MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 1/2008

Innocenzo Vassallo.

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 29 ta' Frar 2008 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 4287/91, Innocenzo Vassallo applika ghal *"additions and alterations and dwelling"* fil-proprjeta` tieghu Tal-Kunfettier, Busketto Road, Dingli.

Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ghar-ragunjiet indikati a fol. 2 tad-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar, mil-liema decizjoni qieghed isir l-appell odjern, u kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa.

Illi l-applikant interpona appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u talab li l-permess mitlub minnu ghandu jinhareg.

Illi l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, tablet li d-decizjoni tal-Kumissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ghandha tigi konfermata, u li l-appell ghandu jigi michud.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-hmistax (15) ta' Frar 2008 (PAB 892/98 ISB) l-istess Bord iddecieda billi laqa' l-appell interpost mill-appellant u ordna li l-istess appellant jinhariglu l-permess mitlub minnu.

Illi l-esponent ihoss ruhu aggravat minn din d-decizjoni u ghaldqstant qieghed jinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:

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

Illi bir-rispett kollu, fl-umli opinjoni tal-esponenti l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-provedimenti tal-Pjan Lokali, tat-*Temporary Provisions Schemes* u tal-Pjan ta' Struttura 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 tal-Ippjanar (il-Ligi) li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma' u jiddetermina appelli minn decizjonijiet tal-Appell, fl-**artikolu 15 (12)** jaghmilha cara illi:

*"…the Board **shall** ensure that it complies with the provisions of sub-articles (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 tal-**artikolu 15 (12)** hawn fuq citat, anki l-Bord), **shall**:

a) *apply the following* -

i. *development plans*…….,

ii. *planning policies"*

Illi *development plans*, *a tenur* tal-**artikolu 2 tal-Ligi**, jinkludu *structure plan, subject plans, local plans action plans and development briefs.*

Illi *a tenur* tal-provedimenti tal-**artikolu 22 (3) tal-Ligi**, it-*Temporary Provision Schemes* approvati taht il-*Building Permits* (*Temporary Provisions*) *Act*, huma kkonsidrati bhala *Structure Plan*.

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-provediment tal-Pjan Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* kif ukoll tal-Pjanti Lokali ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju.

Illi fil-fatt l-Awtorita` appellanta applikat il-provedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporay Provision Schemes* fit-rifjut taghha ghall-applikazzjoni, u dan kif jirrizulta ampjament mir-ragunjiet moghtija mill-istess Awtorita` fid-decizjoni taghha ghar-rifjut tal-applikazzjoni.

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp limitatament minhabba valutazzjoni maghmula mill-istess Bord illi "z-zidiet huma relattivament zghar", u

dan minkejja li l-istess zvilupp imur kontra kull *policy* applikabbli ghas-sit *de quo*.

Illi li kieku l-Bord applika l-provedimenti tal-Pjan ta' Struttura ghal dik iz-zona, liema provediment il-Bord kien konxju li kellu japplika, kien ikun car illi l-izvilupp propost qatt ma seta' jigi approvat. U dan peress li l-ebda zvilupp ta' dan it-tip ma kien permessibbli, kif ukoll il-provedimenti tal-Pjan ta' Struttura li ma jippermettux tip ta' zvilupp bhal dak in kwistjoni f' zona bhal dik mertu tal-vertenza odjerna.

Illi dawn il-punti diga` ikkunsidrati u decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-appelli fl-ismijiet:

- **Alexander Agius vs DCC** (Rikors numru 2/03 RCP) deciz fit-13 ta' Ottubru 2003; u
- **Vane den Bossche vs DCC et** (Rikors numru 44/01 RCP) deciz fis-26 ta' Frar 2004.

Illi ghaldastant id-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setgha moghtija lilu mill-att li jwaqqaf l-istess Bord *stante* li l-Bord ma applikax il-provedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* skont kif titlob l-istess ligi.

