MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 10/2005

Marie Louise Farrugia ghan-nom ta’ Sunstone Properties Limited.

vs.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.
Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ Marie Louise Farrugia ghan-nom ta’ Sunstone Properties Limited datat 12 ta’ Lulju 2005 a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi permezz ta' applikazzjoni ghal Permess ghall-Izvilupp, numru PA 3903/98, l-esponenti applikat "*to sanction extensions to existing holiday complex including replacement of accommodations removed by PA 867/94 and improvement of facilities and administration*", f’Sunstone Court, Triq il-Majjiera, Qawra, San Pawl il-Bahar.

Illi dik l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvillup fl-istadju tar-rikunsiderazzjoni permezz ta’ rifjut datat 9 ta’ Settembru 1998.

Illi I-esponenti intavolat appell minn dak ir-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (PAB 790/98 KA).

Illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, b'decizjoni tad-9 ta' Novembru 2001 cahad l-appell maghmul mill-esponenti u kkonferma r-rifjut.

Illi l-imsemmija decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 9 ta’ Novembru 2001 giet sussegwentement annullata b’sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti datata 24 ta’ Frar 2003 u b’hekk l-atti ta’ l-applikazzjoni ta’ l-esponenti regghu gew rimessi quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi b’decizjoni datata 27 ta’ Gunju 2005 l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar rega’ cahad l-appell ta’ l-appellanti u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

Illi l-esponenti thoss ruhha aggravata b'din id-decizjoni tal-imsemmi Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 27 ta’ Gunju 2005 u peress li hemm involuti punti ta' Ligi qed tinterponi appell minn dik id-decizjoni quddiem ghal din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravju tal-esponenti huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u konsegwenti applikazzjoni hazina tal-Ligi applikabbli ghall-kaz kif ukoll injora ghal kollox principji legali ohra li jiggustifikaw l-appell tal-esponenti appellanti.

It-tezi tal-esponenti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kienet illi jezistu numru ta' binjiet fl-inhawi tal-proprjeta' in kwistjoni li huma koperti b'permessi tal-bini

validi, li pero' jeccedu r-restrizzjonijiet fuq l-gholi tal-bini li huma imposti mit-*Temporary Provisions Schemes.*

Illi l-Bord fid-decizjoni appellata, jaccetta li ghall-kaz in ezami kellha tigi applikata *Policy* maghrufa bhala *Interima Review of Building Heights Pending Local Plan Completion (Policy PLP 10).*

L-imsemmija *policy* tipprovdi li:

"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 an 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.

Judgments concerning the effect on the character and amenity must include an assessment of all relevant issues (such as townscape qualities, landscape effects, traffic, and utility impacts and the need for additional building space), especially the consequences of creating a precedent, and not just a simplistic consideration of a particular setting.

o *Where industrial or commercial premises in areas zoned for that purpose cannot function efficiently and no provision for expansion or relocation is possible. The character of the area must not be impoverished.*

o *Where any of the above can be met and in addition no unacceptable strain will be placed on existing and proposed public utilities or roads.*

Fil-fehma ta' l-esponenti l-Bord interpreta u applika hazin l-imsemmija *policy* u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni zbaljata jammontaw ghal punt ta' Ligi ghas-segwenti ragunijiet:

1. L-esponenti tramite l-Perit taghha, fil-proceduri quddiem il-Bord ghamlet referenza ghal numru ta' permessi ta' l-Ippjanar sabiex tipprova l-punt tal-*commitment* tal-lokalita' in kwistjoni. Il-Bord injora dawn ir-riferenzi kollha u ghamel biss riferenza ghall-permess relattiv ghall-lukanda "Il-Palazzin" li fil-fatt tinsab fi triq vicina ghall-izvilupp mertu ta' dawn il-proceduri.

Fis-sentenza appellata insibu riferenza sfuggevoli ghall-fatt li l-esponenti kienet ipprezentat lista ta' permessi izda mbghad ghal xi raguni din l-istess lista giet injorata u tqieset biss l-applikazzjoni relattiva ghall-lukanda il-"Palazzin".

M'hemm l-ebda raguni gustifikattiva fis-sentenza appellata li b'xi mod tindika ghalfejn il-lista prezentata mill-esponenti giet skartata.

Illum huwa pacifiku li d-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikun ben motivati u s-sottomissjonijiet tal-partijiet ghandhom jigu kkonsidrati fid-dettal.

Dan il-principju huwa sancit f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti, fosthom **"Michael Gatt v. Awtorita' ta'l-Ippjanar"** (A.C. 19 ta' Novembru 2001); **"Dr. Pio Valletta v. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 28 ta' Gunju 2002); **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 12 ta' Jannar 2004).

Fuq l-iskorta tas-sentenzi appenna citati ghandu jirrizulta li l-Bord kien fid-dover li jqis il-permessi indikati fil-lista prezentata mill-esponenti u kellu jindika ghalfejn l-istess referenzi kienu qed jigu accettati jew rigettati skond il-kaz. Izda certament il-Bord ma setax sempliciment jinjora lista prezentata mill-esponenti minghajr ma jaghti ebda forma ta' gustifikazzjoni.

