis Schembri *nomine* applika biex f'Alley 2, St. Peter Street, Qormi, jiddemolixxi bini (fond 7,8 u 9) ezistenti u jibni *store*, garaxxijiet u residenzi.

2. Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-ragunijiet indikati a fol 2 u

3 tad-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar, mill-liema decizjoni qieghed isir l-appell odjern, u kopja ta’ liema qieghda tigi hawn annessa.

3. Illi l-applikant interpona appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u talab li l-permess mitlub minnu ghandu jinhareg.

4. Illi l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, talbet li d-decizzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghandha tigi konfermata u li l-appell ghandu jigi michud.

5. Illi permezz ta’ decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-hmistax (15) ta’ Ottubru 2004 (PAB 196/03/RR) l-istess Bord iddecieda billi laqa’ l-appell interpost mill-appellant u ordna li l-istess appellant jinhariglu l-permess mitlub minnu.

Illi l-esponent ihoss ruhu iggravat minn din d-decizjoni u ghaldaqstant qieghed jinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

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

Illi bir-rispett kollu, fl-umili opinjoni ta’ l-esponenti l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar m’ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipatrixxi mill-provvedimenti tat-*Temporary Provisions Schemes* u tal-Pjan ta’ Struttura ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni. Fil-fatt bid-decizjoni tieghu l-Bord kien qieghed jagixxi *ultra vires stante* li l-**Att dwar l-Izvilupp ta’ l-Ippjanar** (il-Ligi) li jikkonferixxi s-setghat lill-Bord sabiex jisma’ u jiddetermina appelli minn decizjonijiet ta’ l-Awtorita`, fl-**artikolu 15 (12)** jaghmilha cara illi:-

“*…the Bord* ***shall*** *ensure that it complies with the provisions of subarticles (1) and (2) of article 33 in reviewing decisions of the Authority”.*

Illi l-**artiklolu 33 (1)** jistipula illi:-

"In its determination upon an application the Authority (u b'applikazzjoni ta' l-**artikolu 15 (12)** hawn fuq citat. Anki il-Bord), ***shall:***

(a) apply the following –
i. development plans……,
ii. planning policies"

Illi *development plans* a tenur ta' l-**artikolu 2** tal-Ligi, jinkludi *structure plan, subject plans, local plans action plans and development briefs.*

Illi *a tenur* tal-provvedimenti ta' l-*artikolu 22 (3)* tal-Ligi, it-*Temporary Provision Schemes* approvati taht il-**Building Permits (Temporary Provisions) Act,** huma ikkonsidrati bhala *structure plan*.

Ghaldaqstant, l-applikazzjoni kongunta ta' dawn id-dispozizzjonijiet timponi obbligu fuq il-Bord – fil-fatt fiz-zewg dispozizzjonijiet tintuza' l-kelma ***"shall"*** **-** illi japplika l-provvediment tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp b'mod mandatorju.

Illi fil-fatt, l-Awtorita` appellanta applikat il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* fir-rifjut taghha ghall-applikazzjoni, u dan kif jirrizulta ampjament mir-ragunijiet moghtija mill-istess Awtorita` fid-decizjoni taghha ghar-rifjut ta' l-applikazzjoni.

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp limitatament minhabba valutazzjoni maghmula mill-istess Bord illi jekk ma jinharigx il-permess mitlub, is-sit *de quo* ikompli jiddeterjora, u dan minkejja li l-istess zvilupp imur kontra kull *policy* applikabbli ghas-sit *de quo.*

Illi kieku l-Bord applika l-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura ghal dik iz-zona, liema provvedimenti il-Bord kien konxju li kellu japplika, kien ikun car illi l-izvilupp propost qatt ma seta' jigi approvat. U dan peress li l-ebda zvilupp

ta' dan it-tip ma kien permessibbli, kif ukoll il-provvediment tal-Pjan ta' Struttura li ma jippermettux tip ta' zvilupp bhal dak in kwistjoni f'zona bhal dik mertu tal-vertenza odjerna.

Illi dawn il-punti diga` gew ikkunsidrati u decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-appell fl-ismijiet:

- **"Alexander Agius vs DCC"** (Rikors numru 2/03 RCP) deciz fit-13 ta' Ottubru 2003; u
- **"Vane den Bossche vs DCC et"** (Rikors numru 44/02) deciz fis-26 ta' Frar 2004.

Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setghat moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord *stante* li l-Bord ma appellax il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* skond kif titlob l-istess ligi.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu tilab li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hmistax (15) ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet premessi, u tikkonferma r-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 6 sa 11 tal-process;

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 15 ta' Ottubru 2004 (PAB196/03/RR) a fol. 6 sa fol. 11 tal-process.

Rat ir-risposta ta' l-Appell ta' Francis Schembri *nomine et* datata 11 ta' Frar 2005 (a. fol. 13 sa 30 tal-process) fejn espona:-

1. Illi s-sentenza appellata, moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-15 ta' Ottubru 2004, hija gusta u timmerita konferma, u dan ghar-ragunijiet segwenti.

2. Illi l-agravju uniku ta' l-appellanti l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar, jikkonsisti fl-allegazzjoni illi fis-

sentenza tieghu, il-Bord ta’ l-Ippjanar skarta l-provvediment tat-*Temporary Provision Schemes* approvati taht il-**Buildings Permits (Temporary Provision) Act,** meqjusa bhala pjanijiet taht il-**Buildings Permits (Temporary Provisions) Act,** meqjusa bhala pjanijiet ta’ struttura, u ghalhekk l-istess Bord fid-decizjoni tieghu illi ma japplikax l-imsemmi provvedimenti, kif inhu marbut illi jaghmel a tenur tad-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (12)** ta’ l**-Att dwar l-Izvilupp ta’ l-Ippjanar,** agixxa, dejjem allegatament, *ultra vires* is-setghat moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord.

3. Illi dejjem skond it-tezi ta’ l-appelanti, galadarba *ai termini* tal-Pjan ta’ l-iStruttura applikabbli ghaz-zona in kwistjoni, illi f’dan il-kaz tifforma parti minn Zona ta’ Konservazzjoni Urbana (UCA), l-izvilupp propost mill-appellanti ma huwiex permess, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien marbut illi japplika l-imsemmi Pjan ta’ Struttura u ma kellu ebda diskrezzjoni illi jiddipartixxi bl-ebda mod mit-termini ta' l-istess Pjan. Konsegwentement, dejjem skond l-appellanti, id-diskrezzjoni applikata mill-Bord fid-decizjoni tieghu illi jordna l-hrug tal-permess favur l-appellati, tezorbita mill-kompetenza ta' l-istess Bord u ghalhekk taghti dritt ta' appell lill-istess appellanti quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi ghalhekk, l-appellanti Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar ibbazat l-appell taghha fuq l-allegazzjoni illi d-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setghat tieghu kif akkordati lilu permezz tal-Ligi, u permezz ta' dan l-appell odjern, talbet illi d-decizjoni tal-Bord tigi mhassra u revokata.

4. *In linea* preliminari, jigi sottomess bir-rispett illi ghalkemm l-appellanti ccitaw diversi Sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, in sostenn ta' l-ammissibbilta' ta' l-appell taghhom *ai termini* tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 15(12) tal-Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta, l-allegazzjoni illi l-Bord ta' l-Appelli ma applikax it-termini ta' pjan ta' struttura illi, dejjem allegatament, kien obbligat illi japplika fil-kaz odjern, ma jikkostitwixxix punt ta' dritt appellabbli lil din l-Onorabbli

Qorti. Fil-fatt, jigi sottomess umilment illi kieku din l-Onorabbli Qorti kellha thaddan it-tezi illi kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli illi ma applikatx xi dispozizzjoni tal-pjan ta' struttura, meta *del resto* kien fid--diskrezzjoni tieghu illi japplikahiex jew le fil-kaz *de quo, u* dan irrispettivament mill-kwistjoni jekk dan il-punt giex dibattut fil-proceduri quddiem l-istess Bord, allura jkun ifisser l-effett tas-Sentenzi citati mill-appellanti jkun illi jxejjen kompletament l-effikacja tad-dispozizzjonijiet ta' l-imsemmi Artikolu 15(12). F'dan ir-rigward, issir referenza ghas-Sentenza moghtija minn din l-Onorabbi Qorti diversament preseduta fis-Sentenza **Emanuel Mifsud** vs **Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp,** (Qorti ta' l-Appell:deciza 31 ta' Mejju 1996) fejn gie spjegat:-

"Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punt ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi …..Biex 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."

