MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 11/2005

Anna D'Amato.

vs.

Kummissarju ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' Anna D'Amato datat 15 ta' Lulju 2005 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp numru PA 1254/02 l-esponenti applikat sabiex tikkostruwixxi zewg appartamenti u garaxxijiet sottostanti gewwa sit fi Triq Mikelang Sapiano, Haz-Zebbug.

Illi l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni permezz ta' rifjut datat 11 ta' Mejju 2004.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni tas-27 ta' Gunju 2005 cahad l-appell maghmul mill-esponenti u kkonferma r-rifjut.

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata bid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datat 27 ta' Gunju 2005 u peress illi hemm punti ta' Ligi qed tinterponi appell minn dik id-decizjoni quddiem din l-Onorabbili Qorti.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt illi l-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u per konsegwenza applika hazin l-**artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** u artikoli ohra ta’ l-istess ligi applikabbli ghall-kaz odjern kif ukoll injora ghal kollox principji legali ohra li jiggustifikaw l-appell ta’ l-esponenti appellanti.

Illi preliminarjament is-sentenza hija monka ghaliex il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar qed jibbaza d-decizjoni tieghu fuq **l-Artikoli 33 u 15 (2) tal-Kap 356** minghajr motivazzjoni dettaljata kif mitlub.

Illi fil-konkluzjoni taghha ghar-rifjut ta' permess il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar jorbot il-motivazzjoni tar-rifjut tieghu fuq il-fatt li s-sit huwa barra z-zona ta' zvilupp u "*is-sit ma* kellux *faccata fuq triq approvata* ". Kompla billi rrifera li l-Bord huwa *"marbut jiehu decizjoni skond il-ligijiet u skond il-policies vigenti llum".* F'dan ir-rigward il-Bord ta' l-Appell jirriferi ghall-**artikoli 33 u 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Filwaqt li **artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** jelenka dak li ghandu jigi kunsidrat fid-determinazzjoni u decizjoni ta' kull applikazzjoni. **L-artikolu 15 (2)** zgur mhux marbut la mal-motivazzjoni ta' sentenza wisq inqas mal-konkluzjoni taghha.

L-artikoli 33 (1) jaghmel referenza ghal kriterji li ghandhom jigu kunsidrati f'decizjonijiet fuq applikazzjoniijiet u s-**sub inciz (b)** jinkludi l-kriterju li kull decizjoni trid tikkunsidra ukoll materji ohra ta' sustanza.

Kuntrarju ghal dak li kkunsidra l-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar, dan is-sub-inciz ma huwa xejn differenti minn dak kien qabel l-emendi tat-2001, kif ta' x'jifhem l-Bord ta' l-Appell fil-motivazzjoni tieghu u li dwarha tippernja d-decizjoni ta' l-istess Bord biex jiddistakka ruhu minn decizjoni ta' l-istess Bord ta' Appelli dwar l-Ippjanar li laqghet applikazzjoni ta' zvilupp f'sit vicin is-sit ta' l-applikanta. (PAB 499/98SMS)

L-artikolu 33 (1) (b) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta jippermetti li biex l-Awtorita' (u ukoll il-Bord ta' l-Appell) tiddeciedi applikazzjoni **<u>ghandha tqis kull haga ohra ta' sustanza li l-Awtorita' tista' tikkunsidra relevanti</u>**. F'dan il-kaz, il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Izvilupp <u>ma ta l-ebda piz ghal </u>dan is-sub-inciz fil-kunsiderazzjonijiet u motivazzjoni tieghu.

Dak li ghall-Bord diversament presedut KIEN relevanti, cioe' il-*commitment* ezistenti fiz-zona u triq ippjanata mal-faccata ta' l-izvilupp, f'sit ftit metri 'l boghod, u li b'konsegwenza approva l-Izvilupp l-istess Bord ta' l-Appelli ghazel jiskarta dan il-fatt materjali mhux biss billi ma applikatx sewwa l-**artikolu 33 (1) (b)**, izda talli kwazi injorah billi sostna li l-*commitment* fl-inhawi u t-triq li kienu *"jezistu"* ghal applikazzjoni fuq sit vicin (PAR 499/98SMS) ma kienux japplikaw fl-applikazzjoni ta' l-applikanta.

Minn dan jirrizulta illi l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar mhux biss naqas milli jikkunsidra u japplika il-Ligi, partikolarment **artikolu 33 (1) (b)**, izda *di piu'* mar *oltre* wkoll billi l-motivazzjoni hija nieqsa mill-grad li trid il-ligi, tant li fis-sentenza hemm biss referenzi sfuggevoli ghal fatti filwaqt li gew skartati l-kriterji stabbiliti bil-ligi li fuqhom irid jiddeciedi l-Bord.

Huwa principju pacifiku li d-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu ben motivati u l-kunsiderazzjonijiet

ghandhom ikunu dettaljati. Dan il-principju huwa sancit b'diversi sentenzi ta' din il-Qorti ii jittrattaw ukoll il-principji ta' *commitment* u *equal treatment*. **(“Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”, Appell Civ Inf. 20/2002 deciza fit-12 ta ' Jannar 2004).**

Dan iwassal ghal kunsiderazzjoni ohra ta’ l-appellant u li jorbot katina ma’ l-ewwel aggravju ta’ l-esponenti, u cioe' is-sens ta' gustizzja, ekwita' u konsistenza li biha ghandu jimxi il-Bord ta' l-Appell.

Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu, fil-kunsiderazzjoni tieghu, filwaqt li japplika l-*policies* biex jiddetermina applikazzjoni ghal zvilupp ghandu ukoll (u dan naxxenti mill-istess **Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** (b'interpretazzjoni wiesgha ta’ l-**artikolu 33(1) (b))** japplika bilanc u gustizzja ma applikanti fuq il-principju ta' *equal treatment* maghruf bhala *cerimus paribus*.

Jidher car mill-kunisderazzjonijiet u mill-motivazzjoni limitata li l-Bord ghalaq u rristringa l-principju ta' *equal treatment* u naqas milli jaghti kunsiderazzjoni ragjonevoli ghall-*commitment* fattwali favur l-appellanti, liema *commitment* gie rikonoxxut mill-istess Bord f'decizjoni precedenti meta ddecieda favur l-applikazzjoni fil-kaz PAB 499/98 SMS fi-ismijiet **“Raymond Zammit vs Kummissjoni ghall-Konlroll tal-lzvilupp”** (li fih kien hemm rapprezentanza fil-Bord odjern). Il-Bord naqas ukoll milli jaghti piz ghall-*commitment* fattwali favur applikanti permezz ta' applikazzoniijiet *"milqugha"* u accettati mill-Kummissjoni ghall-kontroll ta' l-izvilupp fl-istess zona kemm attivament kif ukoll passivament jew tacitament.

Min dik is-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li qed issir referenza ghaliha tohrog mistoqsija wahda cara li ssahhah l-aggravju ta’ l-appellanti fuq il-punt ta' *cerimus paribus*:

- Ghaliex ma sarx appell mis-sentenza tal-Bord PAB 499/98 SMS quddiem din l-Onorabbili Qorti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp jekk verament l-istess Kummissjoni hassitha aggravata mid-decizjoni tal-

Bord ibbazata principalment fuq il-principju ta' *commitment* ?

- In-nuqqas volontarju li l-Kummissjoni tappella minn din is-sentenza ma tfisserx ukoll accettazzjoni passiva tal-principju ta' *commitment* fiz-zona mertu ta' dik il-kawza, l-istess zona mertu tal-kawza odjerna?

Wiehed jista' jiddeduci ghalhekk li dan in-nuqqas volontarju da parti tal-Kummissjoni li tappella minn dik id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell hija konferma li l-Kummissjoni accettat id-decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell. Isegwi li l-*commitment* li jirriferi ghalih il-Bord fis-sentenza tieghu ghall-istess zona mertu ta' din il-kawza, filwaqt li gie accettat mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp meta ghazlet li ma tappellax, giet rigettata mill-istess Kummissjoni fil-kaz odjern.

Id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. kif milquha mill-Bord ta’ l-Appelli, kontra l-applikazzjoni ta’ l-appellanti, ippregudikat il-principju ta' *equal treatment* fiz-zona, u ghalhekk ippregudikat ukoll lill-appellanta, meta d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell PAB 499/98 SMS ma gietx appellata minnu f’tentattiv biex titlob revoka tas-sentenza a bazi ta' applikazzjoni hazina tal-*policies* u tal-principju ta' *commitment.*

Il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar skarta din il-kunsiderazzjoni ta' l-accettazzjoni tacita ta' Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp meta kien qed jirriferi ghall-principju ta' *commitment* fil-kaz ta’ l-appellanti.

Illi *di piu'*, fil-kaz odjern il-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Izvilupp qieghed jipprova jaghmel tentattiv biex jaghlaq c-cirku ta' zvilupp f’zona ‘l barra miz-zona ta' zvilupp, billi jwarrab il-kuncett ta' *commitment* fiz-zona mertu tal-kawza a bazi li l-applikazzjoni tista' tikkomprometti t-*Temporary Provision Schemes*.

Illi din il-kunsiderazzjoni, minkejja li tista' ssir fuq applikazzjonijiet li huma ‘l barra miz-zona ta' zvilupp, iz-

zona li fiha saret l-applikazzjoni diga' fiha *commitment* qawwi fl-inhawi tant li hija *"enclaved"* minn zvilupp, u ghalhekk, *per se* l-applikazzjoni WAHEDA QATT MA TISTA' TIPPREGUDIKA l-iskemi kif jikkonkludi l-Bord u dan ghaliex il-*commitment* ezistenti (bl-izvilupp ta' l-appellanti jew minghajru) diga' ikkomprometta z-zona fejn jinsab is-sit mertu tal-kawza.

