QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 19 ta' Novembru, 2001

Numru

Appell Nru. 220/00

Michael Gatt

vs

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar

I. Preliminari

1. Fil-25 ta' April, 1994, Michael Gatt ("l-appellant") applika quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jinghata permess ta' l-izvilupp konsistenti fil-bini ta' "*penthouse* at 5th Floor level" fuq San Pawl Hotel, Blacktail Street, San Pawl-il Bahar.

2. Fil-11 ta' April, 1995, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar irrifjutat li tohrog il-permezz ta' l-izvilupp mitlub mill-appellant ghal zewg ragunjiet, cioe'

1. Penthouse exceeds the height limitation for the area;

2. Existing hotrel does not provide any parking facilities".

3. Sar appell minn dan ir-rifjut quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") u dana ghar-ragunijiet spjegati mill-Perit ta' l-appellant fl-ittra tieghu tal-11 ta' Mejju, 1995.

4. Fl-4 ta' Marzu, 1996, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar harget *enforcement notice* indirizzata lill-appellant fuq allegazzjoni li kien hemm ksur tal-kontroll ta' l-ippjanar, liema ksur kien jikkonsisti fil-fatt li kien hemm *penthouse* mibnija minghajr permess. L-appellant gie imwissi biex iregga' lura kull haga li ghamel minghajr permess fl-istat originali tieghu fi zmien 16-il gurnata.

5. Fil-21 ta' Marzu, 1996, l-appellanti intavola appell quddiem l-istess Bord minn dina l-*enforcement order*. Fih huwa rrefera ghall-appell imsemmi precedentement u talab li ma tittiehed ebda azzjoni qabel ma l-Bord ma jasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu dwar l-appell imsemmi.

6. Fit-2 ta' Gunju, 2000, il-Bord ta d-decizjoni tieghu kemm fir-rigward ir-rifjut tal-permess ta' l-izvilupp, kif ukoll fir-rigward ta' l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq. Fid-decizjoni tieghu l-Bord cahad iz-zewg appelli intavolati mill-appellant u b'hekk ikkonferma kemm ir-rifjut ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li tohrog il-permess ta' l-izvilupp mitlub, kif ukoll l-*enforcement order* imsemmija aktar qabel li kellha tigi fis-sehh fi zmien 16-il gurnata mid-data tad-decizjoni.

7. L-aggravju principali, jekk mhux ewlieni ta' l-appellant quddiem il-Bord kien bazat fuq l-allegazzjoni illi fl-inhawi ta' Bugibba, San Pawl-il Bahar, u l-Qawra kien hemm diversi binjiet ohra, bicciet minnhom ta' l-istess gholi kif mitlub mill-appellant, u ohrajn li jeccedu dak l-gholi. L-appellant kien qieghed jallega li ghal uhud minn dan il-bini kien hemm permess validu mahrug. Ghalhekk, talab lill-Bord ta' l-Appell biex anke fil-kaz tieghu jinhareg il-permess mitlub. Min-naha l-ohra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet bil-miktub ir-ragunijiet taghha ghaliex il-*maximum height limitations* imposti mir-regolamenti ta' l-ippjanar m'ghandhomx jigu ecceduti:-

> "6.1 The setting of precedents, which may jeopardise the Structure Plan goal to improve the quality of existing and planned urban areas, is addressed in Structure Plan policies SET 8 and BEN 3 which stress the need for a comprehensive study in the amendment of any conditions laid down in the Temporary Provisions Schemes.

> 6.2 The limitations on building height are designed specifically to keep a check on the density of an area so as to avoid overpopulation, with its resultant pressure on the resources available in that ara. Piecemeal decisions which serve to breach the maximum height limitation may contribute to a reduction in the amenity of the area for the existing and future residents. Piecemeal decisions do not allow for the examination of how three, ten or twenty additional residential units will impact on the existing water/electrical/sewerage networks, the road network etc. It is therefore in the interest of the future development of the area to await the outcome of this comprehensive study so as to avoid jeopardising the impementation of the policies it advocates.
>
> 6.3 The presence of other development in the immediate or surrounding area whether they be legal, illegal, with a permit issued by the PAPB or a permit issued by the Planning Authority is immaterial. This can never be used as an argument to justify further development on any site whether it be outside or inside the development scheme boundary".

