MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 44/2002

Louis Van Den Bossche.

vs.

Il- Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Louis Van Den Bossche, datat 19 ta' Dicembru 2002 a fol. 2 fejn gie premess:-

1. Illi, b'decizjoni tad-9 ta' Dicembru 2002, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Louis Ven den Bossche vs. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd.'** (ara Dok. "LV1" anness) wara li ordna li jkun hemm xi modifiki zghar fl-applikazzjoni kif prezentata lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar iddecieda li:

'jilqa' limitatament l-appell, ihassar l-ghoti tal-permess u qed jordna li jerga' jinhareg permess iehor bil-modifiki ndikati f'din id-decizjoni. L-applikant ghandu jissottometti sett pjanti godda li huma konformi ma' din id-decizjoni fi zmien xaharejn mill-llum';

2. Illi, l-esponent ihossu aggravat mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u ghalhekk permezz tal-prezenti qed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi, il-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-esponent huwa proprjetarju ta' *bungalow* liema *bungalow* tinsab biswit is-sit koncernat f'dan l-appell liema sit jikkonsisti f'*guest house* izda li fl-applikazzjoni hija deskritta bhala Lukanda. L-applikazzjoni appellata kienet tikkoncerna din il-Lukanda liema applikazzjoni talbet sabiex:-

'To demolish existing hotel rooms and re-construct same hotel rooms at first floor along Triq il-Mahsel *together with the construction of stores at basement and restaurant bar at ground floor along* Triq il-Qaliet c/w Triq il-Gardiel'.

Is-sit li fuqu tinsab il-*bungalow* ta' l-esponent kif ukoll parti l-kbira minn din il-*guesthouse* jew lukanda koncernata f'dan l-appell jinsabu f'zona li hija destinata bhala *bungalow site* mit-*Temporary Provision Scheme* numru 68. Effettivament din il-*guesthouse* jew lukanda tinsab fuq zewg *plots. Plot* minnhom kif gja msemmi hija destinata bhala *bungalow site* waqt li l-plot l-iehor destinat mill-iskemi ghal *semi detached villas.* Fil-fatt il-Lukanda per se' qatt ma nhargilha permess minn naha tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar sad-data tad-decizjoni tal-Bord appellata ghalkemm l-applikant issottometta quddiem il-Bord li kienu jezistu xi permessi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ghaldaqstant huwa hati wkoll ta' dikjarazzjonijiet foloz. Minhabba r-restrizzjonijiet imposti mill-iskemi hawn fuq imsemmija, kif ukoll minhabba r-raguni li fil-kuntratti tal-bejgh tal-proprjetajiet f'din iz-zona wiehed isib klawzola li kwalunkwe bini mtella' f'din iz-zona jista' jkun biss ghal

skop residenzjali, l-esponent appella kontra l-ghoti ta' dan il-permess min-naha tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp;

4. Illi, l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa car u manifest ghaliex fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu *stante* li filwaqt li rrikonoxxa li s-sit koncernat f'dan l-appell jinsab f'zona fejn l-iskemi li japplikaw ghaz-zona meta l-istess Bord m'ghandux il-poter li jaghmel hekk *stante* li dan jista' biss isir *tramite* procedura specifika indikata fil-**Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta, Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp** liema procedura ma taghtix dan il-poter lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar;

5. Illi, fl-ewwel lok *in vista'* tal-gurisdizzjoni limitata ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, l-appellant umilment jaghmel referenza ghal diversi decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti kif ukoll ta' l-istess Onorabbli Qorti diversament presjeduta li lkoll ikkonfermaw li l-aggravju li l-Bord ta' l-Appell agixxa *ultra vires* jaqa' fil-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom, **"Carmel Fenech vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru: 387A/96, deciz 15 ta' Dicembru, 1997), **"Joe Cortis vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru: 376/93, deciza 27 ta' Frar, 1996), **"Gino Trapani Galea noe. vs Awtorita' ta' l-Ippjanar et."** (Appell Numru: 228/96, deciz 29 ta' Ottubru, 1999), **"Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (Appell Numru: 65/98, deciz 31 ta' Mejju 2002), **"Zaren Grima vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (Appell Numru: 222/98, 31 ta' Mejju, 2002), **"Joseph Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru: 18/00, deciz 28 ta' Gunju, 2002), **"Anthony Cuschieri vs Kummissarju Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 89/00, deciz 28 ta' Gunju, 2002), **"Mario Camilleri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 18/2001/1, deciz 28 ta' Ottubru, 2002);

6. Illi, fit-tieni lok rigward il-mertu ta' dan l-aggravju l-esponent jaghmel referenza ghall-**artikolu 15 tal-Kap.**

356 tal-Ligijiet ta' Malta li jaghti lista ezawrenti tal-funzjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-**sub-artikolu (1).** Jigi rilevat illi dan is-sub-artikolu flimkien ma' l-artikoli l-ohra li ghalihom jaghmel referenza bl-ebda mod ma jaghti l-poter lill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar sabiex ibiddel l-iskemi;

7. Illi, effettivament l-**Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta fl-artikoli 18 sa 29** jaghmilha cara li l-Pjan ta' Struttura kif ukoll l-iskemi derivanit mill-istess Pjan jistghu biss isiru u konsegwentment jistghu biss jitbiddlu bi procedura li tirrikjedi l-intervent tal-Kamra tad-Deputati;

8. Illi, anki jekk l-**artikoli 18 sa 29** jikkreaw xi eccezzjonijiet ghar-regola msemmija fil-paragrafu precedenti f'kazijiet fejn it-tibdil ikun meqjus bhala wiehed zghir xorta wahda f'dak il-kaz il-poter li tinbidel l-iskema ma jaqax f'idejn il-Bord ta' l-Appell. Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, l-esponent umilment jissottometti li t-tibdil ta' zoni ndikati bhala residenzjali ghal zoni kummercjali certament ma jistax jitqies bhala xi tibdil zghir;