5. Illi effettivament, jirrizulta kjarament illi l-aggravju ta' l-appellanti, illi invokat espressament in-nozjoni ta' *l-ultra vires,* ma jistax jigi indirizzat lil, u trattat minn, din l-Onorabbli Qorti, illi ghandha gurisdizzjoni ferm limitata in materja ta' appelli mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar. Fil-fatt, huwa pacifiku illi **d-decizjonijiet ta' l-imsemmi Bord huma finali hlief dwar punti ta' Dritt li tkun qamet kontroversja dwarhom u li jkunu gew diskussi u konsegwentement decizi mill-Bord fis-Sentenza tieghu.** Fil-fatt, fis-Sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar,**(Qorti ta' l-Appell: deciza 24 ta' April 1996) gie ritenut illi:-

"... din il-kontestazzjoni ta' Ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata*. Hu superfluwu li jigi notat*
illi l-appell huwa wiehed mid-decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi." [Enfasi Mizjud]

B'danakollu, mill-atti tal-kaz *de quo,* ma jirrizulta ebda kontroversja fil-proceduri quddiem il-Bord dwar il-kwistjoni jekk l-istess Bord kellux id-diskrezzjoni illi japplika l-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura in kwistjoni, jew le, u lanqas ma saret l-ebda referenza ghal dan fid-decizjoni tal-Bord. Ghalhekk, jigi sottomes umilment illi l-appell interpost mill-appellanti f'dan il-kaz, ma huwiex ammissibbli *stante* illi ma jittrattax punt ta' dritt deciz mill-Bord *ai termini* tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 15(12).

6. Illi *inoltre*, minghajr pregudizzju ghall-premess, u fil-kuntest ta' l-allegazzjoni ta' l-appellanti illi l-Bord agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu f'dan ir-rigward, jigi rilevat illi effettivament, il-Ligi taghna tipprovdi ghal mekkanizmu *ad hoc* sabiex jigu ttrattati aggravji dwar id-decizjonijiet jew agir ta' tribunali jew awtoritajiet ohra amministrattivi, u dan permezz tad-dispozizzonijiet ta' **l-Artikolu 469A** tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-fatt illi l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar huwa tribunal amministrattiv jew kwazi gudizzjarju gie kkonfermat minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fis-Sentenza fl-ismijiet **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp,** (Qorti ta' l-appell: deciza 28 ta' Ottubru 2002) u ghalhekk, f'kaz illi jkun jenhtieg illi jsir skrutinju ta' l-agir tal-Bord, il-procedura illi ghandha tigi segwita hija dik provduta mid-dispozizzjonijiet ta' l-imsemmi **Artikolu 469A,** u l-appellanti ma tistax tinqeda bil-procedura ta' l-appell a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 15(12) fuq imsemmi, sabiex tikkontesta l-agir tal-Bord u sabiex is-Sentenza tieghu tigi dikjarata bhala nulla u minghajr effett. Dan jinghad *in vista* tal-fatt illi permezz ta' l-azzjoni odjerna - fejn l-appellanti qieghda titlob rimedju fuq allegazzjoni ta' agir *ultra vires* mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar - qed jintalab illi tigi mistharga gudizzjarjament azzjoni amministrattiva: ezercizzju illi jehtieg illi l-Qorti kompetenti illi tittratta l-aggravju, ikollha s-setgha illi tezamina l-fatti u tittratta anke l-mertu ta' l-agir in kwistjoni - haga illi din l-Onorabbli Qorti hija, dejjem bl-akbar rispett, prekluza milli taghmel *a tenur* tal-gurisprudenza kostanti taghha stess. F'dan il-kuntest, issir referenza ghas-Sentenza fl-ismijiet **Ludwig Camilleri noe** vs **Chairman**

ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar, (Qorti ta’ l-Appell: deciza 28 ta’ Frar 1997) illi wkoll ittrattat il-kwistjoni ta' stharrig ta' azzjoni amministrattiva, fejn intqal illi:

"Certament mhux lecitu ghall-appellanti li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkuwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appellabbli. L-aggravju odjern ta' l-appellanti, 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 ta' l-appell taht il-Ligi specjali msemmija, halli din il-ligi ma kkonferietx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din it-Qorti f’dan l-appell."*

7. Illi jigi sottomess illi fil-kaz odjern, il-lamentela ta' l-appellanti wkoll hija ndirizzata sabiex din l-Onorabbli Qorti tistharreg agir amministrattiv, billi tezamina d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, u mill-mertu taghha, tasal ghall-konkluzjoni li l-Bord agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu meta allegatament, skarta r-regolamenti tat-Temporary Provisions Schemes applikabbli ghaz-zona fejn qed jigi propost l-izvilupp in kwistjoni. Fil-fatt, sabiex jigi determinat jekk fil-fatt il-Bord agixxiex *ultra vires* is-setghat tieghu f' dan il-kaz, irid jigi investigat jekk dan l-aggravju huwiex fondat fil-mertu u dan l-ezercizzju, sintendi, **jikkonsisti f’ezami tal-fatti kif ukoll punti teknici illi huma espressament rizervati mill-Ligi lill-istess Bord, u illi ghalhekk, jezorbitaw mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti.**

8. B'danakollu, mid-decizjoni tal-Bord jirrizulta palezement illi effettivament, mhux korrett illi jinghad illi l-Bord ma ezercitax il-poteri tieghu kif kien marbut illi jaghmel bid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 15(12), jew illi l-istess Bord skarta l-provvedimenti tat-*Temporary Provisions Schemes* in kwistjoni, skond kif ser jigi trattat fid-dettal aktar ‘il quddiem. Ghalhekk, jigi sottomess bir-rispett illi jirrizuta car illi **l-appellanti, f'dan il-kaz, qieghda tinqeda b'allegazzjoni illi mill-ewwel jirrizulta**

illi hija infondata, sabiex tipprova, akkost ta' kollox, tirrendi ammissibbli l-appell taghha quddiem din l-Onorabbli Qorti, illi huwa, skond il-Ligi, kompletament inammissibbli.

9. *Oltre* dan, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi sottomess umilment illi anke r-rimedju offrut taht id-dispozizzjonjiet ta' l-**Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta** relattivament ghal stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, huwa ta' natura ghal kollox differenti minn dak apert lill-appellanti taht id-dispozizzjonijiet ta' l-**Artikolu 15(12)** fuq imsemmi (Qorti ta' l-Appell: Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp: deciza 28 ta' Ottubru 2002) u ghalhekk, jigi sottomess bir-rispett illi l-appell odjern, in kwantu l-appellanti qed tipprova tikseb permezz tal-procedura ta' appell, ir-rimedju moghti mill-**Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta** permezz ta' procedura ghal kollox differenti minn dak kontemplat mill-istess Kapitolu 12, ma huwiex ammissibbli a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 15(12) tal-Kapitolu 365.

10. Illi b'danakollu, assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti, **ghall-grazzja ta' l-argument**, kellha tiddeciedi illi l-appell odjern jittratta punt ta' dritt appellabbli *ai termini* tal-**Kapitolu 365 tal-Ligijiet ta' Malta**, din l-istess Onorabbli Qorti ghandha tipprocedi sabiex tezamina l-istess aggravju ta' l-appellanti fil-mertu, u tiddetermina jekk il-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu effettivament kienx abdika mill-poteri tieghu u skarta d-dispozizzjonijiet tat-*Temporary Provisions Schemes* applikabbli ghaz-zona ta' l-izvilupp in kwistjoni, u jekk konsegwentement, l-istess Bord awtorizzax il-hrug ta' permess kontra dak permess mill-pjanijiet ta' zvilupp jew *policies* ta' l-ippjanar ezistenti.

11. Jigi rilevat fl-ewwel lok, u fil-mertu, illi r-rabta tad-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp mat-*Temporary Provision Schemes* in kwistjoni, hija pjuttost vaga u indiretta, u effettivament, fir-rifjut originali ta' l-applikazzjoni ghall-izvilupp *de quo,* it-Temporary Provision Schemes jissemmew f'wahda biss mit-tmien ragunijiet

ghallistess rifjut, u hawnhekk ukoll, it-*Temporary Provisions* Schemes huma msemmija biss b'mod generiku. Konsegwentement, wiehed jikkonkludi illi fil-kriterji illi jaffettwaw id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp, it-*Temporary Provisions Scheme* in kwistjoni ghandha ftit rilevanza. B'danakollu, min-naha l-ohra, l-appell odjern interpost mill-appellanti l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar, huwa msejjes unikament fuq l-applikazzjoni *o meno* mill-Bord ta' l-Appell tad-dispozizzjonijiet tat-*Temporary Provisions Schemes* in kwistjoni.