Illi huwa proprju f'dan il-qafas u konsiderazzjoni legali fuq il-principji ta' *commitment, cerimus paribus* u l-accettazzjoni tacita tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-izvilupp ghall-*commitment* fiz-zona li l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar naqas milli jaghti valutazzjoni shiha u bilancata b'materji ohra ta' sustanza kkunsidrata bhala relevanti ghall-applikant appellant fid-dawl ta' dak li jistipula wkoll l-**artikolu 33** partikolarment ukoll is-**sub-inciz (1) (b) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u tirrizerva li tressaq xhieda u tezebixxi dokumenti opportuni, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell billi tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar Ippjanar fis-27 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet **Anna D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**, (Appell numru 220/04 TSC) u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni fir-rigward ta' l-applikazzjoni PA 1254/02 maghmula mill-esponenti appellanti, sabiex b'hekk l-applikazzjoni tigi deciza skond il-Ligi, bl-ispejjes kontra l-appellati.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta' Lulju 2005 a fol 7 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Anna D'Amato vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 1 ta' Marzu 2004 a fol 10 tal-process fejn espona bir-rispett:-

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

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom principarjament fis-sentenza **“Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** u decizjonijiet sussegwenti li zgur li din l-Onorabbli Qorti hija konxja taghhom.

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-aggravju ta’ l-appellanti huwa fuq punt li diga' kienet stabbilietu din l-Onorabbli Qorti li ma jikkostitwixxux punti ta' ligi decizi mill-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar.

3. Illi jekk wiehed jara d-decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti stess bl-ismijiet **“Jason Zammit vs. Kummissjoni”** u **“George Muscat vs. Kummissjoni”** (decizi minn din il-Qorti stess), li kienu jittrattaw fuq il-punt ta' zvilupp barra mill-iskema, wiehed jinduna li hemm assimilitudini kbira bejn dawn iz-zewg decizjonijiet u dan l-appell.

4. Illi dan l-appell jittratta fuq zvilupp propost f’zona barra mill-iskemi kollha ta’ l-izvilupp. Illi l-aggravju ta’ l-appellanti huwa fis-sens illi il-Bord ta’ l-Appelli ma tax motivazzjoni valida ghad-decizjoni tieghu u ghaliex skarta kompletament il-principju ta' *commitment.*

5. Illi l-Awtorita' esponenti tindirizza lill-appellanti taqra sew id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell, senjatament fl-ahhar tal-pagna tmienja u disgha, fejn il-Bord ta spjegazzjoni validissima ghaliex il-principju ta' *commitment* ma japplikax ghal dan il-kaz u ghalhekk ghandhom jigu applikati l-*'policies'* applikabbli *in toto*.

6. Illi *inoltre'* l-izvilupp kif propost jaghti fil-faccata tieghu ghal triq li mhix *'schemed'* u ghalhekk japplikaw dawn iz-zewg decizjonijiet hawn fuq citati.

7. Illi l-Bord ta’ l-Appell tant dahal u ddibatta fuq il-punt ta' *commitment* illi ra decizjonijiet ohra tal-Bord ta’ l-Appell diversament presjeduti a rigward ta' applikazzjonijiet li gew rifjutati fuq is-sit in kwistjoni.

8. Illi ghalhekk, l-appellanti ma tistax l-anqas tqajjem il-punt li l-Bord agixxa *ultra vires* peress li ma ttrattax il-punt ta' *'commitment'* u ghalhekk dan l-appell huwa null u bla bazi.

9. Jekk l-appellanti qeghda tipprova b'xi mod b'dan l-appell tavvanza xi aggravji ta' diskriminazzjoni, din zgur mihiex is-*sede* adattata ghal dawn it-tip ta' aggravji.

10. Illi ghaldaqstant, il-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar tratta dak kollu li gie dibattut quddiem u mar *oltre'* dan billi rrefera ghal applikazzjonijiet ohrajn, u ghalhekk l-appellanti ma tistax tghid illi d-decizjoni tal-Bord ma kinetx *ben motivata.*

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell datata 27 ta' Gunju 2005 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti jogghobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti Anna D'Amato, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-27 ta' Gunju 2005, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbal datat 2 ta’ Marzu 2006 a fol 12 tal-process fejn dehret Dr Clarie Stafrace Zammit ghall-Kummissjoni appellata u Ivor Robbinich ghall-istess u Dr. Paul Borg Olivier ghall-appellanta prezenti. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-11 ta’ Mejju 2006.

Rat in-nota ta’ l-appellanti pprezentata fl-1 ta’ Gunju 2006 a fol 13 li permezz taghha esebiet kopja legali tad-

decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell PAB 499/98 SMS li dwarha saret referenza fir-rikors ta’ appell ta’ l-istess appellanta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta’ Mejju 2006 a fol 18 fejn dehret l-appellanta assistita minn Dr. Paul Borg Olivier, u Dr. Claire Stafrace Zammit u Ivor Robinich ghall-Awtorita` appellata. Id-difensuri prezenti trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Gunju 2006 b’dan li fi zmien ghoxrin (20) jum mid-data tas-seduta Dr. Paul Borg Olivier kellu jesebixxi b’nota s-sentenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar minnu ndikata.

Rat in-nota ta’ l-appellanti datata l-1 ta’ Gunju 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-mertu ta’ dan l-appell jikkoncerna applikazzjoni li saret mill-appellanti numru PA1254/2002 *“to construct two flats and two underlying garages, each with an approximate footprint of 180 m. sq.”* gewwa sit fi Triq Mikielang Sapiano, Haz Zebbug.

