MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 3/2002/1

Gozo Consolidated Building Contractors Limited.

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-imsemmija socjeta`, *Gozo Consolidated Building Contractors Limited* ipprezentat fis-6 ta' Frar 2002 fejn intqal is-segwenti:-

Illi permezz ta' l-applikazzjoni taghha quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, is-socjeta` rikorrenti talbet permess sabiex tibni *terraced house* u *garage* f'Xaghra Road, Victoria, Ghawdex. Din l-applikazzjoni ma gietx milqugha mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u minnha sar appell ghal quddiem il-Bord ta' l-Appell. Dan il-Bord, permezz tad-decizjoni tieghu tat-23 ta' Jannar tas-sena

2002 , cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.
Illi l-esponenti hassitha aggravata minn din id-decizjoni u minnha qed tinterponi umli appell quddiem u din l-Onorabbli Qorti fit-termini ta' l-Att numru 1 ta' l-1992 Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.

Illi fil-qosor, il-fatti li wasslu ghal dan l-appell huma s-segwenti:

Illi permezz ta' decizjoni datata 5 ta' Ottubru 2001 moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar I-Ippjanar, I-appell ta I-esponent gie michud bil-konsegwenza li r-rifjut relattiv gie konfermat;

Illi I-fatti fil-qosor kienu s-segwenti:-

Din is-socjeta` hija l-propjetarja ta' porzjon ta' art maghrufa bhala "Ta' Zejta" *sive* "Tal-Belliegha" fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex li tinsab f'kantuniera bejn Triq ta' Zejta u Triq ix-Xaghra mixtrija skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-sittax (16) ta' Novembru ta' l-elf, disgha mija u wiehed u disghin (1991).

Din l-art tikkwalifika bhala zona ta' zvilupp u tinsab fil-limiti tat-*Temporary Planning Schemes* ta' l-1988 u hija *zoned* bhala *area* ghall-bini ta' *terraced houses.* Fil-fatt fuq l-istess art inhargu tlett permessi ohra ghall-izvilupp ta' *terraced houses,* liema permessi jgibu n-numri PB327/92/2583/90, PB328/92/2582/90 u PA2582/90. Fil-kaz ta' l-ahhar tnejn minnhom, l-izvilupp jinsab lest. Kopja ta' dawn il-permessi tinsab esebita fil-process. Fil-kaz tat-tielet permess cjoe` ta' dak li jgib in-numru PB327/2583/90, dan lahaq skada wara li kien biss sar xoghol ta' tahmil. Ghalhekk saret applikazzjoni gdida li hija propju l-applikazzjoni mertu ta' dawn il-proceduri.

Din l-applikazzjoni ma gietx approvata in kwantu li xi *objections* privati ghamlu pressjoni fuq l-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex tirrifjuta li jsir aktar zvilupp fuq l-art ta' l-esponenti peress illi dan is-sit seta` potenzjalment iservi sabiex minnu jghaddi *bypass* li jkun idur mal-parti tal-

grigal ta' Victoria. Fil-fatt pero` ma rrizulta ebda progett dwar dan is-sit partikolari u lanqas irrizulta li xi dipartiment governattiv partikolarment id-Dipartiment tat-Toroq li huwa d-dipartiment kompetenti f'din il-materja ghandhom progetti ghall-kostruzzjoni ta' dan il-*bypass.* Lanqas il-Ministru ghal Ghawdex ma wera li hemm xi progett ghall-kostruzzjoni ta' dan il-*bypass.* Kien biss rapport ta' Perit privat imqabbad mill-Ministeru ghal Ghawdex illi kien qajjem il-kaz ghal dan il-*bypass.* Dan ir-rapport kien pero` mwarrab mill-istess Ministeru u gie addottat rapport ta' Perit privat iehor li ppropona li minflok *bypass* isehh il-prolungazzjoni gia approvata ta' Triq Viani. Mandanakollu it-*Transport Planning Unit* ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar irrakkomanda li wiehed jistenna l-ezitu tal-pjan lokali qabel tigi determinata din l-applikazzjoni. Ir-rapprezentant tal-*Local Planning Unit* fix-xhieda tieghu qal illi ma hemm ebda ntenzjoni li jigi propost *bypass* li jolqot l-art mertu ta' dawn il-proceduri.
Kontrarjament ghal dak li hareg mill-provi, l-Bord ta' l-Appell iddecieda li l-izvilupp propost kien wiehed *"prematur f'dan l-istadju u ghandu jigi studjat bir-reqqa fil-pjan lokali ta' Ghawdex."* Ghal din ir-raguni kienet michuda din l-applikazzjoni.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti f'dan li gej:

Qieghed jigi sottomess bil-qima li l-Bord ta' l-Appell kien skorrett u mar *ultra vires* il-poteri moghtija lilu bil-ligi billi abdika mill-istess poter u halla d-decizjoni dwar jekk l-applikazzjoni ghandhiex tigi apporvata jew le ghall-bord jew enti iehor li la huwa Tribunal indipendenti u wisq inqas huwa wiehed vestit b'xi funzjoni statutorja li jiddeciedi dwar l-applikazzjoni ta' l-esponenti. Jekk dan ghadu ma hax decizjoni la dwar il-*bypass* u wisq inqas minn fejn ser jibniha, huwa biss htija tieghu u certament lill-appellant ma jistax jigi negat il-jedd li jkollu l-applikazzjoni tieghu regolarment ipprocessata.

Il-kontroversja nvoluta hija ta' zewg aspetti u cjoe` (i) hemm l-aspett fattwali jekk fil-fatt hemm progettat xi *bypass* mill-art mertu tal-kawza. Dan la huwa mertu ta' din il-kawza u lanqas jidher li hemm xi nuqqas ta' qbil

partikolari dwaru; (ii) l-aspett ta' dritt jigifieri l-konsiderazzjoni li gialadarba jkun stabbilit li tali progett fil-konkret ma jezistix, jistax applikant jigi negat il-permess minhabba progetti futuri possibbli jew fi kliem iehor, tistax l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tirrizerva propjeta` partikolari u tichad applikazzjoni ghall-izvilupp taghha ghaliex il-fehma taghha tista` tkun potenzjalment utili ghal xi progett futur.

Din il-konsiderazzjoni ma tistax tkun wahda valida u accettabbli. Li kieku kien hekk allura l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tista` tichad kull applikazzjoni li ssir maghha minhabba l-possibilta` li fil-futur jista` jirrizulta li l-art partikolari tkun ta' beneficcju ghal xi progett nazzjonali ipotetiku jew xi progett iehor li jkun ta' mportanza ikbar minn dik li dwarha tkun qed issir l-applikazzjoni.

Illi l-funzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar hija ben definita bl-att li bih l-istess Awtorita` giet kostitwita:

5. (1). *L-Awtorita` jkollha bhala funzjonijiet taghha l-promozzjoni ta' zvilupp tajjeb ta' l-art, sew fis-settur pubbliku kemm f'dak privat, u l-kontroll ta' dak l-izvilupp skond policies, pjanijiet u kondizzjonijiet approvati mill-Gvern u bil-proceduri kif approvati mill-Ministru*.

Id-diskrezzjoni moghti lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar hija cirkoskritta ghal dak li huma l-*policies* u kundizzjonijiet approvati mill-Gvern, u proceduri approvati mill-Ministru. Ir-ragunijiet ta' l-Awtorita` fil-kaz odjern ma jsib il-konfort f'ebda wahda minn dawn. Ghall-kuntrarju skond it-*Temporary Provisions Scheme* approvati mill-Parlament ta' Malta din l-applikazzjoni hija proprju konformi ma' dak hemm stabbilit u konsegwentement ghandha tigi approvata.

Ma gew approvati l-ebda *policies* godda rigwardanti l-art mertu ta' din l-applikazzjoni wara l-24 ta' Jannar 1992, cjoe` minn wara ma giet approvata applikazzjoni identika fuq l-istess art (PB327/92/2583/90).

In-negazzjoni ta' l-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni ma taqax fost il-poteri moghtija lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Kien mehtieg li l-Awtorita` tiddetermina l-applikazzjoni ta' l-esponenti fid-dawl tal-*policies* applikabbli.

