MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 1/2005

Matthew Vella

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 21 ta' Frar 2005 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' applikazzjoni numru PA 763/03, l-appellant issottometta applikazzjoni ma' l-Awtorita' appellanta fejn talab *"biex fil-Bidnija, jibni farmhouse residenzjali"*.

Illi l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghas-segwenti ragunijiet elenkati a

fol. 2 u 3 tad-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appelli hawn annessa u mmarkata bhala Dok “IJS 1”.

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

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

Illi f’decizjoni moghtija fl-erbgha (4) ta’ Frar 2005, il-Bord ta’ l-Appell talbet li l-istess Bord jichad l-appell interpost mill-appellat.

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

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

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

1. Illi d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar ta’ l-4 ta’ Frar 2005 hija zbaljata *stante* li punti ta’ Ligi essenzjali ghall-validita’ ta’ l-istess decizjoni gew decizi hazin. U dan principarjament minhabba l-fatt illi l-eccezzjoni tar-*res judicata*, imressqa mill-Awtorita’ appellanta quddiem il-Bord ta’ l-Appelli giet michuda mill-Bord ta’ l-Appelli, billi t-test dwar jekk din l-applikazzjoni kienitx titratta l-istess haga, gie applikat b’mod hazin. Jinghad illi l-Bord kellu bilfors jilqa’ l-eccezzjoni tar-*res judicata*, *stante* li materjalment (u hawn si tratta ta’ *policies* li ma nbidlux bejn l-applikazzjoni originali u dik attwali) l-izvilupp propost kien l-istess. L-uniku tibdil kien wiehed kosmetiku, u bl-ebda mod ma ndirizza r-ragunijiet ibbazati fuq *policies* li fuqhom kienet giet michuda l-ewwel applikazzjoni, anke mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

2. Illi bir-rispett kollu, fl-umli opinjoni ta’ l-esponenti l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar m’ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi minn *policies* kif stipulati mit-*Temporary Provisions Schemes* u *policies* approvati ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni. Fil-fatt bid-decizjoni tieghu l-Bord kien qieghed jagixxi *ultra vires stante* li l-Att dwar l-Izvilupp ta’ l-Ippjanar li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma’ u jiddetermina appelli minn decizjonijiet ta’ l-Awtorita’, fl-**artikolu 15 (12)** jaghmilha cara illi:-

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

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

“In its determination upon an application the Authority (u b’applikazzjoni ta’ l-artikolu 15 (12) hawn fuq citat, anke l-Bord), ***shall**:-*

(a) apply the following -

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

(ii) planning policies.”

Illi ghaldaqstant l-applikazzjoni kongunta ta’ dawn id-dispozizzjonijiet timponi obbligu fuq il-Bord – fil-fatt fiz-zewg dispozizzjonijiet tintuza l-kelma ***“shall”*** – illi japplika l-*policies* approvati ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b’mod mandatorju, b’eccezzjoni **<u>biss</u>** meta tkun tista’ tigi applikata xi *policy* specifika li titratta il-*maximum height limitation*.

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontrolll ta’ l-Izvilupp billi kkonsidra zewg *policies*, li flimkien, skond il-Bord, setghu jawtorizzaw il-bini fuq *area* ta’ 150 m.k. Illi huwa car illi l-*policy 8.2 (iii) tad-Development Outside Built-Up Area ta’ l-1995,* jitkellem car fuq estensjonijiet ta’

bini ezistenti, u mhux fuq bini gdid (li qieghed jigi approvat fl-istess permess).

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

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

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

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 6 sa 13 tal-process;

Rat ir-risposta ta' l-appellat Matthew Vella a fol. 15 tal-process fejn espona:

Illi fl-ewwel lok u bhala linea preliminari jinghad li l-appell intavolat huwa null u bla effett in vista tal-fatt li dan sar b'referenza ghall-applikazzjoni numru PA 763/03 filwaqt li l-applikazzjoni ta' l-appellat meritu tal-kaz odjern *si tratta* ta' PA 763/01;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess jinghad li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata;

Illi dwar il-kwistjoni tar-*res judicata,* l-esponent jaghmel referenza ghan-nota ta' l-osservazzjonijiet minnu pprezentata quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar u ghall-konsiderazzjonijiet maghmula mill-istess Bord ta' l-Appell dwar dan il-punt u dana a skans ta' repetizzjoni;