2. Fit-tieni lok, fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghal premess, il-kuncett ta' "zona" applikat fid-decizjoni appellata huwa wiehed limitat wisq. Meta wiehed jara l-*policy* maghrufa bhala *Height Limitation Giudance* (ara

anness Dok. “A”) isib li din tqis numru ta’ lokalitajiet f’Malta u Ghawdex u timponi certi restrizzjonijiet fl-gholi permessibbli fl-izvilupp ta’ bini.

Li hu relevanti ghall-kaz in ezami huwa l-*area* ta’ San Pawl il-Bahar (l-*area* ta’ zvilupp in kwistjoni) qed titiehed bhal *area* wahda fl-imsemmija *policy* u mhux qed tigi spezzettata f’zoni izghar jew skond it-toroq. L-istess *policy* taghmel referenza specifika ghall-*policy PLP 10* u tipprovdi li d-disposizzjonijiet tal-*policy PLP 10* ghandhom jigu applikati kontestwalment mal-*Height Limitation Giudance.*

Ghalhekk qieghed jigi sottomess li l-kelma *“area” fil-policy PLP 10* ghandha tiftiehem bhala referenza ghall-lokalita’ intiera hekk kif definita fil-*Height Limitation Guidance,* fis-sens li fejn il-*Height Limitation Guidance* qed timponi *height limitation* fuq il-lokalita’ ta’ San Pawl il-Bahar bhala entita’ wahda, ir-rilassazzjoni ta’ dik il-limitazzjoni b’effett tal-PLP 10 ghandha tapplika ghall-lokalita’ intiera hekk kif definita fil-*Height Limitation Giudance* u meta wiehed jigi biex iqis jekk hemmx *commitment* ghall-finijiet tar-rilassazzjoni taht il-*policy PLP 10* wiehed ihares lejn il-lokalita’ intiera.

3. Fit-tielet lok, fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghal premess, il-Bord applika l-*Policy PLP 10* hazin meta qies il-permess ghall-lukanda “Il-Palazzin” ma johloqx *commitment* ghax fl-ghoti ta’ dak il-permess *“intlahaq qbil fis-sens illi inhareg il-permess ghas-sular addizzjonali bil-kondizzjoni li jithalla spazju miftuh quddiem il-lukanda. B’hekk iz-zieda fis-sulari giet kumpensata billi nzamm spazju miftuh”.*

Il-Policy PLP 10 titkellem biss dwar l-<u>effett</u> li l-eventwali permessi koncessi kellhom fuq il-*height limitations.* L-eventwali kondizzjonijiet marbuta mal-permessi relattivi jew inkella c-cirkostantanzi li setghu wasslu ghall-hrug ta’ l-istess m’ghandhomx relevanza ghall-presenza ta’ *committed o meno. Il-Policy PLP 10* ma ssemmi xejn minn dan, kull ma wiehed irid jara huwa jekk permess jew ghadd ta’ permessi li jispecifikaw gholi aktar minn dak

permess jistghux jammontaw ghal rilassament tal-*height limitation sic et simpliciter.* Kull konsiderazzjoni ohra hija rrelevanti. Ghalhekk meta l-Bord skarta l-permess relattiv ghall-lukanda “Il-Palazzin” minhabba l-kondizzjoni ta’ l-*open space* inkorra zball ta’ Ligi li appuntu jista’ jigi appellat quddiem din il-Qorti.

Illi jigi umilment sottomess illi dawn in-nuqqasijiet fis-sentenza appellata ghandhom iwasslu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata.

Ghaldaqstant, l-esponenti, fllwaqt li qed tipprezenta kontestwalment kopja tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (Dok. “B”) u filwaqt li taghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u tirrizerva li tressaq xhieda u tesibixxi 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 l-Ippjanar fis-27 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet **“Marie Louise Furrugia ghan-nom ta’ Sunstone Properties Limited v. Kummissjoni ghull-Kontroll tal-Izvilupp”,** Appell Numru (790/98 TSC) u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni fir-rigward tal-applikazzjoni (PA 390/98) maghmula mill-esponenti appellanti, sabiex b'hekk l-applikazzjoni tigi deciza skond il-Ligi, bl-ispejjez kontra l-appellata.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 7 sa 17 tal-process konsistenti fil-*Policy ta’ Height Limitation Guidance* u fid-decizjoni tal-istess Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar bhala Dok. “A’ u Dok. “B” rispettivament;

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp datata 15 ta; Frar 2006 a fol 23 tal-process:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mis-socjeta’ appellanti huwa null *stante* li mhux qed isir skond l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' Izvilupp (Kap.356)** li jghid hekk:-

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **"Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**, (A.C. 31 ta' Mejju 1996); **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 24 ta' April 1996); **"Francis Mugliett vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 31 ta' Mejju 1996); **"Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 28 ta' Frar 1997); **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. – 28 ta' Ottubru 2002).