12. F'dan ir-rigward, jigi rilevat illi t-*Temporary Provisions Schemes* jispecifikaw iz-zoni fejn huwa permess illi jsir zvilupp, u t-tip ta' zvilupp illi jista' jsir, bhal zoni industrjali, jew zoni ta' villel. F'dan il-kaz, it-*Temporary Provision Scheme* ghaz-zona in kwistjoni tindika illi jista' jsir zvilupp residenzjali, kif fil-fatt gie propost fl-applikazzjoni ghall-izvilupp sottomess mill-appellati odjerni. It-*Temporary Provision Scheme* in kwistjoni tispecifika wkoll illi z-zona ta' l-izvilupp propost tifforma parti minn Zona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA), fejn kull zvilupp illi jsir ghandu jkun sensittiv ghal kwalitajiet arkitettonici u urbani tal-bini nnifsu, kif ukoll taz-zona relattiva. B'danakollu, **it-Temporary Provision Schemes ma jipprovdu xejn dwar in-natura ta' l-izvilupp li jista' jsir f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana: fil-Pjan ta' Struttura, l-izvilupp permess f'dawn iz-zoni jaqa fl-ambitu u t-termini ta l-Urban, *Conservation Orders policies*,** illi huma specifikati aktar fid-dettal fl--ewwel parti ta' <u>l-"*Adopted Design Guidance: Developmental Control Within Urban Conservation Areas".*</u> Din hija distinzjoni krucjali, *stante* illi filwaqt illi t-*Temporary Provisions Schemes*, min-natura taghhom, huma pjuttost rigidi u ma jhallux lok ghall-interpretazzjoni, **in-natura tal-*policies* ta' l-Urban Conservation Orders hija aktar ta' linea ta' gwida ghat-tip ta' zvilupp li l-aktar jiffavorixxi l-konservazzjoni urbana.** Fil-fatt, huwa parti mil-kompitu tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar illi jinterpreta dawn il-policies ta' l-*Urban Conservation Orders* u japplikahom ghall-kaz partikolari, **kif effettivament ghamel fil-kaz ta' l-appell ta' l-appellati**

odjerni mid-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll dwar l-Izvilupp.

13. *In vista* tal-premess, jigi sottomess umilment illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien jissupera d-diskrezzjoni tieghu u jiskarta l-provvedimenti tat-*Temporary Provision Schemes*, kif allegat mill-appellanti, kieku ma accettax li dan is-sit jifforma parti minn Zona ta' Konservazzjoni Urbana kif specifikat fit-*Temporary Provision Scheme* applikabbli ghall-izvilupp *de quo u* ma utilizzax id-diskrezzjoni tieghu illi jinterpreta u japplika l-*policies* relattivament ghaz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana, ghall-mertu tal-kaz in kwistjoni quddiemu. Dan assolutament ma kienx il-kaz. Anzi, jirrizulta f'dan il-kaz illi l-Bord ta' l-Appelli rrikonoxxa l-fatt illi s-sit *de quo* huwa klassifikat bhala wiehed illi jifforma parti minn Zona ta' Konservazzjoni Urbana u, fid-deliberazzjoni tieghu, **applika l-*policies* applikabbli ghall-istess Zona meta kkonstata illi l-gholi tal-bini fl-inhawi immedjat ta' l-izvilupp propost, huwa diga' in linea ma' dik ta' l-istess zvilupp u illi konsegwentement, kien hemm lok ghal temperament tal-provvedimenti tat-*Temporary Provisions Scheme* applikabbli ghall-izvilupp proposti mill-appellati odjerni.**

14. Illi fit-tieni lok, dejjem fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, jigi sottomess illi **minn ezami tad-decizjoni stess tal-Bord ta' l-Appell, jirrizulta mill-ewwel illi l-istess decizjoni fil-fatt hadet konjizzjoni ta' dak indikat mill-pjan ta' struttura konsistenti, f'dan il--kaz, tat-*Temporary Provision Scheme* applikabbli ghaz-zona in kwistjoni** u fil-fatt, il-Bord qal testwalment illi:

"... *jenhtieg illi tinghata attenzjoni specjali ghal dak li jkun qed jigi propost - kemm f'dak li huwa stil,* ***l-iskala tal-bini propost*** *u x'effett dan jista' jkollu fuq il-bini l-iehor fil-vicin immedjat."*

Illi sussegwentement, il-Bord ghadda sabiex jinvestiga l-aggravju ta' l-appellanti quddiemu, cioe' appellati odjerni, dwar l-gholi tal-bini ezistenti fil-vicin immedjat u dan billi

zamm access fuq is-sit in kwistjoni sabiex jikkonstata l-fattizzi relevanti, senjatament l-gholi, tal-bini fl-inhawi, u effettivament ikkonstata illi l-gholi tal-bini fl--inhawi immedjat ta' l-izvilupp propost diga' ilahhaq, u huwa totalment konsistenti ma' l-gholi ta' l-istess zvilupp.

15. Ghalhekk, mill-premess jirrizulta illi **l-appell interpost mill-appellanti abbazi ta' l-allegazzjoni illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar kien *ultra vires,* qatt ma jista' jigi sostnut, *stante* mhux minnu illi l-Bord ma kellux il-poter illi jaghzel li ma japplikax il--provvedimenti tat-*Temporary Provision Scheme* applikabbli ghas-sit in kwistjoni, u dan *in vista* tal-fatt jirrizulta mis-Sentenza appellata stess illi l-Bord, filwaqt illi kien fil-fatt ikkunsidra l-provvedimenti in kwistjoni, ghazel illi ma japplikahomx minhabba l-konstatazzjoni tieghu illi jezisti *commitment* fiz-zona in kwistjoni illi jippermetti lill-istess Bord illi ma japplikax il-provvedmenti tat-*Temporary Provisions Scheme* relattiv.** Ghalhekk, jigi sottomess illi l-agir tal-Bord illi jifforma l-mertu ta' l-appell odjern, kien effettivament *intra vires* is-setghat ta' l-istess Bord.

16. Fil-fatt kif tajjeb iccitat l-appellanti fir-rikors ta’ l-Appell taghha, id-dispozizzjonijiet ta’ l**-Artikolu 33 (1) tal-Kapitolu tal-Ligijiet ta’ Malta** jipprovdu illi sabiex l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u, b’applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta’ l-**Artikolu 15 (12),** anke` l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha, hija ghandha tapplika:

“(i) Il-pjanijiet ta’ zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provvedimenti Temporanji jew fil-pjani lokali, sakemm dik il-limitazzjoni ma tkunx tinbidel billi tigi applikata policy ta’ ippjanar li jkollha x’taqsam specifikament ma’ l-gholi massimu ta’ bini li jista’ jigi permess f’sit, liema policy ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm is-site coverage kif ukoll il-volum tal-bini li jista’ ikun permess f’sit.” [Enfasi Mizjud].

Illi dan ifisser illi l-Bord huwa marbut illi japplika l-pjan ta' zvilupp, inkluz dwar il-limitazzjoni dwar l-gholi permess tal-bini, u oltre dan, **inkluz ukoll id-derogi permessi minn tali restrizzjonijiet fl-gholi f'kaz illi jkun hemm *policy* ta' l-ippjanar dwar l-gholi massimu tal-bini.** Fil-fatt, wahda minn dawn il-*policies* hija **l-*Policy* maghrufa bhala *Policy* PLP 10, illi titratta l-gholi massimu tal-bini u telenka diversi cirkostanzi fejn tali gholi massimu jista', wara li jsiru l-istudji u verifiki necessarju, jigi aggustat u jinghata lok ghal rilassament tal-limitazzjoni relattiva.** Skond kif ritenut minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fil-kawza fl-ismijiet **Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp:-**

"…L-Artikolu 33 (1) tal-Kap. 356 emendat jobbliga lill-istess Awtorita` li tapplika l-pjanijiet ta' Zvilupp inkluz dwar il-limitazzjoni dwar l-gholi permess tal-bini, izda f' dawn l-ahhar kazi hemm deroga minn tali restrizzjonijiet fl-gholi jekk ikun hemm policy ta' ppjanar dwar l-gholi massimu tal-bini."