Illi l-kwistjoni tar-*res judicata* kellha tigi deciza gustament fuq il-principji legali ben stabbiliti fil-gurisprudenza Maltija u mhux fuq il-bazi ta' xi *policies o meno* ta' l-Awtorita' kif donnu qed jigi tentat fl-argument ta' l-appellant;

Illi lanqas ma hu korrett l-appellant fl-osservazzjoni fattwali tieghu illi t-tibdil li kien sar mill-appellat kien wiehed ta' natura kosmetika biss kif *dal resto* jirrizulta bl-aktar mod ampju fil-konsiderazzjonijiet maghmula mill-istess Bord ta' l-Appell fid-decizjoni taghha;

Ili dwar il-punt ta' l-*ultra vires* sollevat mill-appellant u cjoe' li l-Bord iddipartixxa mill-*policies* stabbiliti fid-decizjoni tieghu, *oltre* ghall-fatt li din hija osservazzjoni fattwalment skorretta *stante* li l-Bord ta' l-Appell fil-fatt iddecieda favur l-appellat billi adopera sewwa l-*policies* vigenti, tali argument pero' xorta wahda ma hux sollevabbli quddiem dina l-Onorabbli Qorti, huwa nvalidu u ghandu jigi skartat in vista tal-fatt li dan ma jammontax ghal punt ta' ligi.

Illi kif kien konfermat b'mod kostanti mill-gurisprudenza ta' dina l-Onorabbli Qorti, huwa proprju l-Bord ta' l-Appell biss li ghandu d-diskrezzjoni sabiex jinterpreta legislazzjoni dwar l-Ippjanar u din l-interpretazzjoni ma tistax tigi riveduta minn xi organu gudizzjarju iehor – *altrimenti* dina l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' Tribunal tat-Tlielet istanza. F'dan is-sens kulma ghamel il-Bord fil-kaz odjern kien li applika l-*policies* vigenti ghall-kaz in dizamina u bl-ebda mod ma ddecieda xi kwistjoni ta' ligi fuq l-istess *policies*. Fuq dan il-punt hemm sensiela shiha ta'

sentenzi decizi minn dina l-Onorabbli Qorti u hawn ser jigu citati xi ftit ghall-ahjar direzzjoni tal-Qorti:-

"Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciza fil-31 ta' Mejju 1996; **"Dr. Alfred Grech vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciza fil-31 ta' Mejju 1996; **"Anthony Borg vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciza fl-24 t'April 1996; **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fl-24 t'April 1996; **"Joseph Bezzina vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fil-11 ta' Gunju 2001; u **"John Calleja et noe vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciza fis-27 ta' Jannar 2005. Fl-ahhar sentenza kwotata wiehed ghandu jsib u hemm referenza ghal diversi sentenzi ohra fuq dan il-punt.

Illi l-esponent josserva wkoll il-fatt li ma jistax jifhem kif l-Awtorita' waslet biex intavolat l-appell odjern kontra tieghu meta fl-istess data ta' l-4 ta' Frar 2005, il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar kien ta decizjoni kwazi identika in konnessjoni ma' zvilupp ta' bini propost fl-istess inhawi bhal dan odjern fil-kaz **"Maurice Mizzi vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (PAPB 398/02 RR – PA 4154/04) pero' ghal xi raguni maghrufa minnhom biss huma naqsu milli jintavolaw appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti fil-konfront ta' l-istess. Forsi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma timxix u ma tikkunsidrax kaz ghall-kaz bl-istess riga altrimenti ma jaghmilx sens logiku u legali li tappella minn din id-decizjoni u ma tappellax minn ohra.

Illi ghaldaqstant in vista tal-premess, l-esponent talab bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi tirrespingi l-appell intavolat mill-Awtorita' appellanti u kwindi tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 4 ta' Frar 2005 u konsegwentement tordna li l-appellat ghandu jinghata l-permess kif mitlub kif deciz *ai termini* tal-precitata decizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 t'April 2005, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Matthew Vella vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-10 ta' Novembru 2005 fejn fuq talba tad-difensuri li rrimettew ruhhom ghall-atti prezentati, l-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta' Marzu 2006.