8. L-appellant issottometta r-ragunijiet tieghu ghaliex, fil-fehma tieghu, il-permess mitlub kellu jinhareg mill-Bord. Huwa indika lill-Bord numru konsiderevoli ta' bini ezistenti fl-area ta' San Pawl-il Bahar, Bugibba u l-Qawra li kellhom gholi daqa tal-*penthouse* ta' l-appellant u f'xi kazi anke iktar gholi minnu.

9. Fid-decizjoni tieghu l-Bord jirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet bil-miktub kollha tal-partijiet, jaccenna ghal diversi regolamenti ta' l-ippjanar li ssemmew mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, kif ukoll ghall-hames files ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kienu quddiem il-Bord. Imbaghad il-Bord jaghti f'zewg paragrafi r-ragunjiet tieghu ghaliex kien qieghed jichad iz-zewg appelli:-

"Ikkunsidra dwar l-appell mir-rifjut:

Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp inkwantu l-izvilupp propost jeccedi l-height limitation impost fit-Temporary Scheme. L-izvilupp fil-fatt ga sar u l-penthouse in kwistjoni mhux munita bil-permess relattiv. L-apellant qed jittanta jissana l-izvilupp. Izda dan il-Bord m'ghandux is-setgha li jbiddel l-ischemes stante li tali setgha hija vestita fil-kamra tad-Deputati;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-permess".

"Ikkunsidra dwar l-appell mill-avviz ta' twettiq;

Illi l-Bord hu sodisfatt li sar l-izvilupp imsemmi fl-avviz ta' twettiq u dan skond ma jirrizulta mir-ritratt fl-enforcement file u, ex admissis, mill-applikazzjoni sanatorja. Il-Bord, waqt l-access seta' jikkonstata wkoll l-ezistenza ta' tali struttura. Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq u jordna li l-avviz ta' twettiq jigi fis-sehh fi zmien sittax-il gurnata mil-lum".

<u>II. L-Appell</u>

9. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk interpona appell quddiem din il-Qorti. In succint, l-aggravju ta' l-esponent jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u l-konsegwenti applikazzjoni hazina tal-ligi applikabbli ghall-kaz, kif ukoll injora ghal kollox principji legali ohra li jiggustifikaw l-appell ta' l-appellanti.

10. L-appellant qieghed jitlob li din il-Qorti joghgobha tilqa' l-appell tieghu u tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord kemm f'dik il-parti li rrifjutat li tohrog il-permess ghall-izvilupp mitlub u kemm ukoll ghal dik il-parti ta' l-istess decizjoni li kkonfermat l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq. L-appellant, konsegwentement, talab li din il-Qorti taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni lill-Awtorita' appellata fir-rigward ta' l-applkazzjoni tieghu u fir-rigward ta' l-avviz imsemmi sabiex b'hekk l-istess applikazzjoni tigi akkolta.

11. Ir-risposta ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tibda biex taghti eccezzjoni preliminari u cioe' li l-appell in kwistjoni kien wiehed null billi wiehed jista' jappella minn decizjonijiet tal-Bord biss fuq punti ta' ligi decizi fid-decizjoni tal-Bord stess. L-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar wiegbet ghad-diversi sottomissjonijiet li saru mill-appellant fl-appell tieghu u sahqet li d-decizjoni appellata kienet wahda gusta u kienet timmerita konferma. Ghalhekk l-istess Awtorita' talbet li l-appell interpost jigi michud u li d-decizjoni appellata tal-Bord tigi rikonfermata kollha kemm hi.

III. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

12. L-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, cioe' dik li tallega li l-appell kien inammissibbli u ghalhekk null, hija bazata fuq is-subartikolu 2 ta' l-artikolu 15 ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-

Izvilupp. Din id-disposizzjoni tissenjala b'mod konciz hafna izda b'mod determinanti il-gurisdizzjoni li l-istess att ikkoferixxa fuq din il-Qorti ta' l-Appell:

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

13. Din id-disposizzjoni tal-Ligi giet interpretata minn din il-Qorti f'hafna okkazzjonijiet ricentement. Din il-Qorti tista' tirrevedi u tissindika biss dawk id-decizjonijiet tal-Bord li jkunu jinvolvu punt ta' dritt li jkun gie deciz mill-Bord. Dan ifisser li l-Ligi ma taghti l-ebda dritt ta' appell minn decizjonijiet tal-Bord dwar kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi u fuq kwistjonijiet ta' l-ippjanar li jkunu jinvolvu semplicement aspetti teknici. Lanqas ma hemm dritt ta' appell fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord.

