MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 2/2005

David Caruana ghall-ABC Stationers & Printers Limited.

vs.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-Awtorita` dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 21 ta’ Frar 2005 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' app!ikazzjoni numru PA 5980/01, l-appellat issottometta applikazzjoni ma’ l-Awtorita` appellanta fejn talab li *fil-Villa Eden, fi Triq il-Principessa Elizabetta, Ta’ Xbiex, isir bdil fl-uzu ghall-ufficini.*

Illi l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghas-segwenti ragunijiet elenkati a fol. 2 tad-decizjoni tal-Bord ta' l-appelli hawn annessa u markata bhala Dok. “IJS 1”.

Illi l-istess appellat appella minn din id-decizjoni quddiem il- Bord ta' l- Appelli dwar l-Ippjanar.

Illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fir-risposta taghha quddiem il-Bord ta’ l-Appell, talbet li l-istess Bord jichad l-appell interpost mill-appellat.

Illi f’decizjoni moghtija fl-erbgha (4) ta’ Frar 2005, il-Bord ta’ l-Appelli laqa’ l-appell interpost mill-appellat odjern u ordna li jinhareg il-permess taht certu kundizzjonijiet.

Illi l-esponenti thoss ruhha aggravata minn din d-decizjoni u ghaldaqstant qieghda tinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

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

Illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar tal-4 ta' Frar 2005 hija zbaljata *stante* li punti ta' Ligi essenzjali ghall-validita’ ta' l-istess decizjoni gew decizi hazin. U dan principarjament minhabba l-fatt illi l-Bord ta' l-Appelli tratta u sussegwentement impona kundizzjonijiet li qatt ma kienu trattati quddiem l-Awtorita` appellanta, tant illi l-permess inhareg bil-kundizzjoni li jsir *parking on site,* liema kundizzjoni lanqas biss kienet ghadha giet sottomessa quddiem l-istess Bord. F’din ic-cirkostanza, il-Bord ta' l- Appelli biddel il-kompetenza tieghu minn dik ta' tribunal revizorju ghal wahda ta' tribunal originali. *(vide f’dan is-sens id-decizjoni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet Dr. George Cassar vs Il-Kummisissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp 25/01 deciza 26 ta’ Mejju 2003.)*

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 jiddipartixxi minn *policies* kif stipulati mit-Temporary

Provisions Schemes 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 li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma' u jiddetermina appelli minn decizjonijiet ta' l-Awtorita', fl-**artikolu 15(12)** jaghmilha cara illi:

"*...the Board* ***shall*** *ensure that it complies with the provisions of subarticles (1) and (2) of article 33 in reviewing decisions of the Authority".*

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

In its determination upon an application the Authority (u b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 15(12) hawn fuq citat, anki l-Bord), ***shall:***

(a) apply the following –

(i) development plans, including the height limitations shown in the Temporary Provisions Schemes or in local plans.."

(ii) planning policies.

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-*policies* approvati ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju, b'eccezzjoni <u>**biss**</u> meta tkun tista' tigi applikata xi *policy* specifika li titratta l-*maximum height limitation*.

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp billi ikkonsidra siti ohra fl-inhawi ta' Ta' Xbiex, u ghaldaqstant ma giet applikata l-ebda *policy* kif hawn fuq spjegat;

Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setghat moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord *stante*

li l-Bord ma uzax id-diskrezzjoni moghtija lilu mill-ligi skond kif titlob l-istess ligi, u dan billi ha in konsiderazzjoni fatturi principalmet dak tal-*committment* taz-zona, li ma humiex meqjusa bhala rilevanti mill-ligi, li fil-fatt taghmilha mandatorja fuq il-Bord li japplika l-*policies* taz-zona ghal kwalunkwe zvilupp li jkun qed jigi propost.