Illi wara r-rifjut tal-permess mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp datat 8 ta’ Awissu 2002, saret talba ghar-rikonsiderazzjoni li kienet ukoll rifjutata fit-18 ta’ Mejju 2004.

Illi sar appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fejn l-appellanta tramite l-Perit Robert Musumeci sostniet li kienet qed tappella minn din id-decizjoni peress li l-izvilupp indikat kien qed jigi propost bejn skola gdida li kienet ghadha kemm inbniet u kostruzzjoni li kienet ghadha qed tinbena bil-permess, u liema sit kien gja inkluz ghall-iskemi tal-bini qabel ir-rivezzjoni li sehhet fis-sena 1998; u dan apparti li fil-vicinanzi ta’ dan is-sit u fil-kaz ta’ zvilupp numru 5739/97 li qieghed fil-vicinanzi, minkejja li s-sit jinsab barra z-zona ta’ zvilupp kien gie

stabbilit li *"is-sit in kwistjoni huwa ghall-kollox imdawwar bil-bini mibni bil-permess";* sostna li dan kien konstatat mill-istess Bord stess anke fid-decizjoni minnu msemmija tant li kien hemm ukoll *schemed road* u l-Bord f'dak il-kaz sa qal li l-*"commitment fl-inhawi tant huwa massic li l-Bord ma jistax ma jaccettax l-Appell (Appeal in response to DCC refusal surrounding 5739/97, which in essence is bound by the same merits surrounding proposed development)".*

Illi fil-fatt l-appellanti sostniet quddiem l-istess Bord li dan ma huwiex kaz fejn permess wiehed ma jikkreax dak li tissejjah jew tigi kkunsidrata bhala *"existing jew committed built up area"* izda kaz car ta' *"commitment fl-inhawi (ii) huwa tant massic li l-Bord ma jistax ma jaccettax l-Appell as elicited by Appeal's Board in response to DCC refusal surrounding PA 5739/97, which in essence is bound by the same merits surrounding proposed development".*

Illi fid-decizjoni tieghu tas-27 ta' Gunju 2005 l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ha in konsiderazzjoni dak li ssottometta l-appellant u wkoll dak li ssottomettiet l-Awtorita' appellata u senjatament fejn gie sottomess li tali rifjut ghandu jigi kkonfermat ghaliex tali zona hija barra z-zona ta' zvilupp u hija *f'Rural Conservation Area* u li l-izvilupp imur kontra il-*Policy and Design Guidance: Farmhouses and Agricultural Buildings* kif hemm indikat kemm ghal dak li jirrigwarda n-natura ta' zvilupp u l-estensjoni ta' l-istess b'riferenza ghal dak indikat f'paragrafi 1.2.1 (a) u (b), 1.7.1. u 2.2.1.,2.4.1 u 2.5.1. ta' l-istess, kontra l-*policies* tal-Pjan ta' Struttura SET 8, SET 11, SET 12, RCO 2, BEN 5, u *Policy PLP 20: Development Control Guidance: Developments Outside Built-up Areas* approvati u mhux qeghda fi Skema ta' Zvilupp u fl-ahharnett li l-istess zvilupp ma ghandux access ghal *"schemed road".*

Illi saret riferenza mill-istess Awtorita` ghall-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet "Thomas Camenzuli vs DCC" (PAB 396/01; PA1411/01) li kien jirreferi ghal zvilupp simili fl-istess *area* u fejn inghad:-

*"Fl-appell issir referenza ghal hekk imsejha kriterju tal-'commitment". Jigi relevat illi bl-emendi li saru ghall-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp fl-2001, dan il-kriterju, jekk qatt ezista outside the development zone, m'ghadx fadallu applikazzjoni tant li llum il-gurnata l-***artikolu 15 (12) tal-Kap 356** jaghmilha tassattiva fuq dan il-Bord li japplika d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1) tal-kap 356…"**

Illi l-istess Bord sostna li llum huwa tenut li jimxi strattament ma' dak li jipprovdi l-**artikolu 33** u **artikolu 15 (2)** ta' l-istess Att u jghid li dan gie rifless fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell fuq indikata u dik ta' **"Sergio Sciberras vs Il-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u jghid li dan il-kaz huwa differenti mill-kaz citat mill-appellanti peress li f'dan il-kaz in ezami s-sit fejn qed jintalab l-izvilupp m'ghandux faccata fuq triq approvata skond it-*Temporary Provisions Schemes* u li ghalhekk it-talba kienet prematura ghaliex kieku intlaqghet setghet tikkomprometti r-revizjoni tal-iskemi u ghalhekk l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kkonkluda li:-

'Fil-kaz in ezami, il-Bord ma jidhirlux illi hemm xi fattur illi jista' jillimita favur it-talba tal-appellanta. Jirrizulta car illi l-proposta ma tistax tigi gustifikata skond xi policy approvata billi tikkonsisti fi zvilupp urban 'barra miz-zona ghall-izvilupp u fejn is-sit lanqas ghandu *faccata fuq it-triq. Lanqas ma jirrizulta illi l-appellanta hija full-time farmer u b'hekk, lanqas ma tikkwalifika ghar-residenza taghha 'barra miz-zona ghall-izvilupp skond il-policy approvata dwar "Farmhouses and Agricultural Buildings. Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp".*