2. Ill jigi sottomess illi l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti huwa daqstant null *stante* illi filwaqt li fattwalment il-Bord ta l-motivazzjoni tieghu, certament illi l-motivazzjoni moghtija hija sufficjenti tenut kont tal-aggravju u provi mressqa mill-appellant quddiem il-Bord ta' l-Appelli. Jinghad bir-rispett, illi fi kliem l-istess rikorrenti dak li qieghed jilmenta minnu r-rikorrent huwa l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni zbaljata tal-*Policy PLP 10,* u mhux jekk l-istess *policy* kellhiex tigi applikata jew le. Huwa *ormai* punt ikkonfermat minn din l-Onorabbli Qorti illi l-gurisdizzjoni ta' din l-istess Onorabbli Qorti ma testendix ghal mod ta' applikazzjoni jew interpretazzjoni ta' *policy* partikolari. Tant illi d-decizjonijiet msemmija mill-istess rikorrent, u cjoe' dik ta' **"Michael Gatt vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** u **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** kienu precizament fuq il-punt li l-Bord ta' l-Appell naqas li japplika l-*policy (PLP 10)* fid-decizjoni u valutazzjoni tieghu, u mhux applika jew interpreta l-istess *policy* b'mod zbaljat.

3. Huwa car illi l-Bord ta' l-Appelli, fid-decizjoni tieghu dahal fid-dettal sew ta' dak sottomess mill-istess rikorrenti appellant kif ukoll fid-dettal tal-*Policy PLP 10,* u wara illi qies u evalwa numru ta' decizjonijiet precedenti, wasal ghall-konkluzjoni tieghu illi f'dan il-kaz l-istess

policy ma kenitx twassal ghal dak mitlub mill-istess rikorrenti appellant.

4. Illi l-istess jinghad bir-rispett ghat-tieni aggravju imessaq mir-rikorrent. Il-mod li bih l-istess Bord applika il-kuncett ta’ x’ghandu jkun inkluz fil-kelma “zona” hija valutazzjoni fattwali u mhux decizjoni fuq xi punt ta’ dritt.

5. Illi l-istess jinghad ghat-tielet aggravvju illi huwa kompletament ibbazat fuq l-argumentazzjoni fattwali dwar il-mod illi bih kellha jew ghandha tigi interprettata il-*Policy PLP 10.* Illi din l-Onorabbli Qorti, fid-decizjoni moghtija fl-appell fl-ismijiet **“Difesa vs l-Awtorita’”** (A.I.C. - 26 ta’ Mejju 2004) u kkonfermata minn din il-Qorti diversament presjeduta fir-ritrattazzjoni deciza fis-6 ta’ April 2005) kienet cara meta kkonfermat illi l-gurisdizzjoni ta’ din l-Qorti jasal sal-punt biex jigi determinat jekk punt legali li kellu jigi applikat giex fil-fatt applikat. Izda l-valutazzjoni fattwali dwar ic-cirkostanzi tal-kaz quddiem il-Bord kienux jikkwalifikaw ghal dik il-valutazzjoni *o meno* jispetta biss lill-istess Bord u mhux lil din l-Onorabbli Qorti.

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

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta’ Lulju 2005 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Marie Louise Farrugia ghan-nom ta’ Sunstone Properties Limited kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti tat-2 ta’ Marzu 2006; tal-11 ta’ Mejju 2006 fejn id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti Marie Louise Farrugia ghan-nom tas-socjeta' Sunstone Properties Limited kienet ghamlet applikazzjoni ghall-permess ghall-Izvilupp *"to sanction extensions to existing holiday complex incl*uding *replacement of accomodations removed by PA 867/94 and improvement of facilities and administration fi Sunstone Court, Triq il-Majjiera, Qawra, San Pawl il-Bahar."*

Illi din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp minhabba s-segwenti ragunijiet :-

*1. "The height of the proposed buil*ding *exceeds the maximum height limitation for St. Paul'' Bay. It is therefore incompatible with the characteristics of the area and with the Temporary Provisions Scheme for the area, which seeks to limit height in order to safeguard the general amenity of the area".*

2. "The proposal runs counter to Structure Plan policy TRA 4 and the car parking space standards set out in Table A2.5 in the Structure Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestions, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict".

*3. "The proposal runs counter to Circular PA 2/96 which states that when existing buil*ding *development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new*

development on that site unless, the development is regularized".

Illi fuq appell tar-rikorrenti il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.

Illi b'hekk qed isir l-appell odjern fejn l-appellanta qed issostni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u applika hazin il-ligi applikabbli ghall-kaz kif ukoll injora ghal kollox principji legali ohra. Infatti hi spjegat li t-tezi taghha quddiem il-Bord kienet illi jezistu numru ta' binjiet fl-inhawi tal-proprjeta' in kwistjoni koperti b'permessi tal-bini validi, li pero' jeccedu r-restrizzjonijiet fuq l-gholi tal-bini li huma mposti mit-*Temporary Provisions Schemes* liema konsiderazzjoni ma gietx trattata mill-istess Bord.