Huwa sottomess bil-qima, li l-agir ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar jikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet ta' l-esponenti ghaliex jammonta ghal espropriazzjoni minghajr il-kumpens dovut. Difatti filwaqt li skond il-ligi, l-esponenti ghandha l-jedd li tizviluppa *terraced house* fuq l-art taghha, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar qed tinnega u timpedixxi dan l-izvilupp b'ragunamenti minghajr ebda bazi legali sabiex tipprezerva l-istess art ghal xi progett futur ipotetiku. Ghalhekk l-Awtorita` qed timpedixxi lill-applikanti l-uzu legittimu tal-propjeta` taghha.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti, filwaqt illi tirreferi ghall-provi prodotti u ghas-sottomissjonijiet maghmula u filwaqt li tirrizerva li ggib dawk il-provi l-ohra permessi mill-ligi, titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni li minnha qieghed isir dan l-appell moghtija mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar u tordna l-hrug tal-permess kif mitlub jew alternattivament thassar dik id-decizjoni u tirrinvija l-atti mill-gdid ghal quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar b'ordni sabiex din tigi pprocessata mill-gdid u tinghata decizjoni fuq il-mertu.

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fit-23 ta' Jannar 2002.

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li gietipprezentata fit-28 ta' Frar 2002 fejn intqal:-

1. Illi qabel xejn trid issir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu *stante* li l-Qorti kompetenti f'dawn it-tip ta' appelli hija "Il-Qorti ta' l-appell (Kompetenza Inferjuri)" u ghalhekk gjaladarba ssir tali korrezzjoni b'ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta ta' l-appellati odjerni;

2. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem din l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li m'huwiex qed isir minn *'punti ta' ligi decizi mill-Bord'* a tenur ta' l-**artikolu**

15(2) ta' l-Att ta' l-1992. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell m'hijiex it-tielet istanza fejn tista` tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, izda jista` jsir appell rispett dwar punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord.

Kif kien konfermat b'mod kostanti mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (cf. Dr. Alfred Grech vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar – sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 – Appell Numru 93/94), huwa l-Bord ta' l-Appell li ghandu d-diskrezzjoni sabiex jinterpreta l-legislazzjoni dwar l-izvilupp. Dan *stante* li huwa l-Bord ta' l-Appell li jikkomprendi fih nies teknici u mhux il-Qrati Civili u ghalhekk, huwa logiku, li punti ta' fatt, bhal jekk xoghol jew iehor jikkostitwixxix zvilupp, ikun hu li jiddeciedi. Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza.

Fil-fatt din l-Onorabbli Qorti, fis-sentenza **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni Ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), spjegat li:

"Din il-Qorti thoss 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. 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 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."

Fil-kaz **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni ta' l-24 ta' April 1996), l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, f'dan l-istess kaz, kienet sostniet li d-diskrezzjoni dwar punti ta' fatt u l-interpretazzjoni tal-ligi ta' l-Ippjanar hija fid-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell:
"Altrimenti, din il-Qorti tkun qeghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-

Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta."

Fil-fatt, fil-kaz odjern, is-socjeta` appellanti qed issostni li fil-fatt il-progett tal-*bypass* ma jezistix b'mod konkret, u li ghaldaqstant, il-Bord ma kellux japplika l-*policies* li applika u li wassluh sabiex iddikjara li dan l-izvilupp huwa wiehed prematur u ghandu jigi kkunsidrat biss wara li jitlesta l-Pjan Lokali ghal Ghawdex.

Il-kwistjoni dwar jekk jezistix verament progett tal-*bypass* u jekk dan jistax jaffetwa l-art in kwistjoni hija wahda ta' natura teknika u tikkostitwixxi punt ta' fatt u mhux ta' dritt. Ghaldaqstant, l-apprezzament li l-Bord ta' l-Appell ghamel dwar dan il-punt, kif irrizultalu mix-xhieda li nghata quddiem l-istess Bord, ghandu jkun finali, anke ghaliex huwa l-Bord li huwa jikkomprendi membri teknici, b'differenza tal-Qrati Civili.