17. Jirrizulta illi fil-kaz *de quo,* fid-decizjoni tieghu, **il-Bord ta' l-Appell kien ikkunsidra din il-*policy* meta kkonstata illi hemm diversi binjiet fl-inhawi immedjat ta' l-izvilupp propost, illi jlahqu diga' l-gholi ta' l-istess zvilupp.** F'dan il-kuntest, jigi rilevat illi l-*Policy* PLP 10 tipprovdi ghal sitt (6) cirkostanzi meta tkun tista' ssir deroga ghall-*height limitations* applikabbli ghal zona ta' zvilupp, u f'dan il-kaz, jirrizulta illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien qed jaghmel referenza implicita ghas-sitt (6) cirkostanza elenkata fl-imsemmija *Policy* PLP 10, li tipprovdi ghal deroga mill-*height limitation:*

"Where the cumulative result of the granting of a number of PAPB permits has been to signify an effective change in policy, with reference to a specific area and it can be demonstrated that:

(i) this has been achieved without adverse effect on the particular character and amenity of the area:

(ii) increase in storey heights of other properties would not prejudice the particular character and amenity of the area".

18. Essenzjalment, **il-Bord ta' l-Appell fid-decizjonijiet tieghu, regolarment jaddotta l-principju ta' *commitment* kif ukoll dak ta' *equal treatment,* jew kif gieli jissejjah, *cerimus paribus*,** *u* f'dan ir-rigward, issir referenza ghad-decizjonijiet segwenti tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, fejn essenzjalment, **il-Bord laqa' applikazzjonijiet ghall-izvilupp minkejja illi dawn kienu jipprovdu ghal bini aktar gholi minn dak permess mill-Iskema applikabbli ghall-kaz in kwistjoni,** u dan fuq il-principju ta' *cerimus paribus,* fosthom **Paul Borg vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, (**Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar - PAB 59/95 SMS PA 2351/94 deciza 23 ta' Frar 2000**) Charles Bugeja vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp,** (Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar - PAB 627/98 SMS PA 0656/98 - deciza fid-19 ta' Lulju 2000) u **John Borg u** Baskal Camilleri vs **Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar - PAB 425/96 SMS PA 3282/95 - deciza fid-19 ta' Ottubru 1998). Fil-fatt, f'dan l-ahhar kaz, gie deciz illi minkejja li l-Bord ma ghandux is-setgha li jbiddel *schemes* li kienu gew rezi applikabbli mill-Pjan ta' Struttura nnifsu, il-Bord ghandu kull dritt li jvarja dawn l-*ischemes* jekk jara illi sit partikolari huwa *committed* fattwalment b'mod li l-*ischemes* gew mibdula mill-Awtorita' stess. Fil-fatt f'dan l-ahhar kaz, il-Bord ikkonkluda illi l-*ischemes* relattivi gew mibdula billi fit-triq in kwistjoni kien hemm diversi binjiet koperti b'permess validu li kienu pero' jeccedu l-gholi permess mill-*ischeme*, *u* konsegwentement, l-istess Bord ikkonkluda li t-triq kienet *committed.*

19. Jigi sottomess umilment illi l-principju wara s-sitt cirkostanza tal-Policy PLP 10 huwa li **meta zona ta' zvilupp tkun** *committed* b'tali mod li tindika bidla effettiva fil-*policy* **addottata mill-Awtorita', jista' jkun hemm lok ghall-applikazzjoni tal-principju ta' *equal treatment* sabiex b'hekk, applikazzjoni ghal zvilupp in eccess** *tal-***height limitations* relattivi, tista' tigi milqugha minkejja**

l-istess *height limitations*. Ghalhekk, jigi sottomess bir-rispett illi f'dan il-kaz, il-Bord ta' l-Appelli, meta awtorizza l-hrug tal-permess in kwistjoni, applika l-principju ta' *cerimus paribus* fil-konfront ta' l-appellanti quddiemu, cioe' l-appellati odjerni, sabiex ikun hemm trattament ugwali ma' l-appellati bhal ma kien certament inghata lil zviluppaturi ohra fl-istess zona.

20. Illi huwa ferm rilevanti illi jigi rilevat li meta sar l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, **l-istess appellati, hemmhekk appellanti, kienu diga' insistew illi jsir dan l-ezercizzju ta' trattament ugwali,** tant li fl-appell taghhom quddiem l-istess Bord, wiehed mill-aggravji taghhom kien fis-sens illi:-

*"It is true that my clients are proposing a three storey structure, **however the height will not exceed that of many of the buildings in this alley which have two high floors. There is also some old three storey development**. Furthermore, part of my clients' structure already has three floors on the facade."* [Enfasi Mizjud]

Illi fil-fatt, jirrizulta car illi l-Bord ta' l-Appell ghamel dan l-ezercizzju kif mitlub, tant illi fl-istess decizjoni, il-Bord, waqt l-access tieghu mizmum fuq is-sit ta' l-izvilupp propost, ikkonstata illi jezisti *commitment* riferibbilment ghall-gholi tal-bini fl-inhawi, u konsegwentement ikkonferma illi l-aggravju ta' l-appellanti quddiemu, fuq citat, kien effettivament gustifikat. Ir-raguni moghtija mill-Bord f'dan ir-rigward kienet is-segwenti:-

*"Dwar l-izvilupp propost mill-appellanti - **jirrizulta illi dan fl-gholi mhux ser jeccedi l-gholi tal-bini, fuq in-naha l-ohra ta' l-isqaq, faccata tas-sit in kwistjoni."*** [Enfasi Mizjud]

21. Effettivament, fil-kaz odjern, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, abbazi ta' l-istess konstatazzjoni teknika, ipproceda, ghalkemm b'mod tacitu, sabiex applika l-provvedimenti tal-*Policy* PLP 10 ghall-applikazzoni pendenti quddiemu, liema provvedimenti, kif diga' ntqal, jippermettu deroga mill-applikazzjoni rigida tat-*Temporary*

Provisions Scheme applikabbli ghaz-zona in kwistjoni. Kif ritenut diversi drabi minn din l-Onorabbli Qorti, anke diversament preseduta, fis-Sentenzi taghha, **l-apprezzament ta' fatti u punti teknici mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, ma jistax jigi disturbat minn din l-istess Onorabbli Qorti, illi ma ghandhiex il-gurisdizzjoni necessarja sabiex tezamina jew tiddisturba bl-ebda mod il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz,** *stante* illi dawn:

"...jidhlu fid-diskrezzjoni ta' l-istess Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindikabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn."

Skond kif jirrizulta mis-Sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'dan il-kaz, il-Bord stess acceda fuq il-post ta' l-izvilupp propost u kkonstata illi effettivament, jezisti *commitment* fiz-zona msemmija fis-sens illi l-gholi tal-bini fl-inhawi immedjat ta' l-izvilupp propost, huwa diga' *in linea* ma' dak ta' l-istess zvilupp, u dan skond kif sottomess millappellanti quddiem il-Bord stess, cioe' l-appellati odjerni.