Illi fl-appell impostat mir-rikorrenti sostna li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-ligi hazin peress li fl-ewwel lok qed jinghad li l-istess decizjoni ma kienitx motivata u fit-tieni lok qed jigi sottomess li l-istess Bord ta' l-Appell kien applika l-ligi hazin kemm ghaliex l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** lanqas biss jghid dak li l-istess Bord fid-decizjoni tieghu qed jallega li jghid u wkoll peress li l-**artikolu 33 (1)** bl-ebda mod ma' jindika jew jfisser li l-kwistjoni ta' *commitment* allegata mill-appellanti ma kellhiex tigi

ezaminata, u dan peress li anke skond l-**artikolu 33 (1)** il-Bord kellu jaghti d-decizjoni tieghu fid-dawl anke ta' *"kull haga ohra ta' sustanza li l-Awtorita' tista' tikkunsidra relevanti"* u ghalhekk l-istess Bord kien obbligat li jezamina jekk kienx kemm *commitment* u dan fil-kuntest tal-principju wkoll ta' *equal treatment* u *cerimus paribus* u dan huwa iktar u iktar serju meta hemm decizjoni tal-Bord stess li indikat li fl-istess zona kien hemm *commitment* u allura l-istess Bord kien obbligat li jikkonsidra l-istess punt u mbaghad fid-dawl ta' l-istess jaghti d-decizjoni tieghu a bazi tal-ligi.

Illi min-naha l-ohra l-appellati qed isostnu fl-ewwel lok li dan ma huwiex punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u ghalhekk l-appell huwa null ghax ma jaqax taht il-kompetenza ta' din il-Qort kif stabbilita fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi s-**sub-artikolu (2) l-artikolu 15 ta' l-Att Nru. I tal-1992** u cjoe' l-**Att Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kap. 356)** jghid testwalment illi:-

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

Illi din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru 213/99) deciza fid-19 ta' Novembru, 2001 qalet illi:-

"Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabbilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord. … ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha ***"Emanuel Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie espressament ritenut li din il-Qorti:-*

"Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta'

provi. Ma hemmx dritt ta' appell anqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

*“Irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-**sub-artikolu (2) tal-artikolu 15 tal-imsemmi Att 1 ta' l-1992**, hija wahda limitata hafna.* Dan *billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni”.*

Illi *inoltre* fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** *supra* citata, inghad:-

“Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, llimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghal kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni”.

Illi din il-Qorti sostniet fis-sentenza **“Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp”** (A.C.I. (RCP) - 11 ta’ Novembru, 2002 - App 14/01/RCP) *“li decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu impunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ingustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhala dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni.”*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta' Mejju 1998 intqal illi:-

"… anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord."

Illi konsegwentement mal-premess din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet li hija *"qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi w tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn".*

"Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta' dina d-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibilita' ta' sindakabbilta' fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu *jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-*

partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-kaz".

Illi kif intqal minn din l-istess Qorti:-

"Jixraq li fl-ewwel lok tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-Awtorita' tal-Ippjanar u cioe' li l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar biss fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-Awtorita' ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Mifsud versus L-Awtorita' tal-Ippjanar"** fejn gie espressament ritenut li l-Qorti tal-Appell :

"tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' Appell lanqas fuq punti ta' ligi sa kemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

"Din il-Qorti kellha okkazzjoni li tidhol u tinvestiga din l-eccezzjoni f'numru kbir hafna ta' kawzi ricentement u ghalhekk, filwaqt li ssir espressa referenza ghal din il-gurisprudenza ricenti ta' din il-Qorti, ma jidhirliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza il-gurisdizjoni limitata li din il-Qorti ghandha f'appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar".

Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluzi **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001);u **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) – Appell Numru 9/2001 fost l-ohrajn.

Illi dan ma jfissirx li l-appellant ma ghandux rimedji ohra, anke quddiem dawn il-Qrati, sabiex iressaq 'il quddiem l-ilment tieghu fuq l-allegazzjonijiet minnu vantati, izda dan

mhux necessarjament quddiem din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell minn punti ta' dritt decizi mill-Bord tal-Appell, ghaliex l-ezami li trid u ghandha taghmel din il-Qorti huwa biss fl-ambitu ta' dak provdut fl-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992**, u kull konsiderazzjoni ohra hija *"ultra vires"* ghal din l-istess Qorti.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996 intqal illi:-

"Jista' biss isir appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi".

"F'sistema gudizzjarju fejn mhux permess rikors ghat-tielet qorti ta' appell, hu ghalhekk li hu biss konsentit bil-ligi appell lil din il-Qorti f'kazijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord espressa fid-decizjoni minnu emessa. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' revizjoni fuq il-fatti in kawza, din il-Qorti ghandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jigu osservati r-regoli tal-gustizzja naturali u l-osservanza tad-disposizzjonijiet tal-ligi u tal-principji fiha enuncjati."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett -v- L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie riaffermat il-principju li:-

"Skond il-ligi, din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta,

trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu."