Illi hija sostniet li l-permess kellu jinhareg favur taghha fuq il-bazi ta' zewg principji :-

i) il-principju ta' *cerimus paribus,* cioe' li l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp huma marbutin li jimxu bl-istess kejl ma' kulhadd fl-istess cirkostanzi.

ii) il-principju li l-*area* in kwistjoni hija ormai *committed* u kwindi hemm lok ghal deroga mit-*Temporary Provisions Schemes*.

Illi pero' l-perm ta' l-ilment tal-istess appellanta huwa s-segwenti u cjoe' mhux jekk dawn s-sottomissjonijiet minnha maghmula quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar humiex korretti jew fondati, izda li tali sottomissjonijiet ghalkemm migjuba quddiem il-Bord tal-Appell u trattati ma gewx ikkonsidrati fid-decizjoni tal-istess Bord *de quo* u dan kif jirrizulta mill-istess sentenza ghalkemm l-istess Bord kien konxju taghhom.

Illi fil-fatt b'decizjoni ta' din il-Qorti datata 24 ta' Frar 2003, l-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 9 ta' Jannar 2001 giet annullata u l-atti gew rimessi

lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u dan *stante* li din il-Qorti sabet li l-imsemmi Bord ma kienx ta konsiderazzjoni ta’ dak li kien gie sottomess lilu mill-istess socjeta’ appellanti u dan bi ksur tal-principju ta’ *cerimus paribus* u wkoll peress li l-istess decizjoni ma kinetx ezaminat u lanqas ikkonsidrat l-element ta’ *commitment* li gie sottomess quddiemha mill-istess rikorenti, u ghalhekk issir riferenza ghall-istess decizjoni ta’ din il-Qorti datata 24 ta’ Frar 2003.

Illi l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar diversament kompost rega’ tratta din il-kwistjoni wara li l-istess kaz gie rimess lilu u wara li kkonstata li din l-appplikazzjoni kienet sabiex isir issanar ta’ estensjoni ghall-hames (*sixth floor level*) u l-kostruzzjoni ta’ parti mis-sitt sular (*seventh-floor level*) fejn kien hemm propost li tinbena pixxina u facilitajiet ancillari f’dan l-ahhar livell; sostna li z-zona ndikata skond it-*Temporary Provisions Schemes* kienet dik ta’ erba’ (4) sulari u qal li dwar dan il-kaz ir-rifjut mill-Kummissjoni kien fis-sens li l-gholi ndikat ta’ l-izvilupp kien iktar minn dak indikat fl-istess Skemi, izda sar appell abbazi ta’ l-allegazzjoni li kienu jezistu kumplessi simili gewwa San Pawl il-Bahar li nbnew fuq gholi li jeccedi l-gholi massimu ta’ erba’ sulari stabbilit fit-*Temporary Provisions Schemes* u *se mai* setghet giet applikata l-*Policy PLP10* ghall-*“Interim Height Relaxation”* fil-konfront tal-izvilupp tal-appellanta.

Illi l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fis-sentenza tieghu qal li *“ha konjizzjoni tal-lista ta’ permessi ghall-lukandi ta’ San Pawl il-Bahar u l-Qawra pprezentati mill-perit tal-appellanta ghalkemm jinnota illi l-appellanta naqset milli tispjega r-relevanza ta’ kull zvilupp citat ghall-kaz in ezami”.*

Illi fl-istess sentenza nghad li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kellu jiddeciedi l-kaz skond id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 3 u 15 (12) tal-Kap 356** li skond l-ahhar emendi kellu japplika fil-kaz ta’ gholi massimu ta’ zvilupp l-Iskemi ta’ Zviluppi Temporanji dment li ma’ jkunx hemm *policy* ohra li timmodifika l-gholi massimu u f’dan il-kaz hemm appuntu *l-Policy PLP10* ghall-*“Interim Review of Buil*ding

Heights Pending Local Plan Completion” tan-1993 li tirrevedi l-gholi massimu f’certi cirkostanzi specifici f’kazijiet fejn il-Pjan Lokali ghall-lokalita’ in partikolari ma tkunx giet finalment approvata u wara li ccita l-istess *policy* jidher li sar ezami tad-diversi permessi moghtija lill-lukanda bl-isem “Il-Palazzin” fi Triq it-Trill, il-Qawra u dan skond il-permessi PA5103/93; PA2543/88/1447/87; PB224/92/1447/87; PB450/91; u PA3201/97 fejn gie kkwotat li f’dan il-kaz f’Awissu 1999 inghad li l-kostruzzjoni ta’ sular addizzjonali ma setghatx tigi permessa ghaliex ma kienx hemm *commitment* f’dik l-*area* ghaliex il-bini kien ser ikun iktar gholi minn dak tal-vicinanzi.