Ssir ukoll referenza ghad-decizjonijiet:

- **Anthony Ciappara vs Awtorita`** (rikors numru 11/04 RCP) deciz 28 ta' Gunju 2006;
- **Matthew Vella vs Awtorita`** (rikors numru 1/05 RCP) deciz 30 ta' Marzu 2006.

Illi tajjeb illi wiehed josserva illi l-permess originali fuq is-sit *de quo* kien sabiex tinbena kamra ta' 120 pied kwadru (cirka 11-il metru) u fuq 8 filati. Huwa car u ovvju illi din qatt ma kienet kamra intiza ghall-abitazzjoni *stante* illi kamra fuq 8 filati qatt ma tista' tkun ikkunsidrata abitabbli taht il-Ligijiet tas-Sanita`. Izda minkejja dan, u minghajr l-ebda spjega, il-Bord ghazel illi mhux talli japprova t-

tibdiliet strutturali, izda wkoll illi japprova l-uzu tal-istess bhala *dwelling.*

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar hmistax (15) ta' Frar 2008 fl-ismijiet premessi, u tikkonferma r-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat id-dokument esebiti a fol. 7 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 4 ta' Marzu 2008 a fol. 13 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Innocenz Vassallo vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' Innocenzo Vassallo datata 13 ta' Marzu 2008 a fol. 15 tal-process fejn espona bir-rispett:-

Illi d-decizjoni moghtija mill-Kummissarju ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-15 ta' Frar 2008 hija gusta u timmerita konferma.

Illi l-Appell huwa irritu u null *stante* illi dan l-Appell m' huwiex ibbazat fuq punt ta' ligi imma fuq punt ta' fatt.

Illi l-permess moghti huwa ta' natura *de minimis* u ghalhekk m'ghandhomx japplikaw is-sanzjonijiet kontemplati mill-appellant, *stante* illi l-multa li ghandha tithallas mill-appellat, hija sanzjoni bizzejjed u adegwata u skont il-Ligi, ghall-infrazzjonijiet kontemplati mill-istess appellant.

Illi l-esponenti jrid jirregolarizza z-zidiet u l-alterazzjonijiet illi saru fis-sit kopert bil-permess numru 2624/72 mahrug mill-PAPB fit-30 ta' Dicembru 1972.

Illi dan il-bini ilu mibni ‘l fuq iktar minn tletin sena biex b’hekk kull azzjoni ittentata mill-appellant hija preskritta *a tenur* tal-Ligi.

Illi fid-diskrezzjoni amministrattiva taghhom, fl-istadju ta’ rikonsiderazzjoni, il-membri tal-Bord, kienu awtorizzati biex huma fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, jaraw jekk jinhareg il-permess relattiv ghar-regolarizzazzjoni tal-istess u fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, *stante* illi hija kwistjoni *se minimus*, kienet ilha mibnija snin u ma kinetx tikkawza impatt ekologika u ambjentali fuq l-arja in kwistjoni, gialadarba kienet diga’ arja *committed*, il-Bord accetta li l-estensjoni f’ Busketto Road, Dingli, kellha tigi approvata.

Illi din id-diskrezzjoni amministrattiva m’ghandhiex tigi sostitwita bid-diskrezzjoni tal-Qorti, gjaladarba l-membri kompetenti tal-Bord dahlu fir-ragunijiet kollha wara li ttiehdu in konsiderazzjoni l-argumenti kollha kontrarji ghal hrug ta’ dan il-permess.