Ghalhekk permezz ta' din id-decizjoni tieghu il-Bord ta' l-Appell inkorra fi zball tad-dritt *ai termini* ta' l-artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp ghaliex, minkejja li l-Awtorita' kienet resqet anki sottomissjonijiet fil-proceduri quddiem il-Bord dwar dan il-punt, il-Bord naqas milli jiehu in konsiderazzjoni dispozizzjoni tassattiva tal-ligi li twaqqaf lill-istess Bord u b'hekk agixxa *ultra vires* u bbaza d-decizjoni tieghu fuq fatturi irrelevanti u li ma humiex premessi mill-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka id-decizjonijiet moghtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fl-4 ta' Frar 2005 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tordna illi l-atti ta' l-istess proceduri jigu rinvijati quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar sabiex il-Bord ta' l-Appelli jirregola ruhu skond id-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

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

Rat ir-risposta ta' David Caruana ghall-ABC Stationers & Printers Limited ghar-rikors ta' l-Appell ta' L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar a fol-12 sa 17 tal-process:-

Illi d-decizjoni moghtija fl-4 ta' Frar mill-Bord ta' L-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi hija gusta u timmerita konferma.

Illi minn ezami li ssir tar-rikors ta' l-appell maghmula mill-appellanti huwa car il-bazi ta' l-appell taghhom:

Illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar tal-4 ta' Frar 2005 hija zbaljata stante li punti ta' Ligi essenzjali ghall-validita' ta' l-istess decizjoni gew decizi hazin. U dan principalment minhabba l-fatt illi l-Bord ta' l-Appelli tratta u sussegwentement impona kundizzjonijiet li qatt ma kienu trattati quddiem l-Awtorita' appellanta, tant illi l-permess inhareg bil-kundizzjoni li jsir parking on site, liema kundizzjoni lanqas biss kienet ghadha giet sottomessa quddiem l-istess Bord. F'din ic-cirkostanza, il-Bord ta' l-Appelli biddel il-kompetenza tieghu minn dik ta' tribunal revizjorju ghal wahda ta' tribunal originali.

Ma hemm ebda riferenza ohra ghal dan l-aggravju fl-appell in kwisjoni!

Infatti ezami aktar akkurata juru li permess ta' dan l-Appell, l-appellanti qed jaghmlu tentattiv sabiex din l-Onor. Qorti terga' tghaddi biex tezami l-fatti moghtija fid-decizjoni tal-Bord - haga li hija ghal kollox mhux accetta. Infatti fit-tielet paragrafu qabel ta' l-ahhar l-appellanti jindikaw:

Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord hija ultra vires is-setghat moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord stante li l-Bord ma uzax id-diskrezzjoni moghtija lilu mill-ligi skond kif titlob l-istess ligi, u dan billi ha in konsiderazzjoni fatturi, principalment dak tal-commitment taz-zona li ma humiex meqjusa bhala rilevanti mill-ligi, li fil-fatt taghmilha mandatorja fuq il-Bord li japplika l-policies taz-zona ghal kwalunkwe zvilupp li jkun qed jigi propost.

Bir-rispett kollu hawnhekk ghandna interpretazzjoni li huwa dijametrikament oppost ghad-decizjonijiet li nghataw minn din l-Onor. Qorti ta' l-Appell in materja.

Fis-sentenza moghtija minn din l-Onor. fis-27 ta' Ottubru 2003 fl-Appell Civili **45/2002 Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** intqal hekk:

Illi ghalhekk l-appellant qed isostni li meta l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar irrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp billi kkunsidra siti

ohra fl-istess inhawi li jeccedu l-maximum height limitation taz-zona ma giet applikata l-ebda policy. Kwindi l-Awtorita' ssostni li d-decizjoni tal-Bord hija ultra vires is-setghat moghtija lilu mill-Att peress li l-Bord ma wzax iddiskrezzjoni moghtija lilu skond il-ligi. Dan ghaliex ha in konsiderazzjoni fatturi rrelevanti mill-ligi. Skond l-Awtorita`, il-ligi taghmilha mandatorja fuq il-Bord li japplika l-maximum height limitation taz-zona ghal kwalunkwe zvilupp li jkun qed jigi propost.