Rat in-nota ta' l-Awtorita appellanti datata 21 ta' Novembru 2005 li permezz taghha esebiet kopja tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 4 ta' Frar 2005 (PAB278/03RR) fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell jitratta dwar applikazzjoni numru PA 763/01, fejn l-appellat issottometta applikazzjoni ma' l-Awtorita' appellanta fejn talab *"biex fil-Bidnija, jibni farmhouse residenzjali"*. Jigi relevat li kif jidher car mill-atti kollha relattivi li l-applikazzjoni in verita' hija dik imsemmija PA 763/01 u mhux PA 763/03, pero' l-Awtorita' appellanti irreferit ghall-istess applikazzjoni bin-numru 763/03 u dan peress li fis-sentenza appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-fatt tali decizjoni ta' l-imsemmija Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-fatt tirreferi ghall-*"PA 278/03RR u PA 0763/03",* u allura l-appell li sar mir-rikorrenti zamm l-istess numru msemmi erronjament fl-istess decizjoni tal-Bord. Dan meta ma hemm l-ebda dubju li n-numru korrett ta' l-applikazzjoni mertu ta' din l-applikazzjoni huwa dak ta' 0763/2001. Certament li dan l-izball la jgib in-nullita' tar-rikors ta' l-Awtorita' appellanti, u lanqas ma jwassal ghan-nullita' tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, illum suggetta ghal dan l-appell, ghaliex ma hemm l-ebda dubju dwar in-natura u l-identifikazzjoni ta' l-

applikazzjoni in kwistjoni. Fil-fatt dan kien biss zball formali li ma jbiddel bl-ebda mod is-sustanza tad-decizjoni jew ta’ l-appell. F’dan il-kuntest l-ewwel eccezzjoni ta’ l-appellat qed tigi michuda, anke ghaliex jidher car li huwa bl-ebda mod ma gie ppregudikat, apparti li mill-process kollu nkluz dak ta’ l-Awtorita’, jidher li kienet l-applikazzjoni 0763/01 l-unika applikazzjoni li giet trattata f’dawn il-proceduri. Tali zball kif inghad jidher li sar fis-sentenza ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ta’ l-4 ta’ Frar 2005, u l-istess appellat jistrieh fuqha minkejja l-fatt li dan l-izball okkorra wkoll fl-istess decizjoni tal-Bord. Fil-fehma ta’ din il-Qorti tali zball lanqas ghandu jwassal ghan-nullita’ tad-decizjoni fuq dan il-punt tant li n-nullita’ lanqas intalbet mill-istess Awtorita’ appellanti.

Illi meta wiehed jidhol fil-mertu ta’ dan l-appell ta’ l-Awtorita’ appellata, jinghad li l-istess huwa pprezentat fuq zewg aggravji. Dan peress li qed jghid u jallega li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar applika hazin il-principji li jirregolaw l-eccezzjoni ta’ *res judicata,* u li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu mar *ultra vires* peress li ma applikax it-*Temporary Provisions Schemes u policies* approvati ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni, u b’hekk agixxa kontra l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligjiet ta’ Malta.**

Illi dwar l-ewwel aggravju l-istess Awtorita’ appellanti qed issostni li ma taqbilx mad-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fejn cahdet l-eccezzjoni tieghu ta’ *res judicata stante* li l-Awtorita’ ssostni li l-eccezzjoni taghha ta’ *res judicata* kellha tintlaqa’ peress li tallega li l-*policies* bejn l-applikazzjoni originali maghmula mill-istess appellat u dik odjerna ma nbidlux, u li l-izvilupp huwa l-istess tant li jghid li *“l-unika tibdil kien wiehed kosmetiku, u bl-ebda mod ma ndirizza r-ragunijiet ibbazati fuq policies li fuqhom kienet giet michuda l-ewwel applikazzjoni, anke mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.”*