Illi l-Bord iddecieda hekk li wara li ezamina l-*files* kollha esebiti mill-Awtorita’, huwa tal-fehma illi, bhala stat ta’ fatt, ma jezistix *commitment* bil-hrug tal-permessi li effettivament wassal ghall-bidla fil-*policy* tal-gholi massimu f’din iz-zona partikolari, kif ipprovdut skond il-*policy* maghrufa bhala *PLP 10*. Ghaldaqstant, f’dan il-kaz, il-Bord qal li ma jikkonkorrux l-elementi stabbiliti fl-istess *policy* billi l-unika kaz fejn inhareg permess li jecceddi l-gholi massimu f’din is-zona specifika jirreferi ghall-lukanda “Il-Palazzin”. Pero’, f’dan il-kaz, minn ezami tal-*file* relattiv jirrizulta illi kien intlahaq qbil fis-sens illi jinhareg il-permess ghas-sular addizzjonali bil-kundizzjoni illi jithalla spazju miftuh quddiem il-lukanda. B’hekk iz-zieda fis-sulari effettivament gie kkompensat billi nzamm spazzju miftuh. Dan it-tip ta’ ftehim illum jinsab kristallizzat permezz ta’ *policy 2,10 tal-Policy & Design Gudiance 2005* li tirreferi ghall-*Floor Area Ratio.* L-istess ma jistax jinghad fil-kaz in ezami fejn dak illi qieghed jintalab huwa sempliciment zieda fis-sulari u xejn iktar u fejn m’huwa qieghed jithalla ebda spazzju in kumpens ta’ dan.

“Ghaldaqstant, wara li ezamina l-files relattivi u partikolarment wara li zamm access, dan il-Bord ma jsib ebda gustifikazzjoni skond il-policies in vigore sabiex jilqa’ t-talba tal-appellanta ghal zieda fis-sulari u b’hekk jiskarta t-Temporary Provisions Schemes. Dan il-Bord m’ghandu ebda poter illi jbiddel dawn l-iskemi hlief entro l-parametri tal-policy PLP 10, anzi huwa obbligat li japplika strettament il-policies kif stipulat fl-Artikolu 33 tal-Kap 356.

Ghaldaqstant, dan il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tal-appellant ghal zieda fis-sulari peress illi din *mhjiex konformi mal-policies in vigore. Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp".*

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq l-allegazzjoni li tali *policy PLP 10* giet applikata u interpretata hazin u dan jammonta ghal zball fuq punt ta' Ligi u dan *stante* li:-

(a) Ghalkemm l-appellant ghamel riferenza ghall-kuncett ta' *commitment* u rrefera ghal diversi permessi li nghataw fl-istess lokalita', tant li nghatat lista ta' l-istess, kull ma gie kkonsidrat kien biss permess wiehed tal-lukanda "Il-Palazzin" li tinsab fi triq vicina ghall-izvilupp propost – dawn is-sottomissjonijiet gew skartati u ghalhekk dan irendi l-istess decizjoni mhux motivata skond il-ligi u dan abbazi tal-gurisprudenza hemm citata.

(b) Illi skond l-appellant il-Bord applika l-kuncett ta' zona ristrettivament u dan billi ma kkonsidrax l-*area* ta' San Pawl il-Bahar, b'dan li r-riferenza ta' *area* fl-imsemmija *Policy* PLP 10 tirreferi ghall-lokalita' u mhux ghal zona ristretta u arbitrarjament indikata mill-istess Bord, la ha konsiderazzjoni biss ta' xi toroq tal-madwar.

(c) Illi kien hemm ukoll zball fl-interpretazzjoni tal-*Policy PLP 10* meta nghad li tali permess ghall-gholi aktar minn dak stipulat fil-*policy PLP* ma jistax jigi kkonsidrat bhala *commitment* ghaliex biex inhareg tali permess ghall-lukanda msemmija kien sar qbil li jithalla spazzju, u dan meta l-effett tal-*policy PLP 10* huwa indipendenti minn kull kundizzjoni ohra izda jirreferi biss ghall-effett li tali permessi jhallu fuq il-massimu gholi permess fuq l-istess lokalita'.

Illi dwar dan l-Awtorita' ta' l-Ippjanar eccepiet li l-appell interpost hu null peress li mhux qed isir skond l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' Zvilupp** u dan ghaliex skond hija dawn aggravju ma humiex punt ta' dritt li gew decizi mill-Bord.

Illi s-**subartikolu (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. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwieta skond l-artikolu 41 (6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu".

Illi 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-**subartikolu (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 ghall-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 mpunjati quddiem il-Qrati Or*din*rji, 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 ikkummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibbilita' ta' aditu b'success lil din *il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell <u>biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord</u>."*

Illi 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'<u>appelli</u>*

bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din *il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece,* din *il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi 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 sindikabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn".*

"Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta' din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibbilta` ta' sindikabbilta` 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 ta' l-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 u inkluz appuntu id-decizjoni **"Marie Louise Farrugia vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 – Appell Numru 36/2001.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Onorabbli 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' fatti 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 nnotat 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 jfisser 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 kif inghad l-appell odjern huwa bbazat *inter alia* fuq l-allegazzjoni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma kkonsidrax u lanqas ezamina s-sottomissijiet tal-appellanti u dan peress li bl-ebda mod ma kkonsidra l-lista ta' permessi fl-istess lokalita' li gew sottomessi quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tant li kull ma' gie msemmi kien biss permess wiehed ta' lukanda li tinsab fil-vicinanzi u xejn izjed u dan irendi l-istess sentenza mhux ben motivata u ghaliex ma haditx konsiderazzjoni la ta' l-istess permessi u lanqas il-kuncett ta' *commitment* ta' l-istess lokalita', liema ezami ta' *commitment* necessarjament jinvolvi ezami ta' l-istess zviluppi fl-inhawi.