Huwa ghalhekk skorrett, l-argument tas-socjeta` appellanti li l-punt dwar jekk fil-fatt hemmx progettat xi *bypass* mill-art mertu tal-kawza m'huwiex kompriz fil-mertu, ghaliex huwa propju dan il-punt li dwaru hemm nuqqas ta' qbil. Dan *stante* li s-socjeta` appellanti qed issostni li tali zvilupp ma jezistix fil-konkret – kif targumenta hija stess sussegwentement, u huwa propju a bazi ta' din il-premessa, li s-socjeta` appellanti tghid li l-Bord kellu jiddeciedi dwar il-hrug *o meno* tal-permess. Minn naha l-ohra, kif tajjeb iddecieda l-Bord ta' l-Appell, is-sitwazzjoni ghandha wahda ncerta u ghalhekk huwa prematur li tittiehed decizjoni f'dan l-istadju.

Ghalhekk, il-punt ta' fatt dwar jekk l-art in kwistjoni tistax tkun kompriza fi progett tal-*bypass* huwa centrali u fondamentali ghal kwalunkwe argument sussegwenti, u *stante* li ma jistghux isiru appelli lil din l-Onorabbli Qorti minn punti ta' fatt izda esklussivament minn punti ta' dritt, l-appell huwa wiehed null.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li l-allegazzjoni li Tribunal ecceda l-poteri tieghu u ghalhekk agixxa *ultra vires,* fil-kaz odjern, skond ir-rikors ta' l-appell,

billi abdika l-poteri tieghu, ma tinkwadrax ruhha fil-procedura ta' l-appell quddiem din l-Onorabbli Qorti, *stante* li din trid issir minn punti ta' dritt li dwarhom tkun tqajjmet kontroversja quddiem tali Bord.

Ghaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tiddeciedi dan il-punt li jaqa` barra mill-parametri msemmija fl-**artikolu 15 (10)tal-Kap 356**. Il-*vires* ta' tribunal kwazi-gudizzjarju bhalma huwa l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma tistax tigi mistharrga permezz tal-procedura ta' l-appell.

4. Illi l-Bord ta' l-Appell fl-ebda mument ma ddelega l-konsiderazzjoni ta' l-applikazzjoni odjerna lil xi enti jew bord iehor li m'huwiex indipendenti. Kullma ghamel il-Bord kien li ddikjara li l-applikazzjoni kienet wahda prematura, u li biex tigi deciza b'mod korrett, tali decizjoni ghandha tittiehed wara li jkun tlesta l-Pjan Lokali ghal Ghawdex u jkun stabbilit bi precizjoni l-estent tal-progett tal-*bypass* ta' Ghawdex.

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi m'huwiex minnu li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tista` tichad kwalunkwe applikazzjoni minhabba li fil-futur, tali art tista` tkun utilizzata ghal xi progett ta' mportanza. Fil-kaz in dizamina kien hemm proposti kontreti, u mhux merament ipotetici, sabiex l-art in kwistjoni tigi utilizzata fil-progett tal-*bypass,* u *stante* li ghadha ma ttehditx decizjoni finali dwar liema proposta se tigi accettata, l-Bord ta' l-Appell iddecieda li jkun prematur li jilqa` l-applikazzjoni ghall-zvilupp ta' art inkluza f'wahda mill-proposti msemmija.

6. Illi l-enfasi li tqieghed is-socjeta` appellanta fuq il-fatt li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti mit-*Temporary Provisions Schemes* hija wahda nfondata. Fil-fatt, ghalkemm l-art tifforma parti minn zona ta' zvilupp, il-gzira ta' Ghawdex tikkostitwixxi *Rural Conservation Area (RCA)* fl-intier taghha, u ghalhekk japplikaw ghaliha l-*policies* relevanti ghal *RCAs,* fejn il-Pjan ta' Struttura jistipula li zvilupp li jaffetwa l-ambjent viziv ta' sit partikolari m'ghandux jigi permess.

7. L-argument tas-socjeta` appellanti li nghataw permess ohra ghal zvilupp fil-vicinanzi tas-sit mertu ta' dawn il-proceduri huwa inaccettabbli ghaliex tali permessi ma jiggustifikawx zvilupp illegali iehor, u dan minhabba li l-inhawi immedjati tas-sit in kwistjoni ghadhom fl-istat naturali taghhom.