Ill fil-fatt jinghad dwar dan il-punt li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu ezamina l-kontenut ta’ l-applikazzjoni li saru mill-istess applicant, u cjoe’ dik numru 3801/98 li giet michuda fit-30 ta’ Novembru 1998, li

tali rifjut gie kkonfermat fil-15 ta’ Gunju 1998 wara talba ta’ rikonsiderazzjoni, u fl-ahharnett l-istess applikazzjoni giet rifjutata b’decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 6 ta’ Novmbru 2000 (PAB 329/99/SMS), u qabbel l-istess ma’ l-applikazzjoni odjerna numru 0763/01 li originarjament kienet michuda fl-20 ta’ Novembru 2001 u l-istess rifjut gie kkonfermat fid-19 ta’ Settembru 2003 anke wara talba ta’ rikonsiderazzjoni, u wara li ghamel dan sostna li kellu jichad l-eccezzjoni ta’ *res judicata* ghaliex ghaliex kien hemm diversi affarijiet simili fl-istess applikazzjonijiet, inkluzi l-partijiet l-proposta ta’ zvilupp, (fiz-zewg kazi “bini ta’ farmhouse residenzjali” u l-lokalita’ ta’ zvilupp – cjoe’ l-Bidnija, hemm ukoll skond l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar differenzi li l-istess Bord sejjah bhala sostanzjali nkuz li l-bini propost ma’ kienx zvilupp f’nofs ghalqa izda zvilupp adjacenti hajt konfinanti sqaq u faccata ta’ bini iehor, il-bini llum propost huwa ferm izghar, fuq sular wiehed biss vicin bini ezistenti u fl-gholi anqas mill-hajt li jikkonfina l-isqaq adjacenti. Ghalhekk l-istess Bord ikkonkluda *“li ma jistax jinghad li z-zewg applikazzjonijiet PA 3801/98 u PA 0763/01 huma identici u ghalhekk l-eccezzjoni ta’ ‘res judicata’ sollevata mill-Awtorita’ qed tigi michuda.”*

Illi dwar il-principju ta’ *res judicata* u l-applikazzjoni taghha f’dawn it-tip ta’ proceduri din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Joseph Difesa vs Il-Kummissjoni ghall-Kontrol ta’ l-Izvilipp”** deciza fis-26 ta’ Mejju 2004 (A.C. (I) (RCP)), fejn inghad li *“mill-gurisprudenza vigenti jirrizulta li l-kuncett ta’ res judicata ma hijiex eskluza l-applikazzjoni tieghu f’kazijiet ta’ zvilupp jekk jinkorru l-elementi ta’ l-istess eccezzjoni, u cjoe’ (1) “eadem res”; (2) eadem causa petendi”; u (3) “eadem personae”, u jekk ic-cirkostanzi kollha inkluz l-policies applikabbli huma l-istess, iktar u iktar meta l-Bord ghandu funzjoni ta’ tribunal kwazi gudizzjarju.”*

Illi dan huwa soffermat mis-sentenza **“Victor Chetcuti vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. 31 ta’ Mejju 1996) u fid-decizjoni **“Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp”** (A.C. 9 ta’ Frar 2001) u dik ta’ **“Joseph Difesa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’**

l-Izvilupp” (A.C. 28 ta’ Gunju 2002) fejn inghad ukoll li *“huwa risaput li meta decizjoni ta’ Qorti jew ta’ Tribunal tkun wahda finali, l-istess decizjoni tkun tikkostitwixxi “ligi” ghall-partijiet. Is-sahha tal-gudikat huwa proprju hawn:- li l-partijiet ikunu marbutin li josservaw dak li d-decizjoni finali tkun iddecidiet. Ghalhekk, ma jistghux iqajmu l-istess kaz mill-gdid. Jekk xi hadd minnhom jittanta jaghmel hekk, il-parti l-ohra tista’ tissolleva l-eccezzjoni ta’ res judicata. Din l-eccezzjoni tintlaqa’ jekk ikun jissussisti l-konkors tat-tliet elementi, cioe’ “eadem personae”, “eadem res”, u eadem cautio petendi”. Fi kliem iehor din l-eccezzjoni tintlaqa’ jekk is-sentenza ta’ qabel tkun inghatat f’kawza bejn l-istess persuni, maghmula ghall-istess oggett, u fuq l-istess kawzali.”*