14. Il-kaz odjern jittratta dwar bini illegali li jinsab mibni fuq il-hames sulari tal-lukanda ta' l-appellant f'San Pawl-il Bahar. L-appellant qabad u bena din il-*penthouse* minghajr ma qabel ottjena, kif kellu jaghmel, id-debitu permess ta' l-izvilupp minghand l-Awtorita' kompetenti. Wara li bena huwa deherlu li kellu jirregolarizza l-posizzjoni tieghu u ghalhekk intavola applikazzjoni sanatorja li biha talab lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex taghtih permess ta' l-izvilupp ghall-istess *penthouse*. L-istess

Awtorita' cahdet din it-talba ghaliex, inter alia, hija sostniet li ghalkemm il-hames sulari tal-lukanda kienu konformi mal-*maximum height limitation* ta' 17.75 metri imposti mir-regolamenti, pero', bil-*penthouse* li diga nbniet, l-gholi tal-binja sar 20.5 metri, u b'hekk l-appellant gie li bena f'gholi li jeccedi l-*maximum height limitation* li jimponu t-temporary provisions scheme applikabbli ghal-lokalita'.

15. Quddiem il-Bord, l-appellant, ma kkontestax l-gholi fattwali li hemm fuq il-binja tieghu u li din kienet qeghda teccedi l-gholi massimu permess kif intqal mill-Awtorita'. Ma' dana kollu huwa sahaq li kellu dritt li jinghata permess ta' l-izvilupp ghaliex il-lokalita' kienet "*committed"* u bi prova ta' dan, huwa ccita numru konsiderevoli ta' kazi fejn f'dik il-lokalita' l-*maximum height limitation* gie sorpassat, bil-barka ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

16. Min-naha l-ohra l-Awtorita' sostniet li l-permess mitlub ma kellux jinhareg ghaliex kienet kwistjoni kompletament irrilevanti ghall-kaz ta' l-appellant il-kwistjoni jekk kienx hemm jew le bini iehor fil-vicin li jissorpassa l-gholi massimu permess mit-Temporary Provisions Scheme. Sostniet li kull kaz kellu jigi trattat fuq il-mertu partikolari tieghu u li ghalhekk il-kwistjoni tal-"*committment"* taz-zona kienet kwistjoni irrilevanti ghall-kaz. Konsegwentement l-Awtorita' argumentat li

l-permess ta' l-izvilupp ma kellux jinhareg u li allura l-avviz tat-twettiq kellu jigi inforzat biex il-*penthouse* mibnija llegalment titnehha.

17. Nigu issa ghall-mod kif il-Bord itratta ma' din il-kwistjoni li kellu quddiemu. Fl-uniku paragrafu li mmotiva d-decizjoni appellata tieghu, il-Bord jistqarr li huwa kellu jikkonferma r-rifjut tal-permess ghaliex il-"*penthouse*" ta' l-appellant kienet teccedi l-*maximum height limitation* impost fit-Temporary Provisions Scheme applikabbli ghall-inhawi. Imbaghad huwa stqarr ukoll li "dan il-Bord m'ghandux is-setgha li jbiddel l-ischemes, stante li tali setgha hija vestita fil-Kamra tad-Deputati".

18. Meta l-Bord ghamel din l-istqarrija lakonika u telegrafika l-Bord kien qieghed jiddeciedi kwistjoni ta' dritt. Huwa ddecieda li l-uniku ligi jew regolament li kien applikabbli ghall-kaz kienu l-provvedimenti tat-Temporary Provisions Scheme, ezattament tal-*maximum height limitation* impost fihom. Inoltre huwa intiz fid-decizjoni tal-Bord li huwa ddecieda li ma kellu l-ebda setgha li jittratta l-kwistjoni li qajjmu quddiemu l-partijiet ghax huwa ma kellux is-setgha li jbiddel dak li jipprovdu l-istess Schemes. Qal li din is-setgha hija vestita biss fil-Kamra tad-Deputati.