Illi sentenza ohra li sewgiet dan l-principju kienet **"Emanuel Mifsud -v- Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie kkonfermat b'termini precizi 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 biss 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 ghalhekk, mehud in konsiderazzjoni dak li ghadu kif appena inghad hawn fuq, ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fis-sentenza **"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru 213/99 - deciza fid-19 ta' Novembru 2001) il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss

fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord.

Illi dan kollu huwa stabbilit fil-gurisprudenza nostrali u wiehed irid li dan fih innifsu ma huwiex kontestat mill-partijiet fil-kawza. Pero’ dak li jrid jigi deciz f’din il-kawza huwa jekk l-aggravju tal-appellanti huwiex punt ta’ dritt deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi dan qed jinghad *stante* li l-kwistjoni odjerna u s-sentenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li minnha qed issir dan l-appell, ibbazat ruhha skond l-appellanti, biss fuq punti li skond l-appellati ma jikkostitwixxux punt ta’ ligi kif gja skond hija gie deciz fid-decizjonijiet **“Jason Zammit vs Kummissjoni u George Muscat vs Kummissjoni”** li skond l-Awtorita’ appellata jittrattaw dwar zviluppi barra mill-iskema u jinghad li hemm *“assimilitudini kbira bejn iz-zewg decizjoniiet u dan l-appell”.*

Illi din il-Qorti thoss li din is-sottomissjoni ta’ l-Awtorita’ appellata anke b’riferenza ghad-decizjonijiet fuq indikati hija ghal kollox bla bazi u in korretta u dan peress li fit-tieni sentenza hawn citata fl-ismijiet **“George Muscat vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** tas-27 ta’ April 2006 ma kellha u ghandha x’taqsam xejn mal-kaz in ezami u dan peress li dak il-kaz kien jikkoncerna applikazzjoni ta’ cirkolari partikolari u wkoll interpretazzjoni ta’ permess vigenti favur l-appellant li gie konstatat li huwa biss punt ta’ fatt, mentri fid-decizjoni l-ohra fl-ismijiet **“Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta’ l-Izvilupp”** tat-28 ta’ Ottubru 2002 kienet titratta dwar jekk tezistix triq pubblika jew le u fuq l-allegazzjoni ta’ diskriminazzjoni, peress li gie allegat li kien hareg permess fil-vicinanzi, li gew korrettament trattati bhala punt ta’ fatt u ghalhekk mhux appellabbli quddiem din il-Qorti, u fuq kollox ma ghandhom x’jaqsmu xejn mal-punti konnessi ma’ dan l-appell odjern; dan setgha jigi facilment konstatat mill-Awtorita’ appellata la darba kienet hija li ghamlet riferenza ghall-istess decizjonijiet, decizjonijiet li ma ghandhom x’jaqsmu xejn ma’ l-aggravji sollevati mill-appellanta odjerna.

Illi fil-fatt l-aggravi sollevati mill-appellanti odjerni huma ben differenti u jikkoncernaw fl-ewwel lok l-allegazzjoni li l-istess decizjoni tal-Bord ma hijiex motivata u wkoll li hemm interpretazzjoni hazina tal-ligi kemm f'dak li huwa l-**artikolu 33 (1) u 15 (2) tal-Kap 356** u wkoll ghaliex il-kwistjoni ta' *commitment* la darba sollevata mill-appellanti kellha tigi ezaminata anke *in vista* tal-principju *cerimus paribus* u wkoll fid-dawl tal-principju ta' *equal treatment.*

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti tali punti sollevati mill-appellanti jikkostitwixxi bla ebda dubju kwalunkwe punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, *stante* li fl-ewwel lok in-necessita` li d-decizjoni ta' l-istess Bord ghandha tkun motivata hija bla ebda dubju punt ta' dritt kif gja gie deciz diversi drabi minn din il-Qorti inkluz fil-kaz **"Thomas Bason vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Frar 2006) u ghas-sentenzi hemm citati fejn gie affermat li l-punt jew l-allegazzjoni li d-decizjoni ghandha tkun ben motivata huwa fih innifsu punt ta' dritt; dwar it-tieni punt li ligi giet applikata hazin mill-istess Bord kemm f'dik li hija interpretazzjoni ta' l-**artikolu 33 (1) u ta' l-artikolu 15 (2)** u wkoll peress li ma gietx ikkunsidrata l-kwistjoni ta' *commitment* u b'hekk hemm ksur tal-principju *cerimus paribus* dawn ukoll huma punti ta' dritt li din il-Qorti kienet konsistenti li trattathom bhala tali u fil-fatt qed issir riferenza ghas-sentenzi **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 – Rikorsi Numri 36 u 37 tas-sena 2001); **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004); u aktar ricentement **"David Caruana ghall-ABC Stationers u Printers Limited vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' April 2006); l-istess gie ritenut fuq il-kwistjoni ta' *commitment* fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (VGD) (JDC) (JAF) 24 ta' Mejju 2004) hija fil-fatt punt ta' dritt li kellu jigi ezaminat u fil-fatt gie ezaminat mill-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