Illi minn dan kollu jidher car li mill-istess gurisprudenza konstanti, li ma hemm xejn x’josta ghall-applikazzjoni tal-istess principju ghall-kazijiet quddiem l-istess Bord u wkoll quddiem din il-Qorti, ovvjament dawn mehuda fl-optika tal-ligijiet ta’ ppjanar, li huma l-unika ligijiet li l-istess Bord ghandu kompetenza dwarhom, b’dan pero’ li l-istess eccezzjoni hija ntiza sabiex tevita li applikant jerga’ jittenta jipprezenta l-istess kaz medissimu quddiem l-istess organu li tah l-ewwel decizjoni. Fil-fatt inghad li *“if the original decision is intra vires then it is binding simply because it is a lawful decision given by the appropriate body. The term res judicata is of use to prevent frequent attempts to determine the same point.”*

Illi ghalhekk dawk li huma principji ta’ *res judicata* u l-applikazzjoni taghhom il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza **“Rabat Costruction Company Limited vs Cutajar Construction Limited”** (P.A. (RCP) – 9 ta’ Jannar 2002) u dik fl-ismijiet **“Registratur tal-Qrati Superjuri vs M of Time Limited” –** P.A. (RCP) 17 ta’ Frar 2000 – Cit. Nru 1247/99/RCP) u **“Helen sive Eileen Borg vs Bank of Valletta p.l.c.”** (P.A. (JRM) 7 ta’ Mejju 2001 – Vol. LXXXV.iii.(II).465) u meta l-istess Qorti tapplika l-istess principji ghall-kaz odjern thoss li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-istess ligi u principji korrettament ghall-kaz in ezami. Dan peress li jidher li l-izvilupp propost huwa differenti minn dak li sottomess fl-

applikazzjoni originali u dan jirrizulta car mill-pjanti sottomessi, u bhala fatt dak indikat fid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell ma gie bl-ebda mod konstatat mill-Awtorita’ appellata – ghalkemm sejhet l-istess tibdil kosmetiku biss – konsiderazzjoni ta’ fatt li fuq kollox hija kompetenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar. Il-fatt li l-*policies* ma nbidlux, u ghalhekk il-ligi applikabbli baqghet l-istess fiz-zmien l-ewwel applikazzjoni u din it-tieni applikazzjoni ma jwasslux sabiex jinghad li b’daqshekk tapplika l-eccezzjoni ta’ *res judicata.* Dan ghaliex tali principju japplika fuq elementi ohra, u cjoe’ dawk indikati fl-istess decizjonijiet msemmija, u f’dan il-kaz din il-Qorti thoss li ghalkemm similment l-izvilupp propost huwa differenti minn dak originarjament indikat, kif jidher car mill-atti processwali u mill-pjanti esebiti, u kif inghad fid-decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, haga li fuq kollox taqa’ fil-kompentenza tieghu ghaliex hija konsiderazzjoni ta’ fatt. Ghalhekk l-ewwel aggravju ta’ *res judicata* mhux qed jigi milqugh minn din il-Qorti.

Illi t-tieni aggravju huwa fis-sens li l-istess Awtorita’ appellanti qed issostni li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu mar *ultra vires* peress li ma applikax it-*Temporary Provisions Schemes* u *policies* approvati ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni, liema haga tmur kontra l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligjiet ta’ Malta.**

Illi l-appellat qed isostni li dan ma jammontax ghall-punt ta’ ligi appellabbli quddiem dn il-Qorti skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** ghaliex huwa punt ta’ fatt u l-applikazzjoni ta’ *policies* tispetta esklussivament lill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi dwar dan il-punt din il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad fis-sentenza **“Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. 26 ta’ Mejju 2005) fejn inghad li meta jkun qed jigi allegat li l-istess Awtorita’ marret *ultra vires,* u dan anke fil-kaz fejn qed jigi allegat li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma mexiex skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikoli**

15 (12) u 33 (1) tal-Kap 356, fil-fatt jammonta ghall-punt ta’ dritt li huwa appellabli quddiem din il-Qorti.

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

“L-artikolu 15 (2) ta’ l-Att I ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp, jipprovdi li:-

Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti ta’ l-Appell.

Illi johrog car minn ezami akkurat ta’ din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista’ tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dana 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 dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta’ xi dispozizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta’ dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata.”