22. Jigi sottomess umilment illi l-fatt jekk jezistix *commitment o meno* f'dan il-kaz, huwa kwistjoni ta' fatt illi jigi determinat mill-membri tal-Bord ta' l-Appell. F'dan il-kuntest, issir referenza ghas-Sentenza fl-ismijiet **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp,** fuq citata, fejn gie ritenut illi l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar huwa:

" ... *imwaqqaf 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 ...* ***Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrivedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju***

sabiex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ... fuq dan l-aspett tekniku." [Enfasi Mizjud]

Ghalhekk, isegwi illi l-Bord ta' l-Appell ghandu diskrezzjoni esklussiva sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-Ligi ghall-fatti ma tista' tigi riveduta minn ebda organu gudizzjarju iehor (Dr. Alfred Grech vs Awtorita' ta' l-Ippjanar' - Qorti ta' l-Appell, deciza 31 ta' Mejju 1996). Fi kliem iehor, l-interpretazzjoni li l-Bord ta lil din il-*policy* hija finali u ma tistax tigi kontestata quddiem din l-Onorabbli Qorti. Dan gie kkonfermat ukoll fis-Sentenza 'Charles Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp' (Qorti ta' l-Appell deciza fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 65/98), fejn il-kaz ukoll kien jittratta, *inter alia*, l-applikabbilta' *o meno* tal-principju ta' *commitment*, u fejn din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, kienet lagghet l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li l-appell kien invalidu *stante* li ma sarx minn punt ta' Ligi deciz mill-Bord u konsegwentement cahdet l-appell, *stante* li:-

"Id-decizjoni tal-Bord tinvolvi valutazzjoni tal-provi li resqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni ta' l-imsemmija Policy ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar stess li giet fuq indikata (u cjoe' Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion, il-Policy PLP 10). Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta' fatt….. B'applikazzjoni ta' l-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi (u cjoe' l-Artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp) li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li ***din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx 'committed' fis-sens li qal il-Bord."*** [Enfasi mizjud]

23. Ghaldaqstant, jigi sottomess bl-akbar rispett, illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex id-diskrezzjoni sabiex tiskrutinja jew altrimenti tiddisturba l-konkluzjonijiet teknici

raggunti mill-Bord riferibbilment ghall-gholi tal-bini fil-vicinanzi ta' l-izvilupp propost. Konsegwentement, mhux talli jirrizulta illi f'dan il-kaz jezisti *policy* jew *commitment* illi jawtorizza lill-Bord illi jirrilassa u jidderoga mill-applikazzjoni tal-pjanijiet ta' struttura u *Temporary Provision Schemes* applikabbli ghaz-zona in kwistjoni, talli din l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik applikata mill-Bord f'dan ir-rigward.

In vista tal-premess, jirrizulta wkoll illi l-appell odjern, ibbazat kif inhu fuq allegazzjoni illi l-Bord ma applikax il-provvedimenti tat-*Temporary Provisions Scheme* relattivament ghall-kaz *de quo,* huwa infondat *stante* illi, kuntrarjament ghal dak allegat fir-Rikors ta' l-Appell odjern, il-Bord mar *oltre* milli kkunsidra l-provvedimenti fuq imsemmija u, bhal ma huwa obbligat illi jaghmel *ai termini* ta' l-**Artikolu 33** fuq imsemmi, applika l-*Policy* PLP 10 illi jawtorizzah illi, wara l-konstatazzjoni teknika necessarja, jidderoga mill-istess provvedimenti. Fil-fatt, il-Bord mexa skrupolozament mad-dettami ta' l-imsemmi **Artikolu 33(1) tal-Kapitolu 356,** li jippermetti tibdil fil-limitazzjoni dwar l-gholi jekk ikun hemm *policy* dwar l-istess li tippermetti dan. Fil-fatt, il-Bord huwa obbligat li jikkonsidra l-izvilupp propost fl-applikazzjoni pendenti quddiemu fl-isfond tal-ligijiet u *policies* relevanti, u f'certi sitwazzjonijiet ikun hemm lok ghall-applikabbilta' tal-principji ta' *commitment u ceribus paribus.* Fil-fatt, jirrizulta li fil-kaz in kwistjoni l-Bord deherlu li kien hemm raguni valida sabiex tali principji jigu applikati u jinghata l-permess ghall-izvilupp propost li jeccedi l-massimu *tal-height limitation* stabbilit skond ir-regoli vigenti. L-applikazzjoni ta' tali principji hija bbazata fuq punti ta' fatt, u cjoe' fuq analizi teknika taz-zona in kwistjoni li, kif diga' sottomess, hija materja li taqa' taht id-diskrezzjoni esklussiva tal-Bord ta' l-Appell.

24. Illi f’dan il-kuntest, issir referenza ghal dak ritenut minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta, fil-kawza fl-ismijiet **Marie Louise Farrugia et vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp** (Qorti ta’ l-Appell: Deciza fl-24 ta’ Frar 2003)**,** fejn inghad:-

"Illi fi kliem iehor din il-Qorti kif presjeduta, taqbel mas-Sentenza citata, li l-Bord, f'dan il-kaz u fl-iehor gia' deciz illum stess, kellu jinvestiga dwar kemm kienu fattwalment fondati l-allegazzjonijiet ta' fatt li ghamlet l-appellanta quddiem il-Bord, li jinkludu inter alia:- li kien hemm fil-vicinanzi, bini li jeccedi l-maximum height limitation impost fit-Temporary Provisions Scheme applikabbli ghal-lokalita' ... Illi din il-Qorti thoss ukoll li, fl-ipotesi li l-Bord kellu jsib li dawn l-allegazzjonijiet maghmula kienu fattwalment fondati, ***huwa mistenni u dover ta' l-istess Bord li jindaga liema hija precizament il-ligi applikabbli ghall-kaz, u jittratta wkoll il-principji u l-massimi mressqa quddiemu millapplikanta dwar 'committed area' u 'cerimus paribus',*** *principji di piu' rikonoxxuti fid-decizjonijiet tal-Bord innifsu, kif citati mill-appellanti f'dan ir-rikors ta' l-appell hawn ikkunsidrat, li abbazi taghhom hargu numru sostanzjali ta' permessi fl-istess lokalita', punti li fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jistghux jigu injorati".* [Enfasi mizjud]

25. Ghaldaqstant, *in vista* tal-fatt illi jirrizulta illi l-Bord effettivament agixxa *intra vires* il-poteri tieghu meta ma applikax il-provvedimenti tat-*Temporary Provision Schemes* applikabbli ghaz-zona *in* kwistjoni, isegwi illi din l-Onorabbli Qorti, bl-akbar rispett, ma ghandhiex is-setgha illi tissindika d-diskrezzjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell f'dan ir-rigward u konsegwentement, l-appell odjern huwa infondat u ghandu jigi michud.

Ghaldaqstant, l-appellati, filwaqt illi jaghmlu referenza ghal dak kollu fuq premess, jissottomettu umilment u bir-rispett illi l-Appell ipprezentat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandu jigi michud u s-Sentenza appellata tal-15 ta' Ottubru 2004, ghandha tigi konfermata fl-interezza taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

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 **"Francis Schembri ghall–ahwa Schembri u Fenech vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord fil-15 ta' Ottubru 2004.

Rat il-verbali tas-seduti tat-18 ta’ Mejju 2005 u tas-7 ta’ Dicembru 2005 fejn l-appell gie differit ghat-8 ta’ Frar 2006 ghall-finali trattazzjoni sabiex jigi verifikat kienx hemm bdil f’dak li hu *‘height limitation’* jew sulari ghall-kaz in kwistjoni;

Rat il-verbal tat-8 ta’ Frar 2006 fejn dehret Dr. Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita` appellata li nfurmat lill-Qorti illi m’hu ser ikun hemm ebda bdil fil-*‘height limitation’* ghall-Hal Qormi li hu ghall-zewg sulari, pjan terran u l-ewwel sular. Il-kawza giet differita 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 l-appell ta’ l-Awtorita’ appellata huwa ibbazat fuq l-aggravju li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar allegatament mexa *ultra vires* u dan peress li huwa ma’ osservax id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** u dan peress li ghalkemm huwa obbligat li jaghti d-decizjoni tieghu abbazi tal-Pjan ta’ Struttura u wkoll li josserva id-*development plans* u *policies* ta’ l-istess Awtorita’, inkluz it-*Temporary Provisions Schemes,* dan l-appellanti jsostni li ma sarx fis-sentenza tal-Bord hawn taht ezami tant li jinghad li l-istess decizjoni injorat dak kollu li kien hemm fl-istess Pjan ta’ Struttura u l-istess *Temporary Provisions Schemes* (u allura injora wkoll is-sottomissjonijiet kollha ta’ l-istess Awtorita’ u Kummissjoni – li originarjament kienet cahdet l-istess applikazzjoni) u minflok laqghet l-applikazzjoni ta’ l-istess applikant fuq il-premessa jew motivazzjoni li l-Awtorita’ appellata sostniet li kienet dik li *“jekk ma’ jinharigx il-permess mitlub, is-sit de quo ikompli jiddeterjora……”.*