Illi fil-fatt fid-decizjoni **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001) inghad li:-

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

Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din *il-Qorti, mghobbi b'numru kbir ta' kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero', il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".*

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

Illi hawn ukoll issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. deciza fid-9 ta' Frar, 2001 – Citaz. Nru. 215/98) fejn intqal illi:-

"Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni fl-inhawi diga' jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din *il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa* din *l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp* <u>*attwali*</u> *fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."*

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

“Hija l-fehma konsiderata ta’ din *il-Qorti illi jekk persuna aggravata b’decizjoni ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar dwar kull haga ta’ kontroll ta’ zvilupp tappella quddiem il-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar, u dik il-persuna tallega li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kienet imxiet b’mod diskriminatorju, irrazzjonali u b’mod arbitrarju fil-konfront taghha, il-Bord mhux biss jista’ jikkonsidra dawk l-allegazzjonijiet u jisma’ l-provi dwarhom, talli ghandu d-dritt jaghmel dan”.*

Illi ghalhekk abbazi tal-premess u fuq dan il-punt biss jidher li dan fih innifsu huwa punt ta’ dritt deciz mill-Bord li jikkwalifika ghall-appell quddiem din il-Qorti u fil-fatt dan il-kaz jixbah hafna l-kaz deciz minn din il-Qorti fl-ismijiet **“Max Zerafa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 12 ta’ Jannar 2004), u ghalih qed issir riferenza ghaliex dak li jinghad hemmhekk japplika ghall-kaz in ezami u senjatament li meta jigi allegat li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma kkunsidrax s-sottomossjonijiet ta’ xi parti, u f’dan il-kaz l-ezami tad-diversi permessi ndikati mill-appellant u dan sabiex f’dan il-kaz issir ezami jekk kienx hemm *commitment* ghall-massimu ta’ gholi permess, dan huwa ksur tal-principju *cerimus paribus* u anke *audi alteram partem*, u fih innifsu huwa punt ta’ dritt li jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Qed issir riferenza wkoll ghad-decizjoni 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) u **“Carol Galea vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – (VDG) (JDC) (JAF) - 1 ta’ Ottubru 2004) u anke **“Siliano Sammut vs Il- Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – (VDG) (JDC) (JAF) - 3 ta’ Dicembru 2004).

Illi f’dan l-kuntest jinghad li l-Awtorita’ appellata ma interpretatx sew dak li nghad u gie kkonfermat fis-sentenzi **“Michael Gatt vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** u l-**“Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** u dan peress li wiehed mill-aggravji li gie kkunsidrat bhala punt ta’ dritt fiz-zewg kazi kien proprju li l-Bord ma trattax u lanqas ezamina s-sottomissjonijiet ta’ l-applikanti quddiemu dwar *commitment* ghall-massimu ta’ gholi u l-

principju ta' *cerimus paribus* – liema konsiderazzjonijiet ghandhom jidhru fid-decizjoni sabiex din tkun tassew wahda motivita.

Illi dwar l-aggravji l-ohra u cjoe' li saret interpretazzjoni hazina tal-*Policy PLP 10* u dan bil-mod kif sottomess mill-istess appellanti u wkoll kif indikat iktar il-fuq, dan fih innifsu jammonta ghall-allegazzjoni, li kien hemm bl-istess decizjoni, applikazzjoni hazina tal-ligi u dawn ukoll jammontaw ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan iktar u iktar *in vista* ta' dak li nghad mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni **"Siliano Sammut vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** fejn inghad li:-

"Ghandu jigi osservat li gurisprudenza aktar ricenti ta' din *il-Qorti tat interpretazzjoni pjuttost wiesgha tad-disposizzjonijiet hawn fuq imsemmija ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992, ……………….Infatti* din *il-Qorti irrikonoxxiet id-dritt ta' l-appell f'kazijiet fejn id-decizjoni tal-Bord tkun implicitament ippronunzjat ruhha fuq xi punt ta' dritt nonostante li espressament hija ma tkunx ghamlet hekk fid-decizjoni taghha".*

Illi din il-Qorti thoss li mill-aggravju ta' l-appellanti hemm iktar minn hekk ghaliex l-interpretazzjoni ta' dik li hija "zona" u wkoll r-riferiment li sar mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghan-necessita' jew ezistenza ta' spazzju quddiem il-bini relattiv, kif indikat mill-Bord ta' l-Appell ukoll bhala llum kristallizzati abbazi tal-*policy 2.10 tal-Policy & Design Guidance 2005* jmorru hafna li 'l hinn minnhekk u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita' appellata ghandha tigi michuda.