Illi sorvolat dan il-punt jonqos li jigi ezaminat jekk l-istess aggravji ta’ l-appellanti humiex gustifikati fil-mertu u din il-Qorti thoss li bil-mod kif inhu impostat l-appell hija ser ikollha tikkonsidra l-istess taht zewg binarji l-ewwel wiehed fejn l-istess appellanti tallega li d-decizjoni ma kenitx motivata u t-tieni punt fejn l-istess appellanti qed tallega li saret applikazzjoni hazina tal-ligi u applikazzjoni hazina ta’ l-**artikolu 33 (1) u l-artikolu 15 (2)** u fl-ahharnett in-nuqqas ta’ ezami ta’ *commitment* sottomess mill-appellanti quddiem l-istess Bord anke fid-dawl ta’ decizjonijiet moghtija mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi dwar l-ewwel aggravju mill-istess decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidher li tajjeb jew hazin l-istess decizjoni ta’ l-imsemmi Bord kienet fil-fatt motivata u dan ghaliex fil-fatt hija tat ragunijiet ghaliex waslet ghad-decizjoni taghha u dan jidher car anke mill-mod kif l-istess decizjoni giet riportata f’din is-sentenza stess iktar il-fuq u fil-fatt l-istess sentenza tghid li hija obbligata li tapplika l-ligi abbazi ta’ l-**artikolu 33 u 15 (2) tal-Kap 356** u ladarba l-istess zvilupp jinsab il-barra minn zona ta’ zvilupp u barra minn Skema Temporanja ta’ Zvilupp il-kwistjoni ta’ *commitment* ma hijiex relevanti u dan ghaliex bil-ligi kif inhi llum l-istess Bord ghandu japplika l-istess Skemi u ma ghandux xelta ohra, apparti li f’dan il-kaz hemm id-differenza, mill-kaz citat quddiemu mill-appellanti, li ma hemmx lanqas triq *schemed.*

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li dan l-aggravju ta’ l-appellanti ma jistax jirnexxi ghaliex id-decizjoni hija fil-fatt motivata u jekk dan jaqbilx mieghu l-appellant jew le jew jekk tali motivazzjoni hijiex legalment korretta, mhux strettament relevanti ghal dan l-aggravju u dan peress li tali decizjoni hija motivata skond id-dettami tal-ligi u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi rigettat.

Illi t-tieni aggravju ta’ l-appellanti huwa li d-dikjarazzjoni li l-**artikolu 33 (1) u l-artikolu 15 (2) tal-Kap 356** jeskludu l-ezami ta’ jekk zona hijiex *committed* jew le ghaliex il-Bord huwa tenut li japplika it-*Temporary Provisions Schemes* bilfors huwa legalment zbaljat, kif inhu zbajlat li l-istess

Bord ma dahalx biex jezamina l-punt ta' *commitment* u dan fih innifsu jmur kontra l-principju ta' *cerimus paribus* ghaliex b'hekk jigi li l-istess Bord ikun injora s-sottomissjonijiet ta' parti quddiemu, u f'dan il-kaz iktar u iktar meta saret riferenza ghall-bini fl-istess zona li mhux biss inghata il-permess, izda li kien hemm decizjoni ta' l-istess Bord diversament kompost li ddikjara li l-istess zona hija wahda fejn mhux biss hemm *commitment* izda li dan huwa wiehed massicc. Fil-verita' ir-riferenza li kellha ssir, apparti lejn l-**artikolu 33,** hija dik lejn l-**artikolu 15 (12) tal-Kap 356** u mhux lejn l-**artikolu 15 (2)** li fil-verita' gie indikat bi zball fis-sentenza tal-Bord ta' l-Appell kif jidher fit-tieni paragrafu ta' pagna 11 ta' l-istess sentenza. Kien ghalhekk li l-appellanti rreferiet ghall-istess sub-artikolu meta huwa car li s-sub-artikolu relevanti huwa dak hawn indikat.

Illi fuq dan il-punt li d-decizjoni appellata naqset li tezamina jekk fil-fatt iz-zona in partikolari hijiex fil-fatt *committed* jirrizulta lil din il-Qorti li dan fil-fatt huwa fondat u dan ghaliex jidher car mill-istess decizjoni ta' l-imsemmi Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li ghamlet minn kollox barra li kkonsidrat jekk verament kienx hemm *commitment* jew le, u f'dan biss hija marret kontra l-principju bazilari ta' *cerimus paribus* li gie kkonfermat b'diversi sentenzi ta' din il-Qorti fosthom dawk fuq citati **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 – Rikorsi Numri 36 u 37 tas-sena 2001); **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004); **"David Caruana ghall-ABC Stationers u Printers Limited vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' April 2006; dik ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (VDG) (JDC) (JAF) – 24 ta' Mejju 2004 fejn inghad li l-Bord kellu l-obbligu li jara u jezmina jekk l-allegazzjoni ta' l-appellant dwar *commitment o meno* tas-sit kienetx valida jew le u dan il-punt kien bizzejjed biex jinghad li l-istess Bord ta' l-Appell ma mexhiex skond il-ligi u dan indipendentament jekk f'tali eventwalita' li tali zona kienet giet kommessa ghall-bini l-istess Bord jistax imur kontra l-Iskemi Temporanji ta'

Zvilupp. Hawn issir riferenza ghal dak li inghad fl-istes sentenza li jikkonfermaw li l-Bord kellu l-obbligu li jezamina fid-dawl ta’ dak li gie sottomess quddiemu mill-partijiet jekk fil-fatt kienx hemm *commitment* jew le, u kien biss wara li jistabbilixxi dan li setgha jmur oltre.