Il-Qorti imbaghad ghamlet ezami tal-gurisdizzjoni tal-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar skond l-**artikolu 15 ta' l-Att 1 ta' l-1992 dwar l-ippjanar ta' l-Izvilupp**. Il-Bord ghandu gurisdizzjoni li:-

(a) `jisma' u jiddeciedi appelli maghmula minn min ihossu aggravat hlief ghal terzi persuni interessati b'decizjoni ta' l-Awtorita' dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, inkluz it-twettieq ta' dak il-kontroll;

(b) jezercita dawk il-funzjonijiet moghtija lilu skond l-artikolu 27(2)(j) u ta' l-artikolu 29A(4), ta' l-artikolu 298(4), ta' l-artikolu 29C(4) u (5) u l-artikolu 31(3);

(c) jisma' u jiddeciedi appelli maghmula skond l-artikolu 39A(3), (artikolu 40(4), l-artikolu 46(9), l-artikolu 48(4), l-artikolu 55B(3), l-artikolu 58(1) u l-artikolu 61(7);

(d) li jisma' u jiddeciedi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' l-Awtorita ' dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi:-

(i) dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppubblikata l-applikazzjoni ghall-eghmil ta' zvilupp,
(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta' zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikatament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp,
(iii) kunsill lokali li fil-lokalita tieghu jkun qed jigi propost li jsir l-izvilupp ghandu dejjem jitqies ghall-fini u ghall-effetti

kollha tal-ligi li huwa terza persuna nteressata basta li dak il-kunsill ikun ghamel sottomissjonijiet bil-miktub skond l-artikolu 32(5) u li jagixxi fl-interess tal-lokalita',
(iv) terza persuna nteressata ghandha tissottometti argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar sabiex tiggustifika l-appell taghha."
L-artikolu 6 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta jghid ukoll illi *"Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq".*

Illi ta' rilevanza ghal dan il-kaz huma wkoll id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (12) u (13) tal-Kap 356** li jistupulaw li:

"12. Il-Bord ta' l-Appell, jekk jiddeciedi li jaghti permess ghal zvilupp, jista' jimponi penali, hlas ta' drittijiet u kontribuzzjonijiet u kondizzjonijiet ohra, li l-Awtorita' tista' timponi fil-hrug ta' permess ghal zvilupp; u l-Bord ghandu jizgura d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 33 (1) u (2) meta jirrevedi decizjoni ta' l-Awtorita'.

13. Meta l-Bord ta' l-Appell ibiddel decizjoni ta' l-Awtorita' u jordna l-hrug ta' permess ghal zvilupp, l-Awtorita' ghandha, sakemm ma jkunx hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) mid-decizjoni tal-Bord, tohrog il-permess fi zmien xahar mid-data tad-decizjoni tal-Bord, jew, f'kaz li fid-decizjoni tkun giet imposta kondizzjoni jew penali, fi zmien xahar mid-data li fiha l-appellant ikun ikkonforma ma' dik il-kondizzjoni jew hallas il-penali nflitta mill-Bord fid-decizjoni tieghu".

Fis-sentenza **"Joe Cortis vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar et"** (A.C. (JSP) 27 ta' Frar 1996) dan il-kliem gie interpretat bhala li *"m'ghandux ifisser li l-Bord ta' Appell ghandu jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita' ta l-Ippjanar, fuq pjanti u fuq fatti li ghad iridu jintaghmlu u jigu sottomessi mill-applikant. Tali funzjoni fl-ewwel lok tispetta lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar skond ma johrog inter alia mill-artikolu 30(2) u 32(1) ta' l-Att 1/1992. Diversament ikun ifisser li l-Bord ta' Appell ma jkunx qed iservi ta' tribunal ta'*

revizjoni imma wiehed li qieghed jipprocessa fatti u pjanti godda, ghax sottomessi f'forma diversa u differenti, u fl-istess waqt jiddeciedi dwarhom b'mod finali. Il-Bord ta' Appell, fi kliem iehor, ghandu tassew is-setgha li jaghti direttivi li jkunu xierqa pero' m'ghandux is-setgha li jezawtorixxi lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar mill-funzjoni ewlenija taghha u dan billi jissostitwiha b'direttivi li jorbtuha a priori u b'mod irrevokabbli".

Fil-kawza ***"Vivienne S. Bianchi vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** intqal hekk*: Il-Bord iddecieda wara li acceda fuq is-sit in kwistjoni u kkonstata bhala fatt li kienu jezistu cirkostanzi specjali u fattwali li jintitola lill-Bord ma jsegwix il-maximum height limitation ghall-lokal. Dan jikkostitwixxi kwistjoni ta' fatt. Ukoll hu sostna li rnexxielu jipprova li mhux talli l-area hija committed imma li tali commitment sar mill-istess Awtorita'.*

Fil-fuq riferita kawza **Mangion vs Kummissjoni** l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet:

Illi fil-kaz odjern il-Bord ta' l-Appell ikkunsidra l-permessi li nghataw mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp innifisha fl-inhawi tas-sit mertu ta' l-appell li tresqu mill-appellant bhala bazi ta' l-appell tieghu. Kwindi l-appellant ipprova li l-area hija committed, il-Bord kien sodisfatt u ddecieda li jaqleb id-decizjoni tal-Kummissjoni u hareg il-permess relattiv.