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-appell interpost mill-appellanti huwa punt ta’ dritt *stante* li l-istess Awtorita’ appellanti qed tghid li l-Bord ta’ l-Appell ma mexiex mal-ligi li huwa stess tenut li josserva, u allura ma applikax id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikoli 15 (12)** u l-**arktikolu 33 (1) tal-Kap 356** minnu citati. Fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan jammonta ghall-punt ta’ dritt appellabbli quddiem din Qorti. Hawn il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza **“Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-**

Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) fejn inghad ukoll li:-

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

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

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

Illi bhala punt ta' dritt ma hemm l-ebda dubju li fid-decizjonijiet tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat li josserva d-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1)** u dan bl-applikazzjoni anke ta' l-**artikolu 15 (12)** fejn l-istess Bord huwa obbligat li josserva l-pjanijiet ta' zvilupp inkluzi l-Iskemi dwar Provedimenti Temporanji u l-*policies ta' l-ippjanar,* u dan gie kkonfermat konsistentement minn

dawn il-Qrati, inkluzi fis-sentenzi **"Henry Schembri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u **"Thomas Bason vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Frar 2006)

Illi l-Awtorita' appellanti ssostni li l-istess Bord ma osservax it-*Temporary Provision Scheme* ghall-istess lokalita' indikata u *policies* vigenti, u fil-fatt tghid ukoll *inter alia* li dan mhux biss ma ghamlux izda applika hazin il-*policy 8.2 (iii). tad-Development Outside Built-Up Area* ta' l-1995*.* Dan ghaliex tali *policy* tapplika biss ghal estensjoni ta' bini ezistenti u mhux ghall-applikazzjoni ta' bini gdid.

Illi din il-Qorti tafferma li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat bil-ligi li japplika l-istess *Temporary Provision Schemes* u *policies.* Fil-fatt l-**artikolu 33 tal-Kap 356** 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 kundizzjoni 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 kundizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti."

Illi fil-kaz in ezami ma hemm ebda dubju li s-sit mertu ta' l-izvilupp odjern huwa f'*Rural Conservation Area* skond il-Pjan ta' Struttura li li l-istess zvilupp propost immur kontra l-S*tructure Plan policy RCO 2 u RCO 4* u wkoll kontra dak provdut fit-*Temporary Provisions Scheme* ghall-*area* in kwistjoni, u dan peress li l-istess zvilupp jinsab barra minn zona ta' zvilupp ghal dak is-sit.

Ill mhux hekk biss izda jidher car, u dan huwa ammess mill-appellanti nnifsu a dirittura mill-appell minnu interpost quddiem l-istess Bord li l-istess zvilupp propost imur kontra l-paragrafu 1.7.2 tal-*Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings* peress li kull zvilupp hemm ikkonsidrat kellu jkun *"covering a total land area of not more than 100 square metres",* u l-izvilupp kif propost jeccedi dan u jmur kontra l-*iskemi Temporanji* ghall-istess zona li certament ma jipprovdux ghall-bini gdid residenzjali f'dak is-sit. Dan imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta**. Minbarra dan jidher ukoll li s-sottomissjoni maghmula mill-appellanti f'paragrafu enumarat numru 2 fl-appell taghhom huwa legalment korrett, inkluz dak kontenut f'pagna 3 ta' l-appell minnhom interpost li

jikkonfermaw li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mar kontra d-dispozizzjoniojiet ta' l-istess *Temporary Provisions Schemes,* u wkoll kontra l-*policies* u b'hekk ecceda l-poteri tieghu skond id-dispozizzjonijiet ta' l-imsemmi **artikolu 33 tal-Kap 356,** li jaghmilha mandatorja ghall-istess Bord li josserva tali skemi, u certament ma hemm ebda eccezzjoni ghal zviluppi bhal dak hawn propost.

Illi ghalhekk l-appell ta' l-Awtorita' appellanti qed jigi fuq dan il-bazi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tichad ir-risposta ta' l-appellat Matthew Vella** datata 11 ta' Marzu 2005 in kwantu l-istess hija kontrastanti u nkompatibbli ma' dawk hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-Awtorita' appellanti fir-rikors taghha datat 21 ta' Frar 2005** biss fis-sens hawn deciz, b'dan illi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Matthew Vella vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" ta' 4 ta' Frar 2005** u konsegwentement tibghat 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' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellat Matthew Vella.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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