Illi ssir riferenza ghas-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta’ l-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…."

Illi wkoll fis-sentenza ta' **"Alex Montanaro ghan-nom u in rappresentanza ta’ The Park Lane Co. Ltd. vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 9 ta' Frar 2001 - Cit. Nru 215/98) inghad illi;-

"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, <u>ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub akkordat</u>."

Illi din hija l-istess konkluzjoni li nghata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet:- **“Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp Mangion vs Kummissjoni”** (A.C. 27 ta' Ottubru 2003) u cjoe”:-

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

Illi ma hemm l-ebda dubju wkoll li abbazi ta' dak li gie deciz fis-sentenza **"David Caruana ghan-nom tad-ditta ABC Printers & Stationers Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' April 2006) tali kuncett ta' *commitment* illum jaghmel parti mill-ligi taghna u certament li huwa relavanti fil-konsiderazzjonijiet jekk ghandux jinghata l-permess jew le fil-kaz partikolari, ovvjament anke fil-kaz in ezami b'dan li fuq dan il-bazi biss tali appell ta' l-appellanti ghandu jigi milqugh minhabba in-nuqqas ta' applikazzjoni ta' *cerimus paribus* u dan fuq l-iskorta tas-sentenzi gja citati nkluzi dawk fl-ismijiet ta' **"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 **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003), oltre ohrajn li gja saret riferenza ghalihom.

Illi dwar l-interpretazzjoni ta' l-**artikolu 33 tal-Kap 356** jinghad li dan jipprovdi espressament li:-

"33 (1) Biex l-Awtorita' tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha –

(a) <u>ghandha</u> tapplika dan li gej :

(i) il-<u>pjanijiet ta' zvilupp,</u> inkluz il-<u>limitazzjonijiet dwar gholi</u> 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-<u>policies ta' ppjanar</u>:

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 dan irid jigi kkonsidrat fid-dawl ta' dak li jipprovdu l-artikoli citati mill-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 ma hemm l-ebda dubju li l-element ta' *commitment* fil-kaz in ezami huwa wiehed mill-elementi ta' sustanza li l-istess Bord ta' l-Appell ghandu l-obbligu u d-dover li jikkonsidra qabel ma' jaghti d-decizjoni, haga li fid-

decizjoni tieghu hawn soggetta ghall-appell, l-istess Bord ta' l-Appell manifestament ma ghamilx ghaliex qal li mhux relevanti u f'dan is-sens din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju sabiex tikkunsidra li tali dikjarazzjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell fis-sentenza tieghu anke dwar dak li jghid l-**artikolu 33 tal-Kap 356 u l-artikolu 15 (12) ta' l-istess Kap 356** hija manifestament korretta – u dan ghaliex qabel xejn u fuq kollox l-istess Bord ta' l-Appell kellu jiddeciedi jekk iz-zona mertu ta' l-appell quddiema kinetx *committed* jew le, aktar u aktar meta gew citati binjiet adjacenti bil-permess u wkoll decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Fuq kollox il-kwistjoni ta' *commitment* ta' zona kienet u ghadha relevanti fid-determinazzjoni u applikazzjoni tal-ligi mill-istess Awtorita' u l-istess Bord u dan meta l-istess tigi solevata *in vista* tal-principju ta' *cerimus paribus* u wkoll sabiex il-gustizzja mhux biss issir izda tidher li qed issir. Mhux biss izda l-kwistjoni jew is-sottomissjoni ta' *commitment* ghandha meta sollevata tigi attivatament trattata u kkonsidrata mill-istess Bord ta' l-Appell fid-dawl tas-sottomissjonijiet lilha maghmula, il-*fattispecie* tal-kaz u l-istat tal-ligi nkluz l-**artikolu 33 tal-Kap 356** li ghandu jinqara fil-kompletezza tieghu. Fuq kollox jidher car, li kontrarjament ghal dak li ssottomettiet l-Awtorita' appellata bl-iktar mod *live*, mhux minnu li l-appellanti qed iressaq "semplici" punt ta' diskriminazzjoni ghaliex il-kuncett ta' *commitment ta' zona ghal zvilupp* huwa wiehed wisq izjed ampju u n-nuqqas ta' determinazzjoni tieghu huwa llum guridikament meqjus bhala punt ta' dritt u appellabbli quddiem din il-Qorti.

Illi ghalhekk l-appell tal-istess rikorrenti Anna D'Amato qed jigi hawn milqugh bil-mod hawn premess.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp appellata kontenuti fir-risposta taghha ghal dan l-appell datata l-1 ta' Marzu 2006, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Anna D'Amato fir-rikors taghha ta' l-appell datat 15 ta' Lulju 2005** u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-

Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Anna D'Amato vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** tas-27 ta' Gunju 2005 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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