19. Din l-ahhar imsemmija stqarrija tal-ligi, certament, m'hijiex enuncjazzjoni zbaljata ta' punt ta' dritt. Infatti huwa maghruf li biex

jinbidlu l-ischemes ikun mehtieg revizjoni tal-pjan ta' struttura jew introduzzjoni ta' pjanijiet ohra sussidjarji, bhal ma huma l-pjanijiet lokali, l-iter biex isiru dawn it-tibdiliet hija indikata fl-att imsemmi, u biex it-tibdil imsemmi ta' l-ischemes jidhol fis-sehh, l-istess tibdil irid ikun jigi finalment approvat mill-Kamra tad-Deputati skond ma jiddisponi l-imsemmi Att.

20. Ghalkemm il-Bord ma zbaljax meta huwa qal li ma kellux is-setgha li jbiddel l-ischemes, madanakollu, inkwantu dik l-enuncjazzjoni tal-ligi li ghamel il-Bord ma tkoprix sewwa il-kwistjoni ewlenija dibattuta bejn il-kontendenti, liema kwistjoni l-Bord kien mistenni li jidderimi b'mod ben motivat, xorta wahda hija enuncjazzjoni tad-dritt, li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hija enuncjazzjoni possibbilment difettuza ta' ligi li kellha tigi applikata ghall-kaz.

21. Infatti, quddiem din il-Qorti, ezattament fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2000, gie verbalizzat hekk:-

> "Gie stabblit li l-aggravju quddiem il-Bord ta' l-Appell ma kienx jirrigwarda poter tal-Bord li jbiddel l-ischemes fir-rigward tal-"*height limitation",* imma dwar il-pretiz dritt ta' l-appellant ghall-permess abbazi tal-"*committment"* ta' l-"area".

22. Il-fatt li l-Bord zamm access fuq il-post, evidentement biex jara xi zvilupp effettivament sar fil-vicinanzi, il-fatt li l-Bord ippermetta lill-

appellant jaghmel riferenza specifika ghal numru konsiderevoli ta' binjiet fl-inhawi li kienu jsahhu t-tezi tieghu, kif ukoll il-fatt li l-Bord stess ikkonsulta diversi files ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar dwar bini vicin, ghal din il-Qorti hija indikazzjoni carissima li l-Bord ma kienx iqis it-tezi ta' l-appellant bhala wahda semplicement frivola. 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-responsabilita' 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-kredibilita', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja.

23. Dana 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 semplicement jieqaf hemm. Infatti, l-kwistjoni involuta kienet tikkomprendi kemm punti diversi ta' fatt, kif ukoll punti ta'

dritt li gustament kellhom jigu indirizzati mill-Bord. Fosthom jistghu jigu senjalati mill-Qorti s-segwenti:-

Kemm kienet valida l-pretensjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li l-gholi ta' l-izvilupp fil-vicinanzi kien irrelevanti u mmaterjali ghall-kaz ta' l-appellant. Jew, fi kliem iehor, kemm kienet valida l-asserzjoni ta' l-Awtorita' li:-

> "The presence of other development in the immediate or surrounding area whether they be legal, illegal, with a permit issued by the PAPB or a permit issued by the Planning Authority is immaterial. This can never be used as an argument to justify further development on any site whether it be outside or inside the development scheme boundary".

Fl-ipotesi li l-Bord kellu jsib li din it-tezi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma kienetx wahda fondata, jew li ma kellhiex issib applikazzjoni fil-kaz odjern, allura kien isegwi li l-Bord kellu jinvestiga dwar kemm kienu fattwalment fondati l-allegazzjonijiet ta' fatt li ghamel l-appellant quddiem il-Bord, u cioe':-

- Li kien hemm fil-vicinanzi, bini li jeccedi l-*maximum height limitation* impost fit-Temporary Provisions Scheme applikabbli ghal-lokalita;
- Li l-istess bini kien kopert b'permessi validi ta' l-izvilupp, u dana anke taht ir-regime ta' l-imsemmi att numru 1 ta' l-1992;
- Li l-istess bini kien f'koncentrazzjoni intensa bizzejjed biex jindika li l-awtoritajiet kienu ddecidew li jaghmlu f'dawk l-inhawi

> "committed" ghal dak it-tip ta' gholi ezistenti fl-istess inhawi aktar mill-gholi mpost fil-*maximum height limitation* impost fit-Temporary Provisions Scheme.