Ill dwar dan l-aggravju l-appellati sostnew fl-ewwel lok li dan ma huwiex punt ta’ dritt appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex qed jigi sottomess li l-ebda punt ta'

dritt ma' gie trattat fl-istess decizjoni, u dan inghad b'riferenza partikolari ghal dak sottomess mill-Awtorita' appellata fl-appell odjern. L-istess appellati jkomplu jghidu li qatt ma kien hemm kontroversja waqt il-proceduri jekk il-Bord kellux id-diskrezzjoni li japplika il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura jew le u fil-fatt l-istess appellati jghidu li ma' saret l-ebda referenza ghal dan fid-deczjoni u allura dan ma jikkostitwiex punt ta' dritt deciz mill-Bord *ai termini* tad-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356**. Fil-fatt l-istess appellati jghidu li r-rimedju ta' allegazzjoni ta' *ultra vires* huwa taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 469 A tal-Kap 12** ghaliex hawn *si tratta* ta' kuncett ta' stharrig gudizzjarju (*judicial review)* ta' decizjoni amminstrattiva li necessarjament tinkludi li l-istess Qorti tidhol fl-istharrig tal-fatti tal-kaz, haga li l-appellati jghidu li din il-Qorti hija prekluza li taghmel. L-istess appellati jsostnu li l-argumentazzjoni medessima tapplika ukoll ghall-allegata nuqqas ta' applikazzjoni tat-*Temporary Provisions Schemes,* tant li jinghad li dan "*jikkonsisti f'ezami tal-fatti kif ukoll punti teknici illi huma espressament rizervati mill-Ligi lill-istess Bord, u li ghalhekk, jezorbitaw mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti".*

Illi ghalhekk l-appellati qed isostnu li l-appell mhux wiehed fuq punt ta' dritt li jaqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) Tal-Kap 356,** u naturalment sabiex isir tali ezami wiehed necessarjament irid jezamina l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.

Illi kien hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom is-sentenza **"Charles Demicoli vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003) fejn gie ritenut li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I 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 *<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 jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata"*.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-appell interpost mill-appellanti huwa punt ta' dritt *stante* li l-istess Awtorita' appellanti qed issostni li l-istess Bord ta' l-Appell ma ddecidiex il-kaz skond il-*policies* u l-ligijiet vigenti u senjatament qed jinghad li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma applikatx, anzi injorat id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) tal-Kap 356** li jaghmilha mandatorja ghall-istess Bord li japplika l-Pjan ta' Struttura u *Temporary Provisions Schemes.*

Illi hawn ma' hemm l-ebda dubju li l-istess appellanti qed isostnu li l-imsemmi Bord ta' Appell fid-decizjoni tieghu ma' osservax il-Ligi, il-Ligi stess li kkosttitwietu u li tatu l-parametri tal-kompetenza tieghu, tant li qed jigi allegat, u l-appell huwa hekk fil-fatt imsejjes, li l-istess Bord mar *oltre* il-poteri tieghu u dan billi injora l-*policies* tal-bini u ta' zvilupp, inkluz il-Pjan ta' Struttura u t-*Temporary Provisions Schemes* li huwa tenut li japplika b'mod mandatorju skond l-istess Att kostituttiv.

Illi dan il-punt gie diversi drabi trattat fil-gurisprudenza taghha tant li fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) inghad li *"ovvjament hawn l-*

*appellanti qed jghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa ultra vires u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) u **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 89/00 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa ultra vires, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu. Intqal ukoll mill-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-*

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

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

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

"Konsegwentement, <u>mid-decizjoni stess</u>, jista' jigi inferit jew dedott li l-Bord iddecieda u qata' li kellu l-"vires" necessarju biex jiddeciedi kif iddecieda. Din ma tistax ma

titqiesx bhala decizjoni dwar punt legali, li issa qeghdha tigi kontestata f'dan l-appell mill-appellanti".

Illi dan l-insenjament gie segwiet f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati anke mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tant li fil-kaz **"Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (VDG. JDC. JAF) 9 ta' Gunju 2005) inghad illi :-

"Din il-Qorti ppronunzjat ghadd gmielu ta' sentenzi li nterpretaw din id-disposizzjoni partikolari tal-ligi ta' l-ippjanar, u ghalhekk ma' hemm l-ebda necessita' li tirrepeti hawn dak li diga qalet diversi drabi………Huwa veru illi d-decizjoni appellata tal-Bord ma ddecidietx direttament l-ebda punt legali, pero' fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-aggravji li ressaq l-appellant huma dwar punti legali li huma involuti jew impliciti fid-decizjoni appellata. In sostenn ta' l-eccezzjoni taghha l-Awtorita' ta' l-Ippjanar iccitat gurisprudenza ta' din il-Qorti. Madankollu din il-gurisprudenza pjuttost restrittiva giet sorpassata b'gurisprudenza aktar ricenti, u tat interpretazzjoni aktar wiesgha ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-Ligi ta' l-Ippjanar".

Illi fil-fatt fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Leon Morris Gunnell vs. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (VDG. JDC. JAF) 6 ta' Mejju 2005) inghad ukoll li:-

"Issa jekk wiehed jinterpreta din id-disposizzjoni tal-ligi ristrettivament u letteralment u japlikaha ghall-kaz odjern, wiehed isib li fid-decizjoni appellata ma hemm l-ebda deliberazzjoni u decizjoni espressa ta' xi punt ta' ligi. Madankollu din il-Qorti, fil-gurisprudenza aktar recenti taghha, interpretat din id-disposizzjoni b'mod aktar wiesa' fis-sens li ma hemmx bzonn li l-punt ta' ligi ikun hekk espressament deciz fid-decizjoni appellata. Dan ghaliex jista' jaghti l-kaz li l-punt ta' ligi partikolari li fuqu jkun sar appell, ghalkemm ma jkunx gie deciz espressament fid-decizjoni appellata, mandankollu jkun evidentement involut jew implicitu fl-istess decizjoni".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"David Xuereb ghan-nom ta' Tip Top Limited vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (VDG. JDC. JAF) 28 ta' Jannar 2005):-

"Wiehed jista' jinnota li kien hemm zvilupp gurisprudenzjali fl-interpretazzjoni ta' din id-disposizzjoni tal-ligi ghaliex f'sentenzi pjuttost ricenti, din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li decizjoni tal-Bord li ma' jkunx fiha decizjoni espressa fuq punt ta' ligi xorta wahda tkun tista' tigi appellata lil din il-Qorti meta jissussistu certi fatti specifici f'kazijiet partikolari li jkunu jippermettu li dan gustament isir skond il-ligi. Hekk per ezempju wiehed jista' jsemmi l-kaz ta' interpretazzjoni estensiva fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-28 ta' Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet "Dr. Pio Valletta vs. il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp", fejn decizjoni tal-Bord giet revokata minhabba l-Bord kien naqas li jinvestiga kwistjoni legali li tresqet quddiemu u li kienet verament relevanti biex il-kaz ikun deciz skond il-ligi".

Illi hawn il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 89/00 - deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa *ultra vires*, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu. Intqal ukoll minn l-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-

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

"Illi l-appellant ressaq konstatazzjoni ohra cioe' li, fil-fehma tieghu, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar l-aggravju ta' l-"ultra vires" billi l-kwistjoni ma tkunx giet trattata u deciza fid-decizjoni appellata. Dan billi din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni taghha limitata esklussivament ghal appelli li jinvolvu "biss punti ta' ligi

decizi mill-Bord. L-appellat accenna ghall-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti fejn dejjem gie ritenut li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi appell fuq punt ta' ligi meta dan il-punt ma jkunx gie trattat u deciz fid-decizjoni appellata".