Hawnhekk il-Qorti kompliet billi ghamlet referenza ghal sentenzi li nghataw minn din il-Qorti stess fosthom **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (36/01/RCP - 24 ta' Marzu 2003) fejn giet ikkwotata s-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (Q.A. - 19 ta' Novembru 2001 - App. Nru 220/00) fejn gie specifikat illi:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa…."

"Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" giet ikkwotata s-sentenza ta' **"Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 9 ta' Frar 2001 - Cit. Nru 215/98) fejn il-Qorti qalet:

"Meta, fl-investigazzjoni t'applikazzjoni ghall-permess ta' l-Izvilupp, issir l-allegazzjoni fl-inhawi diga' jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni izda dan mhux fl-ambitu ta' nvestigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe, biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub akkordat."

Il-konkluzjoni finali tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza supra citata **Mangion vs Kummissjoni** hija:

Illi kwindi m'hemm l-ebda dubju li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien fl-obbligu li jidhol fil-kwistjoni ta' committed area jew le u dan kif konfermat minn gurisprudenza affermata.

Ghandu ghalhekk ikun car li dak li ghamel il-Bord kien li segwa d-direttivi cari tal-Qorti ta' l-Appell meta fid-decizjoni tieghu iddikjara:

Tenut kont tal-fatt li fil-lokalita' nghataw diversi permessi simili b'mod li illum hemm cert commitment tal-area u billi l-proposta jekk tigi approvata ma jidhirx li ser tikkreja diffikolta' ta' traffiku, l-Bord huwa propens li jikkonsidra l-applikazzjoni favorevolment.

Dwar il-kwistjoni ta' *parking* li ssemma fir-rikors ta' l-appell bhala aggravju huwa l-kaz li jigi kwotat dak li qal il-Bord:

"... bil-kondizzjoni fost ohrajn, li normalment jigu mposti f'permessi simili li l-parking necessarju ghall-izvilupp propost l-applikant jipprovedieh on site".

Huwa hekk biss li ssemma' l-*parking* fid-decizjoni. Ta' min ghalhekk jinnota:

- Li l-bord iddikjara li ghandu jittiehed konsiderazzjoni tal-kondizzjoni **normalment imposti.**
- Li l-kwistjoni ta' *parking on site* ssemma' ripetutament fil-kors ta' l-applikazzjoni u nfatti l-kwistjoni ssemmiet sahansitra fid-DPA report inizjali!

Irid imbaghad jinghad ukoll li l-appell odjern jidher li huwa bbazat fuq sentenza moghtija minn din l-Onor. Qorti 25/2001 Dr. George Cassar vs Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp. Id-decizjoni tal-Bord li giet appellat f'din il-kawza kienet decizjoni li fiha l-Bord kien accetta *fresh plans* quddiemu u kien sahansitra talab li jsir rapport minn Inginier u li kien biss wara li jsir dan ir-rapport li ghandhom johorgu l-pjanti u permessi relattivi u sahansitra l-appellanti quddiem il-Bord inghataw zmien biex jesegwixxu certu xoghol.

Il-kaz odjern huwa wiehed ghal kollox differenti: infatti l-kwistjoni ta' *parking on site* ssemmiet mill-bidu u dak li ghamel il-Bord kien biss li kkonferma li *on site* ghandhom japplikaw il-kondizzjonijiet ta' *parking* normalment imposti. Imkien ma kien hemm *fresh plans* u imkien ma hemm impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda.

Ghalhekk l-esponent filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi kollha migbura u b'riserva ta' kull prova spettanti lilu skond f'dan l-istadju u taht id-direzzjoni ta' din l-Onor. Qorti jitlob umilment li d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar fl-ismijiet premessi tigi kkonfermata *in toto* sabiex dan l-appell jigi michud bl-ispejjes kontra appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta' April 2005 (fol 18) fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "**David Caruana ghall-ABC Stationers & Printers Ltd. vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat il-verbal tas-seduta 10 ta' Novembru 2005.