Fl-ipotesi li l-Bord kellu isib li dawn l-allegazzjonijiet li ghamel l-appellant quddiemu kienu fattwalment fondati, allura kien mistenni li l-Bord jindaga liema hija precizament il-ligi applikabbli ghall-kaz. Kellu jara jekk il-pjan ta' struttura stess, jew xi regolament jew policy, jew *supplementary planning guidance* kienetx applikabbli ghall-kaz, u jekk din kienetx taghtih is-setgha li jezercita xi diskrezzjoni li kienet tintitolah li ma jsegwix fl-ghama r-restrizzjoni tal-*height limitation* imposta fl-iskema msemija. F'dan ir-rigward, nonostante li din hija materja ta' planning teknika hafna, il-Qorti tista' taccenna ghall-"*interim review of building heights pending local plan completion*", 1993, liema guidelines li gew approvati mill-Bord ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, wiehed seta' jara jekk kienux applikabbli ghall-kaz. Dan id-dokument, inter alia, jghid hekk:-

> "There is a presumption against the blanket relaxation of any existing building height restriction until a local plan has been completed for the area, and this aspect has been examined in detail. It should be noted that a local plan may reduce, increase or maintain current building height policy. The Authority recognises however, that local plan coverage will take time to achieve. At the discretion of the Authority, therefore, an amendment to building height may be considered in the following circumstances, where the onus is on the applicant to demonstrate clearly whY such action is appropriate in the particular case".

Wiehed mill-kazijiet li l-istess dokument jindika bhala li eccezzjonalment jista' jittiehed in konsiderazzjoni biex ikun hemm ir-"*relaxation*" tal-"*maximum height limitation*" huwa precizament dan:-

> "Where the cumulative result of the granting of a number of PAPB permits have been to signify an effective change in policy, with reference to a specific area, and it can be demonstrated that:
>
> (1) This has been achieved without adverse effect on the particular character and amenity of the area;
>
> (2) Increase in storey heights of other properties would not prejudice the particular character and amenity of the area.
>
> Judgments concerning the effect on 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 be a simplistic consideration of a particular setting".

24. Inoltre, din il-Qorti jidhrilha li l-Bord kien jaghmel sewwa kieku indaga jekk il-gurisprudenza tieghu stess li giet citata mill-appellant fil-mori ta' l-appell odjern kellhiex issib applikazzjoni ukoll f'dan il-kaz. Skond l-appellant il-gurisprudenza tal-Bord kienet turi li l-Bord kien ihaddan il-principju li l-appellant isejjahlu ta' "cerimus paribus" u cioe' li wiehed kellu jimxi bl-istess kejl ma' kulhadd fl-istess cirkostanzi. L-appellant jaccenna wkoll ghal principju iehor li huwa jsejjahlu tal-"*committed area*", u jirreferi ghas-segwenti decizjonijiet tal-Bord stess:-

1. L-appell fl-ismijiet "Paul Borg vs. il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp", appell numru 59/95 SMS deciz fit-23 ta' Frar, 2000;

2. L-appell fl-ismijiet "Joseph Debono vs. il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp", appell numru 111/98 SMS deciz mill-Bord fil-31 ta' Mejju, 2000;

3. Appell fl-ismijiet "John Borg u Baskal Camilleri vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, appell numru 425/96 SMS, deciz mill-Bord fid-19 ta' Ottubru, 1998;

4. Appell fl-ismijiet "Tony Borg noe vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp", appell numru 295/98, SMS deciz mill-Bord fis-16 ta' Gunju, 1999; u

5. Appell fl-ismijiet "Vince Farrugia noe vs. l-Awtorita' ta' l-Ippjanar", appell numru 654/98 KA li d-data ta' din id-decizjoni ma gietx supplita mill-appellant.