Ghaldaqstant, gjaladarba ma hemmx xi punt ta’ Ligi, imma fi stadju ta’ rikonsiderazzjoni l-Bord hass illi ghandu jinhareg dan il-permess fuq il-fatti kif stabbiliti, dan l-Appell mill-Awtorita` tal-Ippjanar ghandu jigi michud minn din il-Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-20 ta’ Novembru 2008 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Edward Debono ghall-appellat u Dr. Claire Zammit Stafrace u Ivor Robinich ghall-appellant. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Marzu 2009.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-appell ta’ l-Awtorita’ appellanti huwa ibbazat fuq l-aggravju li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar allegatament

mexa *ultra vires* u dan ghaliex qed jigi allegat li l-istess Bord ma osservax id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** u dan peress li ghalkemm huwa obbligat li jaghti d-decizjoni tieghu skond il-Pjan ta’ Struttura u wkoll li josserva id-*development plans* u *policies* ta’ l-istess Awtorita’, inkluz it-*Temporary Provisions Schemes,* dan l-appellanti jsostni li ma sarx fis-sentenza tal-Bord hawn taht ezami tant li jinghad li l-istess decizjoni injorat dak kollu li kien hemm fl-istess Pjan ta’ Struttura u l-istess *Temporary Provisions Schemes* (u allura injora wkoll is-sottomissjonijiet kollha ta’ l-istess Awtorita’ u Kummissjoni – li originarjament kienet cahdet l-istess applikazzjoni) u minflok laqghet l-applikazzjoni ta’ l-appellat fuq il-konsiderazzjoni li kien la darba kien hemm gja permess ta’ zvilupp fuq l-istess sit mahrug fit-30 ta’ Dicembru 1972 permess numru 2624/72 u dan ghall-kamra, kull ma kien hemm kienu biss xi zidiet u alterazzjonijiet li l-istess Bord ikkonsidra bhala relattivament zghar u allura approva l-hrug tal-permess skond pjanti approvati minnu immarkati bhala Dok. “1C’ u “1D”.

Ill dwar dan l-aggravju l-appellati sostnew fl-ewwel lok li dan ma huwiex punt ta’ dritt appellabbli quddiem din il-Qorti u dan ghaliex qed jigi sottomess li l-ebda punt ta' dritt ma’ gie trattat fl-istess decizjoni, u kull ma’ kien hemm kien biss punt ta’ fatt. Jinghad li kien hemm biss tibdiliet *de minimis* u kien fid-diskrezzjoni tal-istess Bord jekk tippermettix jew le l-istess, u din il-Qorti ma’ ghandhiex tidhol bil-mod kif giet applikata l-istess u lanqas tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghall dik tal-Bord. Jinghad li is-sit kien gja kommess ghall bini u ghalhekk l-Bord accetta l-estensjoni tal-istess.

Illi b’dawn is-sottomissjonijiet l-appellat qed isostni li kull ma ghamel il-Bord kien biss ddecieda li s-sit kien gja kommess ghall bini u uza d-diskrezzjoni tieghu sabiex hareg il-permess minghajr ma’ kien hemm l-ebda decizjoni fuq punt ta’ dritt, Dan ifisser allura li ma kienx hemm decizjoni fuq punt ta’ dritt deciz mill-Bord *ai termini* tad-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u

naturalment sabiex isir tali ezami wiehed necessarjament irid jezamina l-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti.

Illi kien hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom 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 biss kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m’hemmx appell fuq kwistjonijiet ta’ fatt, fuq kwistjonijiet ta’ apprezzament ta’ provi. M’hemmx dritt ta’ appell lanqas fuq punti ta’ ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta’ xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta’ xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghal 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-Awtorita’ appellanti huwa punt ta’ dritt deciz mill-Bord u dan ghaliex l-istess Awtorita’ appellanti qed issostni li l-istess Bord ta’ l-Appell ma ddecidiex il-kaz skond il-*policies* u l-ligijiet vigenti u senjatament qed jinghad li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma applikax, anzi injora d-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) tal-Kap 356** li jaghmilha mandatorja ghall-istess Bord li japplika l-Pjan ta’ Struttura u *Temporary Provisions Schemes.*

Illi hawn ma' hemm l-ebda dubju li l-istess appellanti qed isostnu li l-imsemmi Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu ma' osservax il-Ligi, il-Ligi stess li kkosttitwietu u li tatu l-parametri tal-kompetenza tieghu, tant li qed jigi allegat, u l-appell huwa hekk fil-fatt hekk imsejjes, li l-istess Bord mar *oltre* il-poteri tieghu u dan billi injora l-*policies* tal-bini u ta' zvilupp, inkluz il-Pjan ta' Struttura u t-*Temporary Provisions Schemes* li huwa tenut li japplika b'mod mandatorju skond l-istess Att kostituttiv.