9. Illi, minn dak kollu suespost l-esponent umilment jissottomentti li jirrizulta li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni appellata agixxa *ultra vires* ghaliex filwaqt li rrikonoxxa li z-*zoning* fejn jinsab is-sit koncernat fl-applikazzjoni ma jippermettix zvilupp li ma jkunx *bungalows* jew *detached villas* minn naha l-ohra l-Bord kkrea eccezzjoni fil-kaz ta' l-applikazzjoni koncernata f'dan l-appell u bir-rispett kollu ppretenda li kellu l-poter li jvarja l-iskemi meta huwa car mill-ligi li dan ma jistax jaghmlu w ordna li jinhareg il-permess wara li jsiru certi modifiki minimi. L-esponent hawnhekk jixtieq jirrileva li l-modifiki minimi ordnati mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma jaffettwaw bl-ebda mod in-natura kummercjali u mhux residenzjali ta' l-izvilupp propost;

10. Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'diversi decizjonijiet tieghu ghamilha cara li l-istess Bord m'ghandux il-poter li jbiddel jew ivarja l-iskemi ta' ppjanar. Fost dawn id-decizjonijiet wiehed isib dik ta' **"Jason**

Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (deciza 23 ta' Marzu, 2001) fejn il-Bord iddecieda li:

"The granting of a permit to this development and the other four appeals on the same street would constitute a significant damge to the Town Planning Schemes (TPS) conditions relating to the maximum permissible height in the area and the boundaries. Such issues can only be addressed through the local plan process and the structure plan review and this has been repeatedly confirmed by the Planning Appeals Board in several decisions namely 200/93KA, 106/94/KA and 112/94KA to list just a few';

11. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost it-tieni aggravju ta' l-esponent huwa car u manifest *stante* li ghalkemm fil-mori tas-smiegh ta' l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar l-esponent talab lil l-Bord sabiex jinvestiga rigward dikjarazzjonijiet invertieri w dokumenti li ma jirrispekkjawx il-fatti veri, fosthom pjanti, li jinstabu fil-process relattiv ghal din l-applikazzjoni, dawn l-allegazzjonijiet gew, bir-rispett kollu, injorati minn naha tal-bord u l-investigazzjonijiet effettivament ma sarux. Rizultat ta' dan l-istess Bord ta' l-Appell kien ingannat fid-decizjoni tieghu ghaliex din gie ibbazata fuq l-imsemmija dikjarazzjonijiet u dokumenti li wasslu ghall-Bord sabiex erronjament jiddecciedi li kienu jezistu xi permessi minn naha ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar meta fil-fatt dawn qatt ma ezistew. Dan kollu wkoll wassal lill-Bord ta' l-Appell sabiex erronjament jasal ghall-konkluzjoni li fuq is-sit in kwistjoni kien hemm xi tip ta' <u>*commitment* kummercjali legali meta fil-fatt dan qatt ma ezista;</u>

12. Illi, bir-rispett kollu, il-Bord ta' l-Appell qatt ma' seta jaghti decizjoni tieghu fuqu kienx effettivament legali u veru jew le. L-esponent umilment jissottometti li fil-process in kwistjoni jezistu dokumenti u pjanti li ma jirrispekkjawx il-fatti veri u li qatt ma gew accettati minn naha ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll fl-istess process saru diversi dikjarazzjonijiet inveritieri minn naha tal-applikant in kwitjoni u l-Bord ta' l-Appell kellu d-dover li jaghmel l-investigazzjonijiet neccessarji hekk kif rikjest

mill-esponent. Certament allegazzjonijiet ta' ksur ta' kwalunkwe ligi, anki dik kriminali, huwa punt ta' ligi li kellu jigi deciz mill-Bord qabel ma setghet tinghata decizjoni finali rigward l-applikazzjoni;

13. Illi, l-esponent umilement jissottometti li dan l-aggravju jaqa' fil-gurisprudenza precedenti fosthom **"Avukat Dottor Pio M. Valletta vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 318/00, deciz 228 ta' Gunju, 2002) fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell iddikjarat illi anki f'kaz fejn punt legali jkun gie injorat minn naha tal-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu xorta wahda l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikollha gurisdizzjoni sabiex tiddeciedi fuq dan il-punt legali skond l-**artikolu 15 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta.** L-esponent umilment jissottometti li l-aggravju tieghu jinkwadra ruhu perfettament f'dak li ntqal mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell;

Ghaldaqstant, *in vista* tas-suespost, l-appellant fil-waqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u jirriserva li jgib il-provi ohra skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jogghobha tiddikjara nulla d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tad-9 ta' Dicembru 2002, fil-kaz fl-ismijiet **"Louis Ven den Bossche vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd."** (PAB 306/99 KA) jew fin-nuqqas tirrevoka, thassar u tannulla jew jekk ikun il-kaz tirrifoma d-decizjoni appellata in kwantu ordnat il-hrug tal-permess bil-pjanti kif modifikati u tiddikjara r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp koncernat u jekk ikun il-kaz tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex dan jiddeciedi l-kwistjoni skond il-ligi, fil-limiti tal-poteri tieghu';

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 8 sa 24 tal-process;

Rat ir-risposta tal-intimata Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp a fol 28 tal-process fejn irrispondiet:

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

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **"Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Deciza fil-31 ta' Mejju 1996) fejn fejn gie spjegat illi:

"Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ….Biex appell ikun ammissibli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidate fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata";

Fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Qorti ta' l-Appell – Deciza fil-24 ta' April 1996) intqal illi:-

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

Illi, similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Qorti tal-Appell – Deciza 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 ikkonsidrata u ppromunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu";

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 31A/96, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997) intqal illi:

*"irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konfermata bis-sahha tas-**subartikolu (2) tal-artikolu 15 tal-imsemmi Att 1 ta' 1992,** hija wahda limitata hafna. Dana billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjoni unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni…Illi dana billi l-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali interpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti, m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikhom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni";*

Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom **"Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Qorti ta' l-Appell – deciza tat-28 ta' Frar 1997), fejn il-Qorti qalet illi:

*"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe' **l-Artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk*

huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm semplici emmcjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta";

L-istess insenjament kien ukoll f'sentenza ricenti u cioe' **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell numru 165/97; Qorti ta' l-Appell; Deciza tal-31 ta' Mejju 2002), fejn dina l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kawzi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga' certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti";

Wiehed jista' japplika ghall-kaz in ezami dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell numru 13/01RCP, deciza fit-28 ta' Ottubru 2002):

"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjenti semplici applikazzjoni ta' diversi 'policies' tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car ghalhekk mal-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan ma huwiex possibbli legalment";

Fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:

"…. Kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amminsitrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal deczjoni gusta fuq materja teknika …. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatt li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku";

2. Illi, l-ewwel aggravju tal-appellant huwa illi l-Bord tal-Appelli agixxa *ultra vires* meta l-istess Bord *bidel l-iskemi li japplikaw ghaz-zona meta l-istess Bord m'ghandux il-poter li jaghmel hekk.* Illi skond l-istess appellant dan sar meta l-Bord filwaqt li rrikonoxxa illi z-zona mertu tal-vertenza odjerna hija zona *zoned* ghall-*bungalows* u *semi detached developments,* l-istess Bord ikkonceda zvilupp ta' natura kummercjali. Illi bir-rispett kollu, dan l-argument mhux talli ma jsib l-ebda bazi fattwali f'dak verament deciz mill-Bord tal-Appelli, izda lanqas biss ma jreggi l-argument tal-appellant illi meta il-Bord wasal ghad-decizjoni fil-mertu, huwa biddel l-iskemi taz-zona;

Illi, huwa car u ovvju illi fl-ebda moment il-Bord ma biddel xi skema, jew ta' xi decizjoni li b' xi mod tista' tigi nterpretata illi l-Bord biddel xi skema.

Infatti il-Bord ghamel proprju l-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellant fir-rikors tieghu;

Illi l-Bord qies w ivvaluta l-iskemi applikabbli ghal dik iz-zona, tant illi l-parti li kienet taghti fuq it-triq li kienet *zoned* ghal zvilupp ta' *bungalows,* il-Bord ordna li jinbiddlu l-pjanti biex l-izvilupp jigi konformi ma' dak ta' *bungalow.*

Illi, *oltre* dan, il-Bord kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant ma biddel l-ebda skema rigward l-uzu kummercjali fis-sit in kwestjoni. Il-Bord qatt ma kien mitlub jikkunsidra n-natura tal-uzu tal-fond *stante* illi s-sit in kwestjoni diga kien munit bil-permessi necessarji biex jopera bhala lukanda w l-uzu qatt ma kien mertu tal-vertenza li l-Bord kellu quddiemu;

3. Illi, ghal dak li jirrigwardja din il-kwestjoni, issir referenza ghal dak sottomess mill-istess appellanti fir-rikors tal-appell quddiem il-Bord tal-Appelli fejn huma stess ikkonstataw illi s-sit mertu tal-vertenza odjerna kien diga munit bil-permess kummercjali mill-1992. Il-Bord fl-ebda hin ma argumenta illi huwa kien qieghed ibiddel l-iskema. Huwa interpreta w ivvaluta l-*policies* li kien hemm w applika l-istess *policies* ghall-kaz in kwestjoni;

4. Illi, *oltre* dan l-istess appellanti jissottometu illi l-Bord tal-Appelli njora t-talba taghhom li jinvestiga l-fatt imressqa quddiem l-Awtorita' appellata mill-appellant Agius, liema nvestigazzjoni, skond l-istess appellant, ma saritx mill-Bord tal-Appelli;

Illi, qabel xejn jigi sottomess illi dan m'huwiex punt ta' Ligi deciz mill-Bord la espressament u lanqas tacitament, u lanqas ma huwa punt ta' Ligi illi gie injorat mill-Bord tal-Appelli. Dak deciz minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Valletta vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** li ghaliha ssir referenza mill-appellant fir-rikors tieghu, huwa kompletament differenti mill-kaz odjern *stante* li f'dak il-kaz il-Qorti tal-Appell trattat punt ta' Ligi li gie njorat mill-Bord tal-Appelli, u mhux punt fattwali bhal dak li qieghed jilmenta minnu l-appellant odjern;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi umilment sottomess illi l-Bord ta' l-Appelli ma njora l-ebda fatt imressaq mill-appellant. Kull ma ghamel il-Bord kien li qies u ivvaluta l-provi mressqa quddiemu u wasal ghad-decizjoni tieghu. Certament illi l-valutazzjoni w l-apprezzament tal-provi ma wassallx ghall-appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti – vide **"Emmanuel Mifsud vs**

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (Deciza fil-31 ta' Mejju, 1996).