Rat in-nota ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 21 ta' Novembru 2005 a fol 23 tal-process li biha esebixxa kopja tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 4 ta' Frar 2005 (PAB221/01RR) (fol 24 sa 30) fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Frar 2006 fejn deher Dr. Simon Micallef Stafrace ghall-appellat li kien assenti. Prezenti wkoll kien hemm Ivor Robinich assistit minn Dr. Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita` appellanti u li kellha tesebixxi b'nota (fi zmien erbghin (40) jum minn dik id-data), il-*Policies* li saret referenza ghalihom fid-decizjoni appellata. 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 l-applikant kien applika sabiex fil-Villa Eden, Triq il-Principessa Elizabetta, Ta' Xbiex isir bdil ta' uzu ghall-ufficini.

Illi l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp peress li l-istess zvilupp inghad li ma kienx konformi ma' *policy 15.3. of the Development Control Policy & Design Guidance 2000.* Ghalhekk inghad li l-istess zvilupp propost ma kienx konformi ma' l-Iskemi Temporanji ta' l-Izvilupp ghal dik l-*area* u ghalhekk immoru kontra l-Pjan ta' Struttura *policies BEN 4 u SET 8* li japplikaw l-istess Skemi Temporanji ta' l-Izvilupp. Inghad ukoll li l-istess zvilupp ma' kienx accettabbli *area* residenzjali ghaliex inghad li dan ikollu impatt hazin fiq l-istess minhabba storbju, zieda addizzjonali ta' traffiku fil-hin ta' operazzjoni ta' l-istess uzu. *"It therefore constitutes bad neighbour development an so conflicts with the*

Structure Plan policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing uses".

Illi sar appell minn din id-decizjoni mill-applikant permezz tal-Perit tieghu Paul Camilleri fejn l-istess innota li fl-istess triq kien hemm seba' ufficini, minbarra ufficji ohra fit-toroq tal-madwar u li *"the site is located in a street which is already committed, in "that previous change of uses from villas to offices have already occurred (page 2 of the DPA Report)".*

Illi l-applikant sostna wkoll li mhux sewwa li minhabba xi haga li tista' tigi fil-futur l-izvilupp tieghu gie rifjutat specjalment meta kien hemm tant varjazzjonijiet mill-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp u *policies* approvati *"which have been speedily approved without such concerns". I therefore maintain that due to the commitment of the street to office use (as explicitly stated by the DPA Report) and current existing policies, then the necessary permit should be issued".*

Illi fil-kors tal-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Appell jidher li dan gie kontestat, pero' l-applikant issottometta *site plan* li turi li disa' postijiet kienu qed jigu uzati bhala ufficini fl-istess triq u li l-maggior parti taghhom huma ghal *financial services* u *inusrances*, apparti pjanti ohra li juru wkol zviluppi simili fl-istess akwati, u gew esebiti wkoll ritratti bhala Dok. "D", "E" "F" li uriet is-sitwazzjoni tal-*parking* attwali fl-istess *area.* Fil-fatt kif jidher mill-verbal tas-seduta tal-15 ta' Jannar 2004 quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fuq suggeriment ta' Dr. De Gaetano ghall-Awtorita`, sar ukoll access proprju *sabiex "ikun jista' jigi kkonstattat it-tip ta' zvilupp u l-uzu ta' l-istess lokalita' in kwistjoni".* Fl-istess access li inzamm fit-30 ta' April 2004 gie konstatat li l-*"Bord acceda fuq is-sit li jinsab fi Triq Principessa Elizabetta. L-izvilupp f'din it-triq huwa wiehed ta' villel pero' hemm xi ftit villel li jintuzaw bhala ufficini (Accounts, Financial Advisors etc). L-appellant indika lill-Bord id-diversi siti li jintuzaw ghal dan l-iskop fosthom Atlas Insurance, EU Embassy, Virtu Ferries, Institute of Accountants, Finance House, Curmi Thorton Accounants".* Jidher li ghal dan il-verbal hadd ma ghamel

l-ebda oggezzjoni lanqas l-istess Awtorita' debitament rapprezentata.