Illi dan il-punt gie diversi drabi trattat fil-gurisprudenza taghha tant li fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) inghad li *"ovvjament hawn l-appellanti qed jghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa ultra vires u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet* ***"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) 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 mill-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 cioe' 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. Dan 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 jinghad ukoll, a skans ta' ekwivoci, illi minn qari akkurat tad-decizjoni appellata, il-punt legali imqajjem mill-Awtorita` appellanti ma giex espressament deciz. Izda din il-Qorti jidhrilha li, la l-Bord iddecieda kif iddecieda, bilfors li huwa deherlu li kellu d-dritt li jiddeciedi kif iddecieda – u li cioe' kellu l-gurisdizzjoni necessarja biex jemana d-decizjoni li ta, bil-modalitajiet kollha fiha espressi".

"Konsegwentement, <u>mid-decizjoni stess</u>, jista' jigi inferit jew dedott li l-Bord iddecieda u qata' li kellu l-"vires" necessarju biex jiddeciedi kif iddecieda. Din ma tistax ma titqiesx bhala decizjoni dwar punt legali, li issa qeghdha tigi kontestata f'dan l-appell mill-appellanti".

Illi dan l-insenjament gie segwiet f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati anke mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tant li fil-kaz **"Paul Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. - 9 ta' Gunju 2005) inghad illi :-

"Din il-Qorti ppronunzjat ghadd gmielu ta' sentenzi li nterpretaw din id-disposizzjoni partikolari tal-ligi ta' l-ippjanar, u ghalhekk ma' hemm l-ebda necessita' li tirrepeti hawn dak li diga qalet diversi drabi………Huwa veru illi d-decizjoni appellata tal-Bord ma ddecidietx direttament l-ebda punt legali, pero' fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-aggravji li ressaq l-appellant huma dwar punti legali li huma involuti jew impliciti fid-decizjoni appellata. In sostenn ta' l-eccezzjoni taghha l-Awtorita' ta' l-Ippjanar iccitat gurisprudenza ta' din il-Qorti. Madankollu din il-gurisprudenza pjuttost restrittiva giet sorpassata b'gurisprudenza aktar ricenti, u tat interpretazzjoni aktar wiesgha ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-Ligi ta' l-Ippjanar".

Illi fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Leon Morris Gunnell vs. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 6 ta' Mejju 2005) inghad ukoll li:-

"Issa jekk wiehed jinterpreta din id-disposizzjoni tal-ligi ristrettivament u letteralment u japlikaha ghall-kaz odjern, wiehed isib li fid-decizjoni appellata ma hemm l-ebda deliberazzjoni u decizjoni espressa ta' xi punt ta' ligi. Madankollu din il-Qorti, fil-gurisprudenza aktar recenti taghha, interpretat din id-disposizzjoni b'mod aktar wiesa' fis-sens li ma hemmx bzonn li l-punt ta' ligi ikun hekk espressament deciz fid-decizjoni appellata. Dan ghaliex jista' jaghti l-kaz li l-punt ta' ligi partikolari li fuqu jkun sar appell, ghalkemm ma jkunx gie deciz espressament fid-decizjoni appellata, mandankollu jkun evidentement involut jew implicitu fl-istess decizjoni".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"David Xuereb ghan-nom ta' Tip Top Limited vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. - 28 ta' Jannar 2005):-