Rat ir-risposta ta' Eugenio Agius noe a fol. 33 tal-process fejn irrisponda :-

Illi, is-sentenza moghtija nhar id-9 ta' Dicembru 2002 mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet *Louis Van Den Bossche vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd,* hija gusta u timmerita konferma fl-aspetti kollha taghha, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Illi, l-appellant qed jibbaza l-appell odjern fuq zewg aggravji u cioe, illi l-Bord tal-Appell kien *ultra vires* fid-decizjoni su riferita w ukoll illi l-istess Bord ma investigax dikjarazzjonijiet tal-applikant Eugenio Agius noe. Fil-fatt l-ilmenti li jiffurmaw il-bazi tal-appell jistghu facilment ikunu sintetizzati fis-segwenti:

a) L-applikant Eugenio Agius *noe* huwa proprjetarju ta' *guesthouse* li tinsab fi Triq il-Gardiel Marsascala, u fuq liema *guesthouse* l-applikant talab permess biex iwaqqa l-istruttura w jerga jibniha mill-gdid, flimkien ma' restorant u *stores* fil-*basement;*

b) L-appellant appella quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar minhabba illi s-sit fejn kienet diga' tezisti l-*guesthouse* tal-applikant Agius noe, kienet indikata bhala zona residenzjali;

c) Fl-istadju tal-appell quddiem il-Bord, l-appellant kien gab a konjizzjoni tal-istess Bord illi l-applikant seta' ghamel dikjarazzjonijiet mhux veritjeri, u kwindi, l-appellant qed jappella wkoll fuq dan il-punt ghax qed issotni illi l-Bord tal-Appell injora dan il-punt;

1. Illi, fl-ewwel lok l-appellant qed jinsinwa illi l-bord tal-Appell agixxa ultra vires meta fid-decizjoni tieghu, il-Bord laqa' limitatement l-appell, hassar l-ghoti tal-permess w ordna li jinhareg permess iehor bil-modifiki ndikati fid-decizjoni tieghu, bl-applikant ikollu jissottometti pjanti

godda biex ikunu rikonsiderati. Din l-Onorabbli Qorti fil-gurisdizzjoni limitata li ghandha, trid tikkunsidra jekk dan l-agir tal-Bord tal-Appelli jikkostitwix agir li jmur *oltre* l-isfera li fiha jista' jopera l-bord skond il-poter li taghtih il-ligi. Il-Bord, permezz tad-decizjoni tieghu, ma biddel l-ebda skemi mahruga mill-MEPA, imma biss ordna li jsiru pjanti godda bil-modifiki kif ordna l-Bord biex ikunu kunsidrati mill-gdid;

2. Illi, l-appellant, fir-rikors odjern, irrefera ghall-**artikolu 15 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta,** liema artikolu jaghti l-poteri lill-Bord biex jisma appelli u ddefinixxa l-parametri tal-istess Bord. Li naqas isemmi konvenjentement l-appellant kien l-**artikolu 6 tat-tielet Skeda tal-Kap. 356 tal-ligijiet ta' Malta** li jghid : *"Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, jhassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq".* Ghalhekk din l-Onorabbli Qorti trid tikkonstata jekk fid-decizjoni tieghu l-Bord tal-Appell, hadimx *oltre* l-isfera ta' kompetenza li ghandu, anki taht dan l-artikolu;

3. Illi, f'dan ir-rigward din l-Onorabbli Qorti trid tidhol fil-mertu jekk l-azzjoni in kwistjoni hijiex wahda ta' ezercizzju ta' stharrig gudizzarju ta' azzjoni amministrattiva jew jekk hijiex effettivament azzjoni dwar ultra vires jew le. Dan ghaliex ir-rimedji huma differenti, b' ta' l-ewwel jinghata rimedju skond l-**artikolu 469 (A) tal-Kap. 12** minhabba li hija azzjoni li permess taghha l-Qorti tidhol fil-mertu tal-fatti;

4. Illi, fis-sentenza taghha tat-28 ta' Ottubru 2002 fl-ismijiet **"Manwel Vella vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta qalet *"illi mela allura fil-kompetenza taghha bhala Qorti tal-Appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell ta' l-Ippjanar hija qatt ma tista' tigi mitluba sabiex taghmel dan l-ezercizzju ta' stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, stante li dan l-istharrig fil-maggoranza tal-kazi jinkludi ezami kemm tal-fatti esposti fil-kaz in partikolari, kif wkoll tal-ligi applikabbli, u dan apparti li r-rimedji ghall-istess a differenza minn dak quddiem din il-*

*Qorti huma wkoll ben differenti kif jista' jigi ndikat bhala ezempju mill-***artikolu 469A (5)** *li jikkontempla wkoll talbiet ta' danni, apparti nullita' tal-istess att amministrattiv";*

5. Illi, fid-dawl ta' dan wiehed irid jara l-lamentela tal-appellant taqax taht id-dispozizzjonijiet **tal-Kap 12 jew ta' Kap 356.** Effettivament il-lamentela tal-appellant hija ndirizzata biex il-Qorti tezamina d-decizjoni tal-Bord tal-Appell u mill-mertu taghha tasal ghall-konkluzjoni li l-Bord kienu *ultra vires.* Fid-decizjoni appellata l-Bord qatt ma ta ordnijiet sabiex jinbidlu l-iskemi in kwistjoni. Anzi laqa' l-appell limitatament fis-sens illi awtorizza zvilupp bl-emendi kif ordna. Ghalhekk, fl-ewwel lok dan l-appell qatt ma jista jkun sostnut minhabba li sar fuq decizjoni li qatt ma saret, cioe', li jinbidlu l-iskemi. Effettivament l-appellant qed jinsinwa illi l-Bord ma kellux il-fakolta li jordna l-emendi fil-permess kif fil-fatt sar. Dan l-agir tal-Bord jaqa' fil-kompetenza tal-istess Bord liema kompetenza hija delienata mill-**artikolu 15 ta' Kap 356 u artikolu 6 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356.** *Di piu* l-Bord ma waqafx hemm imma ordna li pjanti godda jkunu sottomessi a kunsiderazzjoni mill-gdid u b'hekk hadd ma jista anki jghid li l-Bord qed jezawtorixxi lill-MEPA mill-awtorita' taghha. Dan il-principju kien anki ritenut fil-kawza **"Joe Cortis vs l-Awtorita' tal-Ippjanar,** deciza 27 ta' Frar 1996 fejn qalet li *"Il-Bord ta' Appell seta ta direttivi biex l-appellat jerga' jissottometti mill-gdid pjanti modifkati tal-progett tieghu jforni l-provi dwar it-titolu ghar-rikonsiderazzjoni tal-Awtorita' appellanti pero' ma setghax imur oltre billi jordna lill-appellanti biex tohrog il-permessi relattivi wara li l-istess Bord u mhux l-Awtorita' ta' l-Ippjannar kif legalment suppost, ikun ezamina u approva l-istess pjanti".* Dan il-principju rega' kien ikkonfermat fil-kawza **"Anthony Cuschieri vs Kummissjoni ta' l-Izvilupp"** (deciza nhar it-28 ta' Gunju 2002);