25. Ta' min jirrileva li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet hekk dwar il-gurisprudenza citata mill-appellant quddiem din il-Qorti:-

> "Hu minnu li wiehed ghandu, sa fejn hu possibbli, jimxi bl-istess kejl ma' kulhadd, pero' – u dan il-punt naqas li japprezzah l-

> appellant – kull kaz irid jigi apprezzat abbazi ta' cirkostanzi partikolari tieghu u li l-ebda kaz ma hu bhall-iehor. Jekk f'xi kaz partikolari l-Bord jidhirlu, ghall-grazzja ta' l-argument, li kien hemm *commtittment* qawwi, dan ma jffisirx b'daqshekk li f'kaz iehor, il-Bord hu marbut li ghal zvilupp differenti f'cirkostanzi u sitwazzjoni differenti, ghandu jaghti l-istess apprezzament fattwali li seta' inghata f'kaz differenti".

26. Wiehed mill-ewwel jinduna li l-kwistjonijiet li accennat ghalihom il-Qorti ma kienux xi kwistjonijiet ta' facli spedizzjoni u li gustament setghu jigu rizolti b'semplici riferenza ghall-*maximum height limitation* impost fit-Temporary Provisions Scheme, u bis-semplici dikjarazzjoni li l-Bord ma kellux is-setgha li jbiddel l-istess skemi. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, il-Bord ma setghax semplicement jenuncja principju ta' dritt li ghalkemm kien rilevanti ghall-kaz, ma kienx awtomatikament jeskludi konsiderazzjonijiet ohra, fosthom setghat ohra u diskrezzjoni li kienu gew konferiti mill-Att ta' l-Ippjanar fuq il-Bord stess. Fil-fehma tal-Qorti, l-Bord ma setghax jinjora dawn il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li setghu kienu benissimament applikabbli ghall-kaz u b'hekk il-Bord gie li ma ttrattax b'mod legalment koerenti u korrett il-kwistjoni ta' dritt li kellu quddiemu biex jirrizolvi.

27. Naturalment, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li taghmel tajjeb hija stess ghan-nuqqasijiet li din il-Qorti qeghda ssib fis-sentenza appellata. Dana huwa hekk billi biex il-kwistjoni tigi gustament u debitament rizolta, ikun hemm bzonn ta' diversi accertamenti fattwali, il-

bicca l-kbira ta' natura purament teknika, li l-ligi thalli fid-diskrezzjoni u l-gurisdizzjoni l-ewwel ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u fit-tieni lok anke fil-gurisdizzjoni u d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

28. Isegwi minn dak li ntqal sa issa li l-uniku rikedju li din il-Qorti tista' tipprovdi hija li tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord u tibghat l-atti lura lill-istess Bord sabiex jittratta mal-kaz skond il-ligi u fid-dawl ta' din is-sentenza.

29. Kif intqal qabel f'din is-sentenza, id-decizjoni appellata tikkomprendi fiha decizjoni dwar zewg appelli, u cioe' l-appell mir-rifjut ghall-hrug tal-permezz ta' l-izvilupp mitlub mill-appellant, kif ukoll l-appell maghmul mill-appellant fil-konfront ta' l-avviz ta' twettieq li l-Awtorita' harget fil-konfront tieghu dwar l-istess *penthouse*. Huwa sintomatiku li dawn iz-zewg appelli ghandhom jibqghu jigu trattati kontestwalment ghaliex l-ezitu ta' l-appell dwar l-*enforcement notice* jiddependi mill-ezitu ta' l-appell dwar ir-rifjut ghall-hrug tal-permess ta' l-izvilupp.

29. Ghal dawn il-motivi, fl-ewwel lok tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li l-appell kien null, u fit-tieni lok tilqa' l-appell ta' l-appellant fis-sens li thassar u tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord kollha kemm hi, u cioe' dik il-parti fejn ikkonfermat ir-rifjut tal-permess ta'

l-izvilupp, u kemm ukoll f'dik il-parti fejn ikkonfermat l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq in kwistjoni, u konsegwentement, tibghat l-atti lura quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dawr l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi. L-ispejjez konnessi ma' l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar jibqghu kollha a kariku ta' l-istess Awtorita', waqt li l-ispejjez l-ohra ghandhom jithallsu bin-nofs bejn iz-zewg kontendenti.

Dep/Reg

mm