"Wiehed jista' jinnota li kien hemm zvilupp gurisprudenzjali fl-interpretazzjoni ta' din id-disposizzjoni tal-ligi ghaliex f'sentenzi pjuttost ricenti, din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li decizjoni tal-Bord li ma' jkunx fiha decizjoni espressa fuq punt ta' ligi xorta wahda tkun tista' tigi appellata lil din il-Qorti meta jissussistu certi fatti specifici f'kazijiet partikolari li jkunu jippermettu li dan gustament isir skond il-ligi. Hekk per ezempju wiehed jista' jsemmi l-kaz ta' interpretazzjoni estensiva fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-28 ta' Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet "Dr. Pio Valletta vs. il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp", fejn decizjoni tal-Bord giet revokata minhabba l-Bord kien naqas li jinvestiga kwistjoni legali li tresqet quddiemu u li kienet verament relevanti biex il-kaz ikun deciz skond il-ligi".

Illi hawn il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 89/00 - deciza minn din il-Qorti 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 kontestazzjoni ohra cioe’ 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. Dan 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 jinghad ukoll, a skans ta’ ekwivoci, illi minn qari akkurat tad-decizjoni appellata, il-punt legali imqajjem mill-Awtorita` appellanti ma giex espressament deciz. Izda din il-Qorti jidhrilha li, la l-Bord iddecieda kif iddecieda, bilfors li huwa deherlu li kellu d-dritt li jiddeciedi kif iddecieda – u li cioe’ kellu l-gurisdizzjoni necessarja biex jemana d-decizjoni li ta, bil-modalitajiet kollha fiha espressi”.

“Konsegwentement, <u>mid-decizjoni stess</u>, jista’ jigi inferit jew dedott li l-Bord iddecieda u qata’ li kellu l-“vires” necessarju biex jiddeciedi kif iddecieda. Din ma tistax ma titqiesx bhala decizjoni dwar punt legali, li issa qieghda tigi kkontestata f’dan l-appell mill-appellanti”.

Illi fil-kuntest tad-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar wiehed jinnota mill-ewwel li l-istess Bord fid-decizjoni tieghu ghalkemm *ut sic* ma rrefera ghall-ebda ligi, izda huwa daqstant iehor car li meta l-istess decizjoni laqghet l-applikazzjoni ta’ l-istess appellat dan sar wara li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, kif huwa stess jghid fid-decizjoni tieghu, kkonsidra is-sottomissjonijiet kollha tal-partijiet quddiemu li certament kienu kollha

kemm huma imsejjsa fuq il-Pjan ta’ Struttura u wkoll il-*policies* applikabbli ghall-kaz in ezami u wkoll ghall-*Temporary Provisions Schemes,* tant li fl-istess sentenza hemm is-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti kontenuti fir-ragunijiet tar-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u r-ragunijiet ghaliex l-appell sar mill-istess appellati odjerni, tant li fl-istess decizjoni inghad, wara li gie registrat dan kollu li l-Bord *“ikkonsidra ulterjorment:”.* Biex dan sar ma hemm ebda dubju li l-istess Bord ha konjizzjoni tad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp li kienet ibbazata fuq *il-policies u Pjan ta’ Struttura u t-Temporary Provisions Scheme* ghall-istess lokalita’.

Illi dan irid jigi kkonsidrat fid-dawl ta’ dak li jipprovdu l-artikoli citati mill-Awtorita’ appellanti li u fil-fatt meta wiehed jghaddi sabiex jezamina l-**artikolu 15 (12) tal-Kap. 356** dan jipprovdi s-segwenti:-

*“Il-Bord ta’ l-Appell, jekk jiddeciedi li jaghti permess ghal zvilupp, jista’ jimponi penali, hlas ta’ drittijiet u kontribuzzjonijiet u kundizzjonijiet ohra, li l-Awtorita’ tista’ timponi fil-hrug ta’ permess ghal zvilupp; u l-Bord ghandu jizgura li josserva d-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 33 (1) u (2)** meta jirrevedi decizjoni ta’ l-Awtorita’.”*

Illi l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap.356** jipprovdu :-

“33 (1) Biex l-Awtorita’ tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha –

(a) ghandha tapplika dan li gej:

(i) il-pjanijiet ta’ zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar gholi 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-policies ta' ppjanar:

izda l-pjanijiet sussidjarji u l-policies ta' ppjanar m'ghandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu; u

(b) ghandha tqis –

(i)   kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet estetici u sanitarji li l-Awtorita' tista' tikkunsidra relevanti;

(ii)   is-sottomissjonijiet li jsiru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' zvilupp.