6. Illi, *di piu* l-appellant appella wkoll fuq aggravju iehor u cioe' li l-Bord m'ghamilx l-investigazjonijiet tieghu dwar allegazzjonijiet fuq dikjarazzjonijiet inveritjeri mill-appellant. Fl-ewwel lok, fir-rikors odjern ta' l-appellant li qed jilmenta li tali agir tal-Bord jikkostitwixxi ksur ta' punt ta' ligi, ma indikax fir-rikors liema ligi qed tigi alegatament

miksura. Din hija mankanza serja, kif gie ritenut diversi drabi fil-gurisprudenza taghna. In *oltre* quddiem il-Bord tal-Appell, l-appellant kellu kull okkazjoni w possiblita' li jipprova dak li kien qed jallega. Jekk l-appellant hass li l-allegazzjonijiet ta' l-applikant kienu inverijteri, l-appellant kellu kull dritt itella provi biex jissostanzjaw l-allegazzjonijiet tieghu w mhux ihalli f'idejn il-Bord sabiex jinvestiga dawn id-dikjarazzjonijiet fuq semplici allegazzjoni da parti tal-appellant. La l-Bord tal-Appell ma hassx li ghandu jidhol fil-mertu tal-veracita tad-dikjarazzjonijiet, sinjal li l-istess Bord ma ra xejn li seta jinsospettih fuq il-vercita hlief l-allegazzjonijiet infondati tal-appellant;

Illi, ghaldaqstant, *in vista* ta' dak kollu fuq permess, l-appellant noe umilment jissottometti illi l-appell ipprezentant mill-appellant ghandu jigi michud u s-sentenza moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tad-9 ta' Dicembru 2002 ghandha tigi kkonfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' April 2003;

Rat in-nota ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 9 ta' Mejju 2003 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Louis Van Den Bossche kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-istess Bord.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-appellant Louis Van Den Bossche;

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Gunju 2003 fejn Dr Sciriha talab li jigi esebit il-process Nru 1828/92 P.A. Dr Stafrace rrimetta ruhu. Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li jigi esebit l-istess file;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp;

Rat in-nota ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li permezz taghha esebiet *animo ritirandi* l-process PB 1828/92;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Ottubru 2003 fejn id-difensuri trattaw l-appell u qablu li l-appell jista' jibqa' ghas-sentenza. L-appell gie differit ghas-sentenza ghas-26 ta' Frar 2004;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Eugenio Agius;

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II.KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi preliminarjament il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp eccepiet li dan l-appell mhux fuq punt ta' dritt u b'hekk mhux ammissibbli. Illi s-**subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp** ighid testwalment illi :-

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

Illi tenut kont tal-premess sabiex tigi deciza din l-eccezzjoni mqajma, wiehed irid ihares lejn l-appell maghmul. Illi l-appellant kien ghamel *appello del terzo* quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

Illi l-appellant huwa proprjetarju ta' *'bungalow'* li jinsab hdejn is-sit mertu ta' dan l-appell fi Triq tal-Gardiel, Marsascala li jikkonsisti f'*guest house* izda fl-applikazzjoni giet deskritta bhala lukanda. Saret applikazzjoni fir-rigward ta' din il-lukanda *"to demolish existing hotel rooms and re-construct same hotel rooms at first floor along Triq*

il-Mahsel together with the construction of stores at basement and restaurant bar at ground floor along Triq il-Qaliet c/w Triq il-Gardiel".

Illi l-appellant isostni li s-sit li fuqu jinsab il-'*bungalow'* tieghu kif ukoll parti l-kbira mill-lukanda jinsabu f'zona destinata bhala '*bungalow site'* u l-plot l-iehor f'zona destinata mill-iskemi ghal *'semi-detached villas'*. Illi pero' l-Bord laqa' biss limitatament l-appell tieghu u ordna li jinhareg permess iehor bil-modifiki ndikati fid-decizjoni. L-applikant kellu jissottometti sett pjanti godda.

Illi l-appellant b'hekk interpona l-appell odjern. Fl-ewwel aggravju tieghu sostna li l-Bord agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu *stante* li filwaqt li rrikonoxxa li s-sit koncernat jinsab f'zona fejn l-iskemi rigwardanti *'zoning'* ma jippermettux zvilupp kummercjali xorta wahda ordna li jinhareg il-permess ta' zvilupp. Huwa jsostni li permezz ta' din id-decizjoni l-Bord bidel l-iskemi li japplikaw ghaz-zona meta l-istess Bord m'ghandux il-poter li jaghmel hekk peress li dan jista' jsir *tramite* procedura specifika fl-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp. Huwa rrefera wkoll ghall-**artikolu 15 tal-Kap.356** li jipprovdi lista ezawrenti tal-funzjonijiet tal-Bord u li fiha skond l-appellant m'hemm l-ebda referenza li l-Bord jista' jbiddel l-iskema. Illi huwa kompla li skond l-**artikoli 18 sa 29** il-Pjan ta' Struttura kif ukoll l-iskemi derivanti minnu jistghu jitbiddlu bi procedura li tirrikjedi l-intervent tal-Kamra tad-Deputati. Illi ghalkemm l-**artikoli 18 sa 29** jikkreaw xi eccezzjonijiet ghal din ir-regola meta t-tibdil ikun wiehed zghir xorta wahda l-poter ma jaqax f'idejn il-Bord.