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

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

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan kollu irid jinqara fil-kuntest tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** ghaliex din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell taht l-istess Att, ghandha il-gurisdizzjoni limitata ghal dak li jipprovdi l-istess Att, u s'intendi l-kompetenza taghha hija hekk ristretta skond it-termini precizi tal-ligi. Certament ghalhekk li ma huwiex fil-kompetenza tal-Qorti kif kostitwita u bhala Qorti tat-tieni jekk mhux tielet istanza li tidhol fil-kamp ta' stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, *stante* li dan huwa regolat b'regoli u dispozizzjonijiet precizi li llum gew promulgati permezz tal-**artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,** u in partikolari u in konsistenza mal-mertu tal-appell odjern, dan jirreferi wkoll ghall-kuncett ta' *"meta eghmil amminstrattiv ikun ultra vires ghal xi raguni"* imsemmija fl-**artikolu 469A (1) (b) tal-Kap 12.**

Illi fil-kamp ta' l-istharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, li jaqa' taht l-istitut ta' ligi amministrattiva, l-kompetenza originali tispetta lill-Qrati Ordinarji, u l-kuncett ta' *ultra vires,* anke kif definit fl-artikolu fuq citat, huwa ferm iktar wiesgha minn applikazzjoni hazina jew *non* applikazzjoni ta' ligi, tant li jista' jikkomprendi, per

ezempju, abbuz ta' setgha ta' awtorita' pubblika, li fih innifsu ma jimportax ksur *ad hoc* jew *per se* ta' disposizzjoni ta' ligi *'ut sic'.*

Illi kif inghad fis-sentenza **"Franco Busuttil vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 27 ta' Jannar 2003):-

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

*"Illi in vece f'din il-veste din il-Qorti qed tagixxi biss bhala Qorti tat-tieni istanza u anke l-ezami taghha huwa hekk limitat fid-disposizzjoni tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** b'mod li hija tista' biss tezamina d-decizjoni tal-Bord tal-Appell ta' l-Ippjanar fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord, b'dan ghalhekk li r-rikors lejn din il-Qorti taht il-**Kap 356** u l-azzjoni quddiem il-Qrati ordinarji taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 469A tal-Kap 12** huma ghal kollox differenti u distinti minn xulxin, u certament li wahda ma ghandha qatt telimina jew tissostwixxi ruhha ghal ohra, anke peress li z-zewg azzjonijiet, flimkien ma' ohrajn, huma disponibbli ghal kull persuna, kollox skond in-natura tal-lamentela jew aggravju taghha, skond ir-regoli rispettivi, inkluz procedura u principji sostantivi, u r-rimedji differenti li japplikaw ghal kull kaz in partikolari, li huwa impossibbli li jigu elenkati kollha f'din is-sentenza".*

"Illi ghalhekk dak li huwa ta' importanza massima ghal din il-vertenza huwa li l-kuncett ta' ultra vires huwa wiehed ta' applikazzjoni amministrattiva, u ghandu dejjem jingieb quddiem il-Qorti kompetenti, li ma hijiex din il-Qorti, skond ir-regoli u d-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli inkluz il-

***Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,** u ghalhekk insenjamenti tas-sentenza fuq citata ghandhom dejjem jinqraw f'dan il-kuntest".*

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

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

"Fil-fehma tal-Qorti ta' l-Appell l-artikolu 469A tal-Kap.12, biex jigi interpretat gustament, m'ghandux jinghata interpretazzjoni restrittiva. L-eskluzzjoni tal-gurisdizzjoni tal-Qorti biex tistharreg l-eghmil amministrattiv tkun gustifikata biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta li fil-prattika persuna kellha rimedju effikaci u adegwat verament disponibbli ghaliha u hija irragonevolment ma tutilizzax tali proceduri disponibbli. Fil-kawza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kienet cahdet eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni imqajma mill-Awtorità ta' l-Ippjanar u ordnat li l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Qorti sabiex il-kawza tkompli tinstemgha skond il-ligi".

Illi madankollu kif ritenut fis-sentenza **"Santinu Gauci vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) dan ma jfissirx li ma jistax ikun hemm kazi fejn il-f*attispecie* tal-kaz jkunu jaghtu azzjoni lil dak li jkun kemm taht id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 469A tal-Kap 12,** kif ukoll rimedju ta' appell taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** bhal fil-

kaz meta l-*ultra vires* tkun tikkonsisti fl-allegazzjoni li punt ta’ dritt jew ligi gie applikat hazin, ghaliex awtorita’ koncernata tkun ghamlet xi haga kontra id-disposizzjonijiet tal-ligi, b’mod li agixxiet *oltre* l-poteri lilha moghtija bl-istess, u dan l-istess punt ta’ ligi ikun deciz fid-decizjoni tal-istess awtorita’, pero’ f’dan il-kaz l-ebda azzjoni ma toqtol jew tissostitwixxi lill-ohra, b’mod li jibqghu zewgt azzjonijiet distinti, trattati taht principji differenti, u f’fora distinti w indipendenti minn xulxin, bir-regoli taghhom precizi, li naturalment ma humiex l-istess.

Illi fil-kuntest tad-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar wiehed jinnota mill-ewwel li l-istess Bord fid-decizjoni tieghu ghalkemm *ut sic* ma rrefera ghall-ebda ligi, izda huwa daqstant iehor car li meta l-istess decizjoni laqghet l-applikazzjoni ta’ l-istess appellati dan sar wara li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, kif huwa stess jghid fid-decizjoni tieghu, ikkonsidra is-sottomissjonijiet kollha tal-partijiet quddiemu li certament kienu kollha kemm huma imsejjsa fuq il-Pjan ta’ Struttura u wkoll il-*policies* applikabbli ghall-kaz in ezami u wkoll ghall-*Temporary Provisions Schemes,* tant li fl-istess sentenza hemm is-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti kontenuti fir-ragunijiet tar-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u r-ragunijiet ghaliex l-appell sar mill-istess appellati odjerni, tant li fl-istess decizjoni inghad, wara li gie registrat dan kollu li l-Bord *“ikkonsidra ulterjorment:”.* Biex dan sar ma hemm ebda dubju li l-istess Bord ha konjizzjoni tad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp li kienet ibbazata fuq *il-policies u Pjan ta’ Struttura u t-Temporary Provisions Scheme* ghall-istess lokalita’.

Illi dan irid jigi kkonsidrat fid-dawl ta’ dak li jipprovdu l-artikoli citati mill-Awtorita’ appellanti li u fil-fatt meta wiehed jghaddi sabiex jezamina l-**artikolu 15 (12) tal-Kap. 356** dan jipprovdi s-segwenti:-

“Il-Bord ta’ l-Appell, jekk jiddeciedi li jaghti permess ghal zvilupp, jista’ jimponi penali, hlas ta’ drittijiet u kontribuzzjonijiet u kundizzjonijiet ohra, li l-Awtorita’ tista’ timponi fil-hrug ta’ permess ghal zvilupp; u l-Bord ghandu

*jizgura li josserva d-disposizzjonijiet ta’ l-***artikolu 33 (1) u (2)** *meta jirrevedi decizjoni ta’ l-Awtorita’.”*

Illi l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap.356** jipprovdu :-

“33 (1) Biex l-Awtorita’ tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha –

(a) ghandha tapplika dan li gej:

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

(ii) il-policies ta’ ppjanar:

izda l-pjanijiet sussidjarji 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-gholi ta’ dak il-permess l-Awtorita’ jkollha jedd timponi kull kondizzjoni li jidhrilha xierqa:

Izda mar-rifjut jew ma’ l-impozizzjoni ta’ kundizzjonijiet partikolari, l-Awtorita’ jew il-Kummissjoni, skond kif ikun il-

kaz, ghandhom jaghtu ragunijiet specifici bazijiet fuq pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar ezistenti ghal dak ir-rifjut jew ghal xi kondizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti."

Illi *"policy ta' ppjanar"* skond l-**artikolu 2 tal-Kap. 356** tfisser *"policy approvata skond l-artikolu 29A jew artikolu 29B jew artikolu 29C".*

Illi minn dan kollu jirrizulta li abbazi ta' l-imsemmija artikoli l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija obbligata li tapplika l-Pjan ta' Struttura, il-*policies* vigenti u wkoll l-Iskemi ta' Bini Temporanji, u fejn saret l-allegazzjoni mill-appellanti li fid-decizjoni tieghu l-Bord ma applikax l-istess, izda skond l-appell hawn interpost qed jigi allegat li tali Pjan ta' Struttura u Skemi Temporanji tal-Bini ghaz-zona indikata giet injorata, dan fih innifsu jammonta ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, appellabbli taht id-dispossizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356,** ghaliex f'kull decizjoni l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa tenut li josserva id-disposizzjonijiet ta' l-**artikoli 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** u jekk ma jaghmilx hemm ikun ifisser li l-istess Bord stess ikun qabez il-limitu ta' kompetenza tieghu stess impost fuqu mil-ligi u ghalhekk abbazi tal-premess ma hemm l-ebda dubju li sa hawn l-appell interpost huwa ammissibbli.

Illi ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li mil-lat sostantiv l-aggravju ta' l-appellanti, inkwantu bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord seta' agixxa barra mill-kompetenza tieghu u allura kontra d-disposizzjonijiet tal-ligi, dan l-appell huwa proceduralment ritwali u ammissibbli quddiem din il-Qorti. S'intendi pero', fi stadju ulterjuri ikun irid jigi investigat jekk dan l-aggravju huwiex ben fondat fil-meritu, u cioe' jekk id-decizjoni implicita tal-Bord, li huwa kellu l-kompetenza necessarja, kienetx decizjoni korretta jew zbaljata.