(2) L-Awtorita' jkollha s-setgha li taghti jew li tirrifjuta permess ghall-izvilupp,u fl-gholi ta' dak il-permess l-Awtorita' jkollha jedd timponi kull kondizzjoni li jidhrilha xierqa:

Izda mar-rifjut jew ma' l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet partikolari, l-Awtorita' jew il-Kummissjoni, skond kif ikun il-kaz, ghandhom jaghtu ragunijiet specifici bazijiet fuq pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar ezistenti ghal dak ir-rifjut jew ghal xi kondizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti."

Illi *"policy ta' ppjanar"* skond l-**artikolu 2 tal-Kap. 356** tfisser *"policy approvata skond l-artikolu 29A jew artikolu 29B jew artikolu 29C".*

Illi minn dan kollu jirrizulta li abbazi ta' l-imsemmija artikoli l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija obbligata li tapplika l-Pjan ta' Struttura, il-*policies* vigenti u wkoll l-Iskemi ta' Bini Temporanji, u fejn saret l-allegazzjoni mill-appellanti li fid-decizjoni tieghu l-Bord ma applikax l-istess, izda skond l-appell hawn interpost qed jigi allegat li tali Pjan ta' Struttura u Skemi Temporanji tal-Bini ghaz-zona indikata giet injorata, dan fih innifsu jammonta ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, appellabbli taht id-dispossizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356,**

ghaliex f’kull decizjoni l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar huwa tenut li josserva id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikoli 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** u jekk ma jaghmilx hemm ikun ifisser li l-istess Bord stess ikun qabez il-limitu ta’ kompetenza tieghu stess impost fuqu mil-ligi u ghalhekk abbazi tal-premess ma hemm l-ebda dubju li sa hawn l-appell interpost huwa ammissibbli.

Illi ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li mil-lat sostantiv l-aggravju ta’ l-appellanti, inkwantu bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord seta’ agixxa barra mill-kompetenza tieghu u allura kontra d-disposizzjonijiet tal-ligi, dan l-appell huwa proceduralment ritwali u ammissibbli quddiem din il-Qorti. S’intendi pero’, fi stadju ulterjuri jkun irid jigi investigat jekk dan l-aggravju huwiex ben fondat fil-meritu, u cioe’ jekk id-decizjoni implicita tal-Bord, li huwa kellu l-kompetenza necessarja, kienetx decizjoni korretta jew zbaljata.

Illi issa din il-Qorti sejra tezamina jekk l-aggravju fil-mertu huwiex korrett u dan fis-sens li din il-Qorti sejra tezamina jekk inhiex fondata l-allegazzjoni ta’ l-appellanti li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar effettivament iddecieda l-kaz billi injora l-*policies* u l-Pjan ta’ Struttura u wkoll l-Iskemi Temporanji ta’ Bini, u b’hekk ma osservax id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356.**

Ill jigi rilevat li l-applikazzjoni ta’ l-applikant kienet ghal permess ta’ zvilupp ghall-*“additions and alterations to dwelling”* fis-sit Tal-Kunfettier, Busketto Road, Dingli, u dan sar sabiex jigi sanzjonati bini li sar konsegwenti ghall-hrug tal-permess fuq l-istess sit fit-30 ta’ Dicembru 1972 fejn kien gie awtorizzat il-bini biss ta’ kamra wahda li ma taccediex il-120 pied kwadru u gholi ta’ mhux izjed minn 8 filati u li tkun il-gewwa 50 pied mit-triq.