Illi t-tieni aggravju tieghu huwa li ghalkemm fil-mori tas-smiegh ta' l-appell quddiem il-Bord huwa talab li jigu nvestigati dikjarazzjonijiet allegatament inveritieri u dokumenti li ma jirrispekkjawx il-fatti veri din it-talba giet injorata min-naha tal-Bord u l-investigazzjonijiet ma sarux. Bhala rizultat il-Bord kien ingannat fid-decizjoni tieghu ghax iddecieda abbazi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet li kienu jezistu xi permessi min-naha ta' l-Awtorita' meta dawn allegatament qatt ma ezistew. B'hekk il-Bord ma setax jaghti decizjoni valida fil-ligi minghajr qabel ma jkun

accerta ruhu li dak li kien qed jibbaza d-decizjoni fuqu ma kienx effettivament legali u veru jew le. Huwa sostna hekk *"Certament allegazzjonijiet ta' ksur ta' kwalunkwe ligi, anki dik kriminali, huwa punt ta' ligi li kellu jigi deciz mill-Bord qabel ma setghet tinghata decizjoni finali rigward l-applikazzjoni."*

Illi sabiex isir tali ezami wiehed necessarjament irid jezamina l-gurisdizzjoni tal-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar skond l-**artikolu 15 ta' l-Att I tal-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.** Di fatti is-**sub-artikolu (1)** ta' dan l-artikolu jghid illi l-Bord ta' Appell ikollu gurisdizzjoni li:-

(a) "jisma' u jiddeciedi appelli maghmula minn min ihossu aggravat hlief ghal terzi persuni interessati b'decizjoni ta' l-Awtorita` dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, inkluz it-twettieq ta' dak il-kontroll;

(b)** jezercita dawk il-funzjonijiet moghtija lilu skond l-**artikolu 27(2)(j)** u **ta' l-artikolu 29A(4), ta' l-artikolu 29B(4), ta' l-artikolu 29C(4)** u **(5) u l-artikolu 31(3);

(c)** jisma' u jiddeciedi appelli maghmula skond l-**artikolu 39A(3), l-artikolu 40(4), l-artikolu 46(9), l-artikolu 48(4), l-artikolu 55B(3), l-artikolu 58(1) u l-artikolu 61(7);

(d) li jisma' u jiddeciedi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' l-Awtorita` dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi:-

*(i) dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-**artikolu 32(5)** meta tigi ppubblikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp,*

(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta' zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp,

*(iii) kunsill lokali li fil-lokalita' tieghu jkun qed jigi propost li jsir l-izvilupp ghandu dejjem jitqies ghall-fini u ghall-effetti kollha tal-ligi li huwa terza persuna interessata basta li dak il-kunsill ikun ghamel sottomissjonijiet bil-miktub skond l-***artikolu 32(5)*** *u li jagixxi fl-interess tal-lokalita',*

(iv) terza persuna interessata ghandha tissottometti argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar sabiex tiggustifika l-appell taghha".

Illi jinghad ukoll illi l-**artikolu 6 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** jghid ukoll illi *"Il-Bord ikollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq"*.

Illi ta' rilevenza ghal dan il-kaz huma wkoll id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u (13) tal-Kap 356** li jistupalaw li:

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

"13. Meta l-Bord ta' l-Appell ibiddel decizjoni ta' l-Awtorita` u jordna l-hrug ta' permess ghal zvilupp, l-Awtorita` ghandha, sakemm ma jkunx hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) mid-decizjoni tal-Bord, tohrog il-permess fi zmien xahar mid-data tad-decizjoni tal-Bord, jew, f'kaz li fid-decizjoni tkun giet imposta kondizzjoni jew penali, fi zmien xahar mid-data li fiha l-appellant ikun ikkonforma ma' dik il-kondizzjoni jew hallas il-penali inflitta mill-Bord fid-decizjoni tieghu".

Illi fis-sentenza **"Joe Cortis vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar et"** (A.C. (JSP) 27 ta' Frar 1996) dan il-kliem fl-artikolu hawn appena citat gie interpretat bhala li *"m'ghandux*

ifisser li l-Bord ta' Appell ghandu jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` ta l-Ippjanar, fuq pjanti u fuq fatti li ghad iridu jintaghmlu u jigu sottomessi mill-applikant. Tali funzjoni fl-ewwel lok tispetta lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar skond ma johrog <u>*inter alia*</u> *mill-**artikolu 30(2) u 32(1) tal-Att I/l992.** Diversament ikun ifisser li l-Bord ta' Appell ma jkunx qed iservi ta' tribunal ta' revizjoni imma wiehed li qieghed jipprocessa fatti u pjanti godda, ghax sottomessi f'forma diversa u differenti, u fl-istess waqt jiddeciedi dwarhom b'mod finali. Il-Bord ta' Appell, fi kliem iehor, ghandu tassew is-setgha li jaghti direttivi li jkunu xierqa pero' m'ghandux is-setgha li jezawtorixxi lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar mill-funzjoni ewlenija taghha u dan billi jissostitwiha b'direttivi li jorbtuha* <u>*a priori*</u> *u b'mod irrevokabbli".*

Illi din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tas-27 ta' Frar 1996, fil-kawza fl-ismijiet **"Joe Cortis vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 27 ta' Frar 1996) fejn intqal:-

*"Issa "di diritto" ghandu jinghad li l-**Att Numru I ta' l-1992 fl-artikolu 6 tat-Tielet Skeda** formanti parti mill-istess ligi jaghti espressament lill-Bord ta' l-Appell is-setgha li "jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq" pero' dan ma jfissirx u m'ghandux ifisser li l-Bord ta' l-Appell ghandu jiddeciedi hu, minflok l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u fuq fatti li ghad iridu jintaghmlu u jigu sottomessi mill-applikant. Tali funzjoni fl-ewwel lok tispetta lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar skond ma johrog* <u>*inter alia*</u> *mill-**artikolu 30 u 32(1) ta' l-Att Numru I ta' l-1992.** Diversament ikun ifisser li l-Bord ta' l-Appell ma jkunx qed iservi ta' tribunal ta' revizjoni imma wiehed li qieghed jipprocessa fatti u pjanti godda, ghax sottomessi f'forma diversa u differenti, u fl-istess waqt jiddeciedi dwarhom b'mod finali.*