Illi abbazi ta' dan kollu l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar rat il-permessi kollha li kien hemm fl-istess akkwati li saret ukoll riferenza ghalihom fl-istess sentenza, kif ukoll hadet konjizzjoni tal-pjanti kollha sottomessi u partikolarment dan jinsab kollu kemm huwa indikat f'pagna 4 ta' l-istess decizjoni; rat ukoll dak li hija stess ikkonstatat f'pagna 5 tal-process fl-access minnha mizmum u sostniet li:-

"M'hemmx dubbju li originarjament din l-area ta' Ta' Xbiex kienet intiza biex tkun villa site area, ghall-uzu esklussivament residenzjali. L-anqas jista' jkun hemm xi dubbju ukoll li llum is-sitwazzjoni prezenti, f'din l-area ta' Ta' Xbiex m'ghadhiex aktar villel bl-uzu residenzjali biss – billi kif irrizulta mill-permessi li ghalihom saret referenza, kif ukoll minn dak konstatat mill-Bord waqt l-access, hemm diversi villel fil-vicin immedjat ta' sit in kwistjoni, u anke fl-istess triq, li qed jintuzaw bhala ufficini. Dan l-istat ta' fatt illum ma' jistax jigi traskurat. L-uzu ta' din l-area fil-prezent hu kemm residenzjali kif ukoll kummercjali………Tenut kont tal-fattli fil-lokalita; inghataw diversi permessi simili b'mod li hemm certu "commitment" tal-area; u billi l-proposta jekk tigi approvata ma jidhirx li ser tikkrea diffikolta' ta' traffiku, l-Bord huwa propens li jikkonsidra l-applikazzjoni favorevolment."

Illi ghalhekk id-decizjoni kienet fis-sens li jinhareg il-permess billi *kondizzjoni fost ohrajn, li normalment jigu mposti f'permessi simili, li l-parking necessarju ghall-izvilupp propost l-applikant jipprovdih "on site". Billi ilu jsir uzu mhux awtorizzat fil-fond in kwistjoni, fit-termini tal-Artikolu 58 tal-Att 1 tal-1992, ghandu jithallas mill-appellant l-ammont ta' elf lira Maltija (Lm1,000) bhala penali".*

Illi sar appell mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar fejn inghad li l-istess Bord mexa *ultra vires* peress li ma applikax id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356** peress li gie allegat li l-

istess Bord ma' applikax il-Pjan ta' Struttura u l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp u *policies* ghal dik l-*area* u ha biss in konsiderazzjoni li kien hemm *committement* ta' l-*area* u ghalhekk l-istess Bord agixxa *ultra vires.* Fil-fatt l-istess appellanti sostniet li l-Bord ha in konsiderazzjoni fatturi *principarjament dak ta' commitment taz-zona, li ma humiex meqjusa bhala rilevanti mill-ligi….".*

Illi din il-Qorti thoss li minkejja l-fatt li l-appell ta' l-istess Awtorita' huwa pprezentat fuq l-allegazzjoni li kien hemm interpretazzjoni jew applikazzjoni hazina tal-ligi u dan ghaliex skond hija ma gewx applikati l-**artikoli** fuq indikati u minhabba n-nuqqas ta' applikazzjoni ta' l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp, fil-verita' mill-mod kif inhu impost l-istess appell u meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-imsemmija decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, din il-Qorti thoss li dan l-appell huwa infondat u dan peress li jidher car mill-istess sentenza li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li huwa ha in konsiderazzjoni u applika l-ligi sew, inkluz il-kuncett ta' *commitment,* li llum wara diversi decizjonijiet ta' l-istess Awtorita', kemm bil-hrug ta' permessi, kemm b'decizjonijiet ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li rrikonoxxa f'certu zoni l-istess zvilupp, u kemm b'sentenzi ta' dawn il-Qrati, sar parti integrali mill-gurisprudenza nostrali u fil-fatt il-Qorti hawn taghmel riferenza ghas-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kntroll ta' l-Izvilupp'** moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Ottubru 2003 fejn ikkonkludiet li l-istess Bord ta' l-Appell kien korrett meta *"kkonsidra l-permessi li nghataw mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp innifisha fl-inhawi tas-sit mertu ta' l-appell li tressqu mill-appellant bhala l-bazi ta' l-appell tieghu".*

Illi fil-fatt l-istess decizjoni kienet qed taghti adittu ghas-sentenza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs Awtorita' tal-Ippjanar"** ta' l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell datata 19 ta' Novembru 2001 fejn inghad li:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet

kellha tigi eppurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa….".