Illi dwar il-merti ta' l-aggravji din il-Qorti thoss li l-appell tas-socjeta' appellanti fuq l-ewwel punt fejn jidher li l-istess Bord ha konjizzjoni biss tal-permess tal-lukanda bl-isem "Il-Palazzin" u xejn izjed, huwa ben fondat, u dan jidher car mill-istess sentenza li l-motivazzjoni taghha tidher minn pagna 5 sa 8 ta' l-istess u li giet ampjament kwotata u indikata iktar il-fuq f'din is-sentenza. Ma hemm ebda dubju li dak li gie kkunsidrat mill-istess Bord ta' l-

Appell dwar l-Ippjanar kien biss il-permess ta' tali lukanda u dan meta jidher car, anke mill-atti proceswali quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u sahansitra mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2001, li l-appellanti kienet issottomettiet diversi permessi sabiex jigu kkunsidrati mill-istess Bord, fosthom dawk indikati a fol. 9 fid-decizjoni tal-Bord tad-9 ta' Novembru 2001, fejn hemm indikata <u>lista parzjali</u> ta' *"permessi mahruga mill-Awtorita', mill-P.A.P.B. u mis-Select Committee fl-area ta' San Pawl il-Bahar ipprezentata mill-Perit Anthony Fenech Vella A & C.E. f'isem l-appellanta waqt is-seduta tad-9 ta' Lulju 1998",* u din il-lista ta' 39 kumpless turistiku jew lukanda li gew sottomessi lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghall-konsiderazzjonijiet tieghu, u li gew ukoll indikati fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Frar 2003 fl-ismijiet **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 37/01) liema permessi u sottomissjonijiet dwar l-istess gew ghall-darba ohra injorati mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bi ksur tal-principju *cerimus paribus* u ta' *commitment.*

Illi dan qed jinghad ukoll peress li ma jistax jigi ndikat jekk hemmx *commitment* dwar massimu ta' gholi permessibbli jekk ma jigux ezaminati l-izviluppi msemmija u ndikati mill-appellant. Kien ghalhekk li originarjament l-istess process kien gie rimess lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan l-ezami rega' ma sarx; ghaliex li jsir biss ezami fuq lukanda wahda hemm indikata u xejn izjed dwar l-allegati permessi l-ohra hlief sempliciment li jinghad li l-Bord *"ezamina l-files kollha esebiti mill-Awtorita`",* certament ma jammontax ghall-ezami tajjeb u dettaljat tas-sottomissjonijiet tal-appellant u dan imur kontra l-principju li d-decizjoni ghandha tkun ben motivata, u dan ma jistax isir jekk ma jkunx hemm ezami spjegat tas-sottomissjonijiet ta' kull parti u dan in ommagg tal-principji li l-gustizzja trid mhux biss issir, izda tidher li qed issir u dak ta' *"audi alteram partem".*

Illi ma hemm l-ebda dubju li l-istess Bord kien konxju ta' tali sottomissjonijiet, mhux biss ghaliex imsemmija fid-decizjoni precedenti tieghu u ta' din il-Qorti dwar il-kaz,

izda wkoll ghaliex dawn jirrizultaw mill-*file* relattiv ta' l-Awtorita' u wkoll hemm indikazzjoni ghalihom fis-sentenza appellata kif gja inghad u fi brani ohra fejn jinghad: *"li l-appellanti qed tibbaza l-appell taghha fuq ir-raguni illi jezistu kumplessi ohra simili gewwa San Pawl il-Bahar li nbnew fuq gholi li jecceddi l-gholi massimu ta' erba' sulari…."* Izda minkejja dan jidher li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar qaghad biss fuq lukanda wahda u xejn izjed. Dan jirrendi l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellenti ben fondat legalment u dan anke abbazi tal-gurisprudenza fuq citata li tapplika wkoll ghal dan il-kaz.

Illi dwar it-tieni aggravju fejn jidher li huwa bbazat fuq l-allegazzjoni li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel ezami ristrett ta' xi triqat vicin l-izvilupp propost b'dan li jidher li b'hekk implicitament ta definizzjoni restrittiva ta' dak li tfisser *"area"* anke fit-termini ta' *tal-Policy PLP 10* li tipprovdi li:-

"Where the <u>cumulative result of the granting of a number of PAPB permits</u> 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".

Illi din il-Qorti thoss li kif gja gie indikat fis-sentenzi ta' dawn il-Qrati u anke kif jidher mis-sentenza **"Max Zerafa vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 2004) ma jidhirx li ligi b'xi mod tirrestringi l-*"area"* sabiex tigi hekk ezaminata jew jekk hijiex hekk kommessa biss ghat-toroq fil-vicinanzi, anzi jidher li l-indikazzjonijiet fil-ligi stess nkluz fl-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp huma dawk relattivi ghall-lokalita' li tkun relattiva ghall-izvilupp u dan kif jidher ukoll mill-*Height Limitation Giudance* stess approvata mill-*Planning Authority Board* tal-4 ta' Dicembru 1997. Certament u fuq