Illi mill-kumpless tal-istess decizjonijiet kull ma dan ifisser huwa li l-Bord ta' l-Appell, fi kliem iehor, ghandu tassew is-setgha li jaghti direttivi li jkunu xierqa pero` m'ghandux is-setgha li jesorbita' lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar mill-funzjoni ewlenija taghha u dan billi jissostitwiha b'direttivi li jorbtuha *'a priori'.*

Illi dan huwa affermat mid-disposizzjonijet tal-**artikolu 15 (12) u (13) tal-Kap 356** fuq citati dment li dawn ikunu konformi mad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356** hemm indikati.

Illi indikata l-gurisdizzjoni tal-Bord ta' l-Apell dwar l-Ippjanar billi gie kwotata l-ligi stess din il-Qorti ser issa titratta l-mertu tal-appell abbazi tal-ewwel eccezzjoni sollevata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar bhala appellat u cjoe' jekk l-aggravju tal-appellant huwiex punt ta' dritt jew le, u allura jekk tali aggravju jaqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Illi fil-fatt l-istess appellant qed isostni li bhala fatt fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar filwaqt li rrikonoxxa illi z-zona mertu tal-vertenza odjerna hija zona destinata ghall-'*bungalows' u 'semi-detached villas'*, l-istess Bord ikkonceda zvilupp ta' natura kummercjali. B'hekk l-appellant isostni li l-Bord biddel l-iskemi meta dan ma kienx fil-poter tieghu li jaghmlu.

Illi ma hemm l-ebda dubju li hawn l-appellant qed isostni li l-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu mar *ultra vires* u dan billi ddecieda li japprova permess ghall-zvilupp kummercjali kontra dak li hemm provdut fl-iskemi ezistenti ghaz-zona partikolari u din biss fl-opinjoni ta' din il-Qorti hija punt ta' dritt li fuqhu din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni u kompetenza u fil-fatt taqa' fil-kompetenza taghha skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi hawnhekk issir referenza ukoll ghas-sentenza fl-ismijiet **"Salvu Sciberras vs Awtorita' tal-Ippjanar"** (App.Nru : 26/01 – 24 ta' Marzu 2003) u ghall-insenjamenti hemm imsemmija fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kkonkludiet :-

"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 w'allura kontra d-disposizzjonijiet tal-ligi, dan l-appell huwa proceduralment ritwali w ammissibbli quddiem din il-Qorti. Sintendi pero', fi stadju ulterjuri jkun irid jigi nvestigat jekk dan l-aggravju huwa ben fondat fil-mertu,.."

Illi fid-dawl ta' din is-sentenza jidher car li meta qed jigi allegat li l-Bord ta' l-Appell mar *oltre* l-kompetenza tieghu u dan billi injora jew mar kontra l-iskemi ta' zvilupp ezistenti dan huwa punt ta' dritt appellabbli quddiem din il-Qorti, anke' *in vista* tal-fatt li skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33 tal-Kap 356** l-Awtorita' u ghalhekk l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu jiddeciedi kull applikazzjoni ta' zvilupp billi japplika *inter alia l-pjanijiet ta' zvilipp,* u l-*policies ta' ippjanar.*

Illi l-Qorti ser taghddi sabiex tezamina l-istess aggravju tal-appellant fil-mertu u cjoe' jekk verament il-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni marx *ultra vires* u awtorizza l-hrug ta' permess kontra dak permess mill-pjanjiet ta' zvilupp ezistenti jew *policies* ta' ippjanar.

Illi hawn necessarjament wiehed irid immur sabiex jara x'qalet id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kuntest tal-appell quddiema. Illi mill-istess decizjoni jirrizulta li hija hadhet konjizzjoni ta' dak indikat mid-Direttorat u cjoe' li *"the site falls on two different zoning schemes; the part on Triq il-Mahsel (i.e. the main block) is zoned for semi-detached villas having a height limitation of two floors, while the other part falls in an area zoned for bungolaws with the height limitation of one floor".*

Illi wara li ghamel dan l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar investiga l-allegazzjonijiet tal-appellant quddiemu dwar l-kundizzjonijiet ta' natura civili li kien hemm fil-kuntratt ta' l-appellant, dwar l-integrita' vizzwali, kwistjonijiet dwar *parking*, u dwar *zoning* u proprju fuq dan ta' l-ahhar sostna li l-izvilupp jikkoncerna estensjoni ta' lukanda gja ezistenti u licenzjata bil-permess, u li l-istess lukanda *"tinsab bejn tlett toroq fejn parti hija zoned ghall semi-detached u parti ohra hija zoned ghal bungalow"……..."-appelant ghandu ragun peress li z-zoning tal-propjeta' tieghu hija ta' bungalow area u l-zivilupp propost f'din il-parti, mhux konformi ma' dan iz-zoning".*

Illi wara l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar, ghadda biex abbazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet ghamel tibdil fil-kondizzjonijiet ghall-hrug tal-permess sabiex skond huwa dan jigi konformi mal-istess *zoning,* wara li ovvjament ikkonstata, kif gja accennat, li l-istess lukanda kienet gja ezistenti.