Illi jirrizulta li kien hemm rifjut mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghaliex tali proposta ma kienitx permessibbi skond SET 11 tal-Pjan ta’ Struttura peress li kien qed jissugerixxi li ssir dar ta’ residenza (*dwelling unit)* f’ODZ; li l-applikant ma kienx *full time farmer* u la

darba l-bini propost kien barra z-zona ta' zvilupp ma kien hemm ebda raguni ghaliex zvilupp ta' din in-natura kellhu jithalla.

Illi l-applikant appella lill Bord ghaliex sostna li l-proposta ta' estensjoni ta' *"existing store"* hija koperta b'permess validu, liema bini huwa vicin bini residenzjali, u la darba r-residenza tal-applikant f'8, Main Street, Dingli kienet ser tittiehed mill-Gvern sabiex tigi mwessa' triq mela allura l-Gvern ikun obbligat li jipprovdi residenza alternattiva, u l-hrug ta' tali permess jsolvi din il-problema.

Illi l-Awtorita' appellanti oggezzjonat ghall-hrug tal-permess ghaliex l-istess zvilupp propost bhala residenza jmur kontra l-*policies SET 11 u RCO 2* u para. 1.2 u 4.11 tad-*Development Control Guidance – Developments Outside Development Zone* li ma jippermettix tali bini f'area ODZ; l-applikant ma huwiex la *full time animal breeder* u lanqas *part time arable farmer* u ghalhekk huwa ma huwiex intitolat li jaghmel kostruzzjonijiet ghall-animali jew residenza tieghu; u l-istess zvilupp ma jaqax taht dawk permessibbli *f'Rural Conservation Area* skond il-kriterji satbiliti f'RCO 4; u l-istess zvilupp jippregudika l-ezercizzju ta' revizzjoni ta' l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp. Saret riferenza ghall diversi decizjonijiet tal-Bord (pagna 4 tal-istess sentenza) fejn bini ta' dan it-tip ma giex permess f'ODZ u UCA.

Illi l-Bord iddecieda sempliciment li la darba l-istess applikant kellu permess ta' kamra, u la darba sar bini iehor mal-istess li huwa ikkonsidra bhala relattivament zghir, mela allura l-istess sit kien gja kommess ghall bini u b'hekk halla jew ahjar issanzjona l-istess zvilupp ta' bini bhala residenza b'imposizzjoni ta' penali.

Illi din il-Qorti thoss li b'dan il-mod d-disposizzjonijiet ta' **artikoli 15 (12) u 33 (1) u (2) tal-Kap 356** gew ghal kollox injorati tant li fil-fatt ma hemm l-ebda spjegazzjoni fl-istess sentenza ghaliex tali *policies* formanti parti mill-Pjan ta' Struttura u msemmija kemm fid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u kif ukoll fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' ghall-konsiderazzjoni tal-Bord ma gewx

applikati, anzi din il-Qorti thoss li tali *policies* li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar skond l-istess artikoli kellu japplika gew ghal kollox injorati, u certament li motivazzjoni ta' l-istess Bord bl-ebda mod ma trattat l-istess *policies* u Pjan ta' Struttura anzi injorat l-istess specjalment dwar l-uzu li setgha jsir u jigi permess f'tali bini, haga li assolutament l-istess Bord ma ghandhux jaghmel jekk irid isegwi d-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356.**

Illi kuntrarjament ghal dak li jghidu l-appellati din ma hijiex semplici kwistjoni ta' applikazzjoni ta' diskrezzjoni ta' l-istess Bord dwar l-applikazzjoni tal-Pjan ta' Struttura u l-Iskemi indikati; anzi din hija osservanza u applikazzjoni tal-ligi u hawn il-Qorti qed tafferma li l-istess Bord bhal Awtorita' kollha huwa tenut li josserva d-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** haga li din il-Qorti thoss li l-istess Bord ma ghamilx fid-decizjoni tieghu – anzi l-istess decizjoni hija motivata bla ebda riferenza ghall-istess izda fuq konsiderazzjonijiet ohra bla ebda riferenza ghal dak kontenut fl-istess *policies* u Skemi, inkluz dawk tal-bini permess fl-istess zona u l-uzu permess ghall-tali bini li ma huwiex u ma ghandhux ikun wiehed residenzjali.