kollox ma hemm xejn li jirrestringi l-*area* ghall-ezami ta' *commitment* bil-mod impost mill-istess Bord f'din id-decizjoni u dan iktar u iktar meta l-appell kien ibbazat fuq *commitment* f'dak li huwa gholi permessibbli ghall-lokalita' ta' San Pawl il-Bahar, u l-istess decizjoni ssemmi dan hija stess; fuq kollox l-istess *policy* imkien ma taghmel riferenza ghall-*"zona partikolari"* msemmija fid-decizjoni u ghalhekk certament li din hija nterpretazzjoni zbaljata tal-ligi u ghalhekk dan l-aggravju huwa hawn ukoll ben fondat. Fuq kollox is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Louis Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** taccetta l-appell ta' l-appellanti wkoll fuq il-bazi li l-Bord fl-ewwel decizjonji tieghu ma kienx ha in konsiderazzjoni dak li gie sottomess quddiemu li *"kien hemm fil-vicinanzi, bini li jeccedi l-maximum height limitation impost fit-Temporary Provisions Scheme applikabbli <u>ghal-lokalita</u>`.*

Illi f'dan il-kuntest jinghad li l-Bord ma huwiex qed jigi mitlub sabiex jbiddel l-iskemi skond kif provduti fl-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp, haga li qatt ma' kienet tispetta lilu, izda qed jigi miltub sabiex jezamina jekk fil-lokalita' partikolari, u skond il-*policies* vigenti li huwa stess ikkwota, kienx hemm bdil ta' dak li huwa l-gholi massimu permessibbli u jekk dan jaghtix lok ghall-*commitment* u dan kollu huwa rikonoxxut mill-gurisprudenza konstanti, anke dik hawn riferita u wkoll mill-**Kap 356.**

Illi fil-fatt dan huwa konsistenti ma' dak li nghad fis-sentenza **"Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 24 ta' Mejju 2004) fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell sostniet li:-

"Id-decizjoni tal-Bord li huwa ma kellux setgha li jbiddel iz-zoning tat-Temporary Provision Scheme kienet, bla dubju ta' xejn, dikjarazzjoni legalment korretta. Pero' bir-rispett kollu dovut, il-Bord ma kellux jieqaf hemm. Kellu l-kompitu wkoll li jezamina u jivvaluta sew is-sottomissjonijiet kontrastanti li ressqu quddiemu l-partijiet dwar commitment, jew fin-nuqqas ta' commitment tas-sit, u dan fid-dawl tal-provi li l-Bord stess kien ippermetta li jitressqu quddiemu, u jghaddi biex jiddeciedi jekk kellux jilqa' l-

appell jew le". Dan japplika wkoll ghall-ewwel aggravju u wara li kkonsidrat dan kollu din il-Qorti thoss li kif inghad dan l-aggravju tas-socjeta' appellanti huwa ben fondat.

Illi dwar l-ahhar aggravju huwa bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord ikkonsidra l-punt ta' *commitment* kif indikat taht *Policy PLP 10* anke fil-kuntest ta' xi ftehim li kien hemm ghall-permess moghti fl-4 ta' April 1989 (PB3450/91) ghall-gholi iktar minn dak permessibbli fl-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp fil-lukanda minnu citata, u dan b'riferenza ghall-ispazzju li gie provdut quddiem l-istess lukanda, liema ftehim llum, skond l-istess Bord, jista' jsir skond *policy 2.10 tal-Policy & Design Giudance 2005.*

Illi din il-Qorti thoss li l-applikazzjoni ta' *Policy PLP 10* u l-kwistjoni ta' *commitment* ghall-gholi massimu ta' zvilupp hija ghal kollox indipendenti minn tali kondizzjoni u kwalunkwe *policy* bhal dik indikata, b'dan li l-konsiderazzjoni ta' *commitment* ghal gholi massimu ta' zvilupp hija ghal kollox indipendenti minn kull konsiderazzjoni ohra – li allura hija rrelevanti ghall-ezistenza jew le ta' *commitment*, ghaliex din hija biss ibbazata fuq l-gholi tal-bini f'dik il-lokalita`. B'hekk hawn ukoll jinghad bir-rispett dovut li l-argument tal-Bord huwa wkoll legalment zbaljat u dan ghaliex l-applikazzjoni tal-*Policy PLP 10* hija ghal kollox estranea u indipendenti minn dan kollu ndikat f'din il-parti tad-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u ghalhekk dan l-aggravju huwa wkoll ben fondat. F'dan il-kuntest jinghad li l-kaz imsemmi mill-Awtorita' appellata ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dak li gie hawn trattat.

Illi b'hekk, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti tilqa' l-appell propost billi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord u tibghat l-atti lura lill-istess Bord sabiex jitratta mal-kaz skond il-ligi u fid-dawl ta' din is-sentenza.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-appellati kontenuti fir-risposta taghhom ghal dan l-appell datata 15 ta' Frar 2006, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Marie Louise Farrugia ghan-nom ta' Sunstone Properties Limited fir-rikors taghha datat 12 ta' Lulju 2005** u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Marie Louise Farrugia ghan-nom ta' Sunstone Properties Limited vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Izvilupp"** tas-27 ta' Gunju 2003 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 appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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