Illi minn dan kollu u fid-dawl tal-aggravju tal-stess appelant jirrizulta lill din il-Qorti li l-ilment principali tal-istess appellant quddiema ma giex trattat skond il-ligi, *stante* li l-aggravju principali tal-appellant quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien proprju li l-izvilupp propost li huwa wiehed estensiv li jinkludi d-demolizzjoni ukoll tal-bini ezistenti kienx permessibbli skond iz-zoni ezistenti, dan ghalkemm hemm accenn ghalih fl-istess decizjoni, gie effittivament sorvolat, peress li inghad li gja kien hemm permess ta' lukanda fl-istess sit, li hija debitament licenzjta; fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan it-tip ta' ragunament wassal lill Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex imur *oltre* l-kompetenza tieghu skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) tal-Kap 356,** liema artikolu jaghmilha mandatorja ghall-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li anke' f'kazijiet fejn jinghata permess ta' zvilupp, irid jaccerta ruhhu li dan ikun konformi mal-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** li min-naha l-ohra fl-**artikolu 33 (1)** jaghmilha obbligatorja fuq l-istess Awtorita' innifisha li tapplika l-pjanijiet ta' zvilupp u l-*policies ta' ppjanar.* Dawn l-istess konsiderazzjonijiet fuq kollox japplikkaw ghall-istess Awtorita' innifisha abbazi tal-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** gja citat.

Illi hawn jigi pprecizat li l-kaz odjern ma jirreferihix dwar il-punt jekk l-izvilupp ezistenti kellhux permess jew le, izda biss jekk l-izvilupp propost, u cjoe' l-applikazzjoni allura pendenti tal-appellat Eugenio Agius hijiex konformi mal-iskemi ezistenti ghal-istess zona, li skond il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija wahda ta' *bungalow u ta' detached villas.* Fid-dawl ta' dan kollu, u wara li l-istess Qorti fliet il-processi tal-istess Awtorita', u wara li ezaminat id-decizjoni effettivament moghtija mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, jirrizulta lil din il-Qorti li d-decizjoni tal-istess Bord ta' l-Ippjanar effettivament marret *ultra*

vires il-poteri tal-istess Bord peress li ma ddeciditx il-kaz abbazi tal-pjan ta’ struttura u l-*ploicies ta’ ippjanar* applikabbli, izda tat id-decizjoni taghha minkejja l-istess, u allura kisret hija stess id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) tal-Kap 356** u abbazi ta’ dan l-appell interpost tal-appellant ghandu jigi milqugh, u ghalhekk l-aggravju tal-appellant ghandu jigi milqugh.

Illi dwar il-punt sollevat fl-atti quddiem din il-Qorti dwar il-fatt li l-Bord ta’ l-Appell biddel huwa l-kundizzjonijiet tal-permess ta’ zvilupp moghti mill-Kummissjoni ta’ l-Izvilupp billi impona kondizzjonijiet ohra huwa u approva l-istess zvilupp fid-decizjoni appellata. Ma hemm l-ebda dubju li dan jista’ jsir abbazi anke’ tal-imsemmi **artikolu 15 (12) tal-Kap 356 u l-artikol 6 tat-Tielet Skeda tal-istess Kap,** kif gie di piu’ rikonnoxut minn din il-Qorti fid-decizjoni taghha gja citata **“Salvu Sciberras vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) 24 ta’ Marzu 2003) izda dan dment li dan ma jesorbitax mill-poteri tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar abbazi tal-**artikolu 15 (12) u l-artikolu 33 (1) tal-Kap 356.**

Illi *in vista* ta’ din id-decizjoni t-tieni aggravju tal-appellant huwa biss ta’ natura akkademika, izda ghall-kompletezza jinghad li din il-Qorti thoss, li a kuntrarju ta’ dak deciz dwar l-ewwel aggravju dan certament mhux punt ta’ ligi. Illi l-appellant qed isostni li l-Bord injora l-allegazzjonijiet li ghamel u ddecieda li ma jaghmilx l-investigazzjonijiet tieghu. Illi hawnhekk l-appellant qed jitlob minn din il-Qorti biex tissindaka d-diskrezzjoni tal-Bord u l-interpretazzjoni li taha ghall-provi li kellu quddiemu. Dan certament ma jaqax fil-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti hekk komposta minhabba l-gurisdizzjoni limitata li ghandha. Hawnhekk m’hawn l-ebda punt ta’ ligi nvolut li gie deciz mill-Bord. *Inoltre’* jinghad li fost diversi allegazzjonijiet li saru kien hemm li l-applikazzjoni ma saritx mis-sid l-art u li dan allura kien jirrendi l-istess bhala nulla minhabba dikjarazzjoni falza. Illi jirrizulta li l-Bord ha in konsiderazzjoni dan l-ilment. Infatti kkonkluda hekk:

“Jinghad ukoll li l-izvilupp intalab minn persuna li mhix sid l-art. Ghalkemm dan huwa minnu jrid jigi nnutat illi t-tifsira

*tal-kelma 'sid' fl-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp ma tapplikax biss ghal 'sid' imma anke' ghal censwalist. Id-disposizzjoni li tinsab fl-***artikolu 2 tal-Kapitolu 356** *hija cara meta tekwipara l-enfitewta ma' sid;"*

Illi ghalhekk *in vista* tal-premess din il-Qorti tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellant, u ghalhekk tilqa' l-appell interpost mill-appellant biss fil-limitazzjonijiet hawn decizi b'dan li t-tieni aggravju huwa ghalhekk michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tichad r-risposti tal-appellati l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 20 ta' Marzu 2003, u ta' Eugenio Agius *nomine* tal-25 ta' April 2003** in kwantu l-istess huma kontrastanti u inkompatibbli ma' dawk hawn deciz, u **tilqa' l-appell interpost mill-appelanti Louis Van Den Bossche fir-rikors tieghu datat 19 ta' Dicembru 2002** fis-sens biss hawn deciz, b'dan illi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Louis Van Den Bossche vs Kummisjoni ghal-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd"** tad-9 ta' Dicembru 2002 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' din id-decizjoni jibghu a karigu tal-appellati l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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