Illi issa din il-Qorti sejra tezamina jekk l-aggravju fil-mertu huwiex korrett u dan fis-sens li din il-Qorti sejra tezamina jekk inhiex fondata l-allegazzjoni ta' l-appellanti li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar

effettivament iddecieda l-kaz billi injora l-*policies* u l-Pjan ta’ Struttura u wkoll l-Iskemi ta’ Bini Temporanji, u b’hekk ma osservax id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356.**

Ill jigi rilevat li l-applikazzjoni ta’ l-applikant kienet sabiex jiddimolixxi l-bini numru 7,8, u 9 f’Alley 2, St. Peter Street, Qormi u *“reconstruct two dwelling units at first and second floors, three garages at ground floor and domestic storage space at basement level”.*

Illi dan l-izvilupp gie rifjutat mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghal diversi ragunijiet skond *policies* indikati fil-Pjan ta’ Struttura kollha msemmija f’pagna 2 tas-sentenza ta’ l-istess Bord fejn tissemma wkoll l-applikazzjoni tat-*Temporary Provisions Scheme* ghall-istess zona u li l-istess proprost zvilupp kien kontra tali Skemi.

Illi l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu ha’ konsiderazzjoni ta’ dak li qalet il-Kummissjoni u rrefera ghal dak li qalet il-*Heritage Advisory Committee* li ma oggezzjonatx ghall-bini propost *purche’* l-gholi tal-bini ma jeccedix dak ezistenti u wara li ha in konsiderazzjoni xi aspetti ohra indikati fi-paragarafi ta’ pagna 5 ta’ l-istess decizjoni, inkluzi l-aperturi esterni, l-istatwa, sosnta li *“ahjar li l-appellant jinghata l-awtorizzazzjoni ghall-izvilupp minnu propost; billi altrimenti l-fondi jithallew jiddeterjoraw ulterjorment, b’konsegwenzi negattivi fuq l-ambjent, l-estetika, sanita’ u l-hajja socjali fir-rahal”.*

Illi din il-Qorti thoss li b’dan il-mod d-disposizzjonijiet ta’ **artikoli 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356** gew ghal kollox injorati tant li fil-fatt ma hemm l-ebda spjegazzjoni fl-istess sentenza ghaliex tali *policies* formanti parti mill-Pjan ta’ Struttura u msemmija fid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ma kienux applikabbli – anzi thoss li tali *policies* li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar skond l-istess artikoli kellu japplika gew ghal kollox injorati, u certament li motivazzjoni ta’ l-istess Bord bl-ebda mod ma trattat l-istess, anzi injorat ukoll it-*Temporary Provisions Schemes* anke rigward l-gholi tal-

bini, haga li assolutament l-istess Bord huma pprojibiti li jagmlu taht id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356.**

Illi kuntrarjament ghal dak li jghidu l-appellati din ma hijiex semplici kwistjoni ta’ applikazzjoni ta’ diskrezzjoni ta’ l-istess Bord dwar l-applikazzjoni tal-Pjan ta’ Struttura u l-Iskemi indikati; anzi din hija osservanza u applikazzjoni tal-ligi u hawn il-Qorti qed tafferma li l-istess Bord bhal Awtorita’ kollha huwa tenut li josserva d-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** haga li din il-Qorti thoss li l-istess Bord ma ghamilx fid-decizjoni tieghu – anzi l-istess decizjoni hija motivata bla ebda riferenza ghall-istess izda fuq konsiderazzjonijiet ohra bla ebda riferenza ghal dak kontenut fl-istess *policies* u Skemi, inkluz dwar l-massimu ta’ gholi konsentit fl-istess zona; fil-fatt fir-risposta’ ta’ l-appell l-istess appellat jikkoncedi f’paragrafu 15 ta’ l-istess li l-imsemmi Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar ma osservax il-provvedimenti tat-*Temporary Provision Scheme* ghall-istess lokalita’ – jghid fil-fatt *“ghazel illi ma japplikahomx minhabba l-konstatazzjoni tieghu illi jezisti ‘commitment’ fiz-zona in kwstjoni illi jippermetti lill-istess Bord illi ma’ japplikax il-provvedimenti tat-Temporary Provisons Schemes”.*

Illi dan jikkonferma li kontrarjament ghal dak li tipprovdi l-ligi l-istess Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar mar u ddecieda kontra dak provdut fit-*Temporary Provisions Schemes* ghall-istess lokalita’ u dan certament kontra d-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356.** Kwantu ghall-kwistjoni ta’ *commitment,* l-istess appellat huwa skorrett bil-mod kif qed jghid li giet deciza l-kwistjoni mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, ghaliex il-punt ta’ *commitment* lanqas biss jissema’ fid-decizjoni; u kieku kien hekk mela allura l-istess Bord kellu jsemmi l-istess fid-decizjoni tieghu, haga li certament ma ghamilx.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li fuq dawn il-binarji l-appell interpost mill-appellanti ghandu jigi milqugh; anzi jnghad li din il-Qorti thoss li fid-decizjoni msemmija tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidher car li konsiderazzjonijiet dwar l-indikati *policies* u skemi u l-applikazzjonijiet taghhom

ghall-kaz in ezami ma sarx. Anzi din il-Qorti thoss li l-istess tribunal jew organu qabez u injora kwazi ghal kollox is-sottomissjonijiet li kellu quddiemu dwar l-applikazzjoni ta' l-imsemmija *policies* u skemi tant li fl-istess decizjoni ma hemm konsiderazzjoni u trattazzjoni ta' xejn dwar kif l-imsemmija *policies* japplikaw jew ma japlikawx ghall-kaz in ezami u dan kellu jsir anke jekk tali Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar setgha jhoss li ghal xi raguni, li ghandha tinghata minnu fl-istess decizjoni, l-istess *policies* jew skemi m'ghandhomx japplikaw; dan pero' kellu jinghad u jigi spjegat fid-decizjoni.

Illi hawn il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad fis-sentenza **"Thomas Bason vs il-Kummissjni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Frar 2006) u cjoe' li:-

"Dan kollu huwa l-minimu rikjest f'dawk li huma decizjonijiet ta' tali tip ta' tribunali, u rekwizit essenzjali ghall-validita' ta' l-istess decizjoni stess, b'dan li l-istess tribunal huwa obbligat li jikkonsidra s-sottomissjonijiet kollha li jsiru quddiemu partikolarment dawk ta' dritt u 'policies' applikabbli u certament mhux li jinjora jew jissorvola l-istess, kif din il-Qorti thoss li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel f'dan il-kaz."

Illi fl-istess decizjoni nghad:-

"li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat u mistenni mill-Ligi li jaghti d-decizjoni tieghu fuq is-sottomissjonijiet quddiemu tal-partijiet u f'kazi bhal dawn iktar u iktar meta l-kaz jitratta dwar l-applikabbilta' o meno *ta'* policies *ta' l-ippjanar, li huma stess punt ta' dritt u dan multo magis meta wiehed qed jitratta fuq konsidizzjonijiet imposti minn Temporary Provisions Schemes, in vista ta' dak li hemm provdut fl-**artikolu 33 (1) (a) tal-Kap 356."***

Illi dawn il-principji gew ikkonfermati fis-sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"David Xeureb ghan-nom ta' Tip Top Limited vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (VGD) (JDC) (JAF) – 28 ta' Jannar 2005) u **"L-Avukat Pio Valletta vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 28 ta' Gunju 2002).

Sa certu punt dan gie segwiet ukoll fil-kaz ta' l-istess Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Philip Camilleri vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. (VGD) (JDC) (JAF) – 27 ta' Marzu 2003).

Illi ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi milqugh ghar-ragunijiet premessi.

<u>III. KONKLUZJONI</u>.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta' l-appellat Francis Schembri *nomine et* fir-risposta ta' l-appell tieghu datata 11 ta' Frar 2005, **tilqa' l-appell interpost mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rikors ta' l-appell taghha datat l-1 ta' Novembru 2004** fis-sens biss hawn deciz, b'dan illi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Francis Schembri ghall-ahwa Schembri u Fenech kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" tal-15 ta' Ottubru 2004** u konsegwentement tibaghat lura u tirrinvija l-atti kollha lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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