Illi konsiderazzjoni li ghamel il-Bord li l-istess sit kien *committed* ghaliex kien hemm permess ta' bini ta' kamra hija ghall kollox eronja, u dan peress li l-unika permess li jezisti kien li tali kamra tintuza bhala mahzen, kif l-istess applikant indika proprju fl-appell tieghu datat 25 ta' Marzu 1999 u certament ma' kien hemm ebda *commitment* li l-istess sit jintuza bhala post residenzjali.

Illi dan jikkonferma li kontrarjament ghal dak li tipprovdi l-ligi l-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar mar u ddecieda kontra dak provdut fil-pjan ta' Struttura u *policies* ghall-bini barra minn ODZ fl-istess lokalita' u dan certament kontra d-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356.**

Illi dan juri li fil-fatt bl-istess decizjoni l-istess Bord ghazel li jinjora ghall-kollox l-istess *policies* u wkoll is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' appellanti, u dan ukol iwassal sabiex l-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar

l-Ippjanar tigi ddikjarata nulla u bla effett ghall finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi hawn il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad fis-sentenza **"Thomas Bason vs il-Kummissjni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Frar 2006) u cjoe' li:-

"Dan kollu huwa l-minimu rikjest f'dawk li huma decizjonijiet ta' tali tip ta' tribunali, u rekwizit essenzjali ghall-validita' ta' l-istess decizjoni stess, b'dan li l-istess tribunal huwa obbligat li jikkonsidra s-sottomissjonijiet kollha li jsiru quddiemu partikolarment dawk ta' dritt u 'policies' applikabbli u certament mhux li jinjora jew jissorvola l-istess, kif din il-Qorti thoss li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel f'dan il-kaz."

Illi fl-istess decizjoni nghad:-

*"li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat u mistenni mill-Ligi li jaghti d-decizjoni tieghu fuq is-sottomissjonijiet quddiemu tal-partijiet u f'kazi bhal dawn iktar u iktar meta l-kaz jitratta dwar l-applikabbilta' o meno ta' policies ta' l-ippjanar, li huma stess punt ta' dritt u dan multo magis meta wiehed qed jitratta fuq konsidizzjonijiet imposti minn Temporary Provisions Schemes, in vista ta' dak li hemm provdut fl-**artikolu 33 (1) (a) tal-Kap 356."***

Illi dawn il-principji gew ikkonfermati fis-sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"David Xuereb ghan-nom ta' Tip Top Limited vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 28 ta' Jannar 2005) u **"L-Avukat Pio Valletta vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 28 ta' Gunju 2002). Sa certu punt dan gie segwiet ukoll fil-kaz ta' l-istess Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Philip Camilleri vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 27 ta' Marzu 2003) u **"Alexander Agius vs Kummissjoni ghal-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 13 ta' Ottubru 2003); **"Anthony Ciappara vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Gunju 2006); **"Matthew Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Marzu 2006); u **"Captain Louis Van den Bossche vs**

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C (RCP) – 26 ta' Frar 2004 u 30 ta' Ottubru 2008).

Illi ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi milqugh ghar-ragunijiet premessi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-appellant Innocenzo Vassallo fir-risposta ta' l-appell tieghu datata 13 ta' Marzu 200, **tilqa' l-appell interpost mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rikors ta' l-appell taghha datat 29 ta' Frar 2008** fis-sens biss hawn deciz, b'dan illi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Innocenzo Vassallo kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" tal-15 ta' Frar 2008** u konsegwentement tibaghat u tirrinvija l-atti kollha 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.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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