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-principji, apparti s-sentenzi citati mill-appellant inkluza dik ta' **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001) fis-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003) inghad:-

"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 tal-istess Bord li jindaga liema hija precizament il-ligi applikabbli ghall-kaz, u jittratta wkoll l-principji u l-massimi mressqa quddiemu mill-applikant dwar "committed area" u "cerimus paribus", principji di piu` rikonoxxuti fid-decizjonijiet tal-Bord innifsu, kif citati mill-appellanti f'dan ir-rikors tal-appell hawn ikkunsidrat, li abbazi taghhom hargu numru sostanzjali ta' permessi fl-istess lokalita', punti li fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jistawx jigu skartati mill-istess Bord fuq l-argument perikoluz, li jidher li gie sottomess mill-appellati odjerni, li tali decizjonijiet ittiehdu minn Bord diversament kompost minn dak li trattata l-kwistjoni odjerna, u fejn kwazi qed jinghad f'pagna 4 tar-risposta tal-appell tal-appellati, li tali decizjonijiet ma jikkonformawx mal-ligi".

Illi dan huwa konformi ma dak li ssostniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza, *supra citata,* ta' **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** fejn hija rriteniet li kien jidhrilha li l-Bord kien jaghmel sewwa kieku indaga jekk il-gurisprudenza tieghu stess li giet citata mill-appellanta kellhiex issib applikazzjoni ukoll f'dan il-kaz. Kif diga' inghad, skond l-appellanta l-gurisprudenza tal-Bord kienet turi li l-Bord ihaddan il-principju ta' *cerimus paribus* u tal-*committed area.* Hija rreferiet ghal numru ta' decizjonijiet li gew anki kkwotati fir-rikors tal-appell odjern.

Illi dan kollu gie segwiet f'diversi sentenzi nkluzi **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 12 ta' Jannar 2004); **"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP)

- 24 ta' Marzu 2003); **"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004); u dik citata mill-appellant ta' **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003) li ghaliha saret riferenza ampja fir-risposta ta' l-appell ta' l-appellat.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu ma hemm l-ebda dubju li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa skond il-ligi u kif kien obbligat li ghamel dahal biex ezamina l-*policies* u l-iskemi kollha vigenti, ta kaz ta' dak sottomess mill-partijiet, inkluz l-applikant, anke l-applikazzjoni tal-kuncett ormai stabbilit ta' *commitment* u applika l-istess ghall-kaz in ezami, u ghalhekk ma hemm ebda dubju li abbazi tal-premess l-appell ta' l-Awtorita' appellanti huwa ghal kollox bla ebda bazi.

Illi dwar it-tieni aggravju gie allegat li l-Bord fid-decizjoni tieghu dwar *parking on site* ecceda l-poteri tieghu. Fil-fatt dan ma hu minnu xejn *stante* li jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mexa skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u (13) tal-Kap 356** li jistipulaw li:-

"12. Il-Bord ta' l-Appell, jekk jiddeciedi li jaghti permess ghal zvilupp, jista' jimponi penali, hlas ta' drittijiet u kontribuzzjonijiet u kondizzjonijiet ohra, li l-Awtorita' tista' timponi fil-hrug ta' permess ghal zvilupp;……".

Illi kull ma' impona f'dan il-kaz kien biss kif qal huwa stess kondizzjonijiet normali ghall-kazijiet simili u l-istess kaz illum taht ezami ma ghandux x'jaqsam xejn mal-kaz citat mill-appellanti u deciz minn din il-Qorti kif presjeduta ta' **"Dr. George Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2003) kif fuq kollox l-istess Awtorita' appellanti setghet facilment tikkonstata. F'dan is-sens ukoll il-kummenti ta' l-appellat fir-risposta tieghu huma wkoll korretti u precizi.

Illi ghalhekk l-appell ta' l-Awtorita' appellanti qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet indikati fir-risposta ta' l-appellat David Caruana ghall-ABC Stationers & Printers Limited datata 9 ta' Marzu 2005, **tichad l-appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rikors taghha datat 21 ta' Frar 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 l-4 ta' Frar 2005 fl-ismijiet **"David Caruana ghall-ABC Stationers & Printers Limited vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** indikata f'dawn l-atti processwali.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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