Inoltre ghalkemm qabel l-1992 kien inhareg permess ta' zvilupp dwar l-art in kwistjoni, dan il-permess skada fl-1994, u l-applikazzjoni odjerna saret fl-1996. Il-linja adottata minn din l-Onorabbli Qorti dejjem kienet li l-applikazzjoni dejjem ghandha tigi deciza skond il-*policies* vigenti dakinhar li ttiehdet id-decizjoni (vide **"Angelo Farrugia vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"**.

8. Illi l-*policies* relevanti huma RDS2, li tohloq obbligu sabiex art mehtiega ghal *distributor networks* tigi salvagwardjata, kif ukoll RDS4 li tinkludi l-*Victoria Bypass* fost il-*junction improvements* li ssemmi. Illi *in vista* ta' dawn il-*policies* kif ukoll tal-fatt li hemm xi dipartimenti jew entitajiet li huma favur il-proposta ghall-*bypass* li tinkorpora s-sit mertu ta' dawn il-proceduri, kif irrizulta mix-xhieda quddiem il-Bord, u li ghaldaqstant ghandu jkun il-Pjan Lokali ghal Ghawdex li jiddetermina b'mod finali l-estent ta' tali *bypass,* u ghalhekk huwa prematur li wiehed johrog permess ghas-sit in kwistjoni qabel il-finalizzazzjoni ta' dak il-Pjan Lokali.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, datata 23 ta' Jannar 2002 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mis-socjeta` appellanti *Gozo Consolidated Building Contractors Limited*, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-23 ta' Jannar 2002, bl-ispejjez kontra l-isess socjeta` appellanta.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li biha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Gozo Consolidated Building**

Contractors Ltd. vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-Bord.

Rat li l-Qorti ordnat li jizdiedu l-kliem "Sede Inferjuri" wara n-nomenklatura tal-Qorti fl-atti kollha ta' dan ir-rikors kif rikjest mid-difensuri tal-partijiet.

Semghet lid-difensuri tal-kontendenti jitrattaw l-appell.
Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-decizjoni appellata, u l-inkartament ta' l-Appell quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar numerat 0835/96.

Rat l-atti kollha ta' l-istess appell.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi qabel xejn abbazi ta' l-ewwel eccezzjoni tal-Kummissjoni appellata, l-Qorti tordna li issir korrezzjoni fir-rikors ta' l-appell ta' l-appellant fl-appell tieghu *stante* li l-Qorti kompetenti f'dawn it-tip ta' appelli hija "Il-Qorti ta' l-appell (Kompetenza Inferjuri)" u konsegwentement isiru l- korrezzjonijiet l-ohra opportuni fir-risposta ta' l-appellati odjerni;

Illi bhala fatt, dan l-appell jittratta dwar permess tas-socjeta' rikorrenti sabiex tibni *terraced house* u *garage* f'Xaghra Road, Victoria, Ghawdex. Illi skond l-appellant ma hemm l-ebda dubju li din l-art mertu ta' l-appell odjern tikkwalifika bhala zona ta' zvilupp u tinsab fil-limiti tat-*Temporary Planning Schemes* ta' l-1988 u hija *zoned* bhala *area* ghall-bini ta' *terraced houses.* Fil-fatt fuq l-istess art inhargu tlett permessi ohra ghall-izvilupp ta' *terraced houses* liema permessi jgibu n-numri PB327/92/2583/90, PB328/92/2582/90 u PA2582/90. Fil-kaz ta' l-ahhar tnejn minnhom, l-izvilupp jinsab lest. Kopja ta' dawn il-permessi tinsab esebita fil-process. Fil-kaz tat-tielet permess cjoe` ta' dak li jgib in-numru PB327/2583/90, dan lahaq skada wara li kien biss sar xoghol ta' tahmil. Ghalhekk saret applikazzjoni gdida li hija propju l-applikazzjoni mertu ta' dawn il-proceduri.

Illi dan ma huwa bl-ebda mod kontestat mill-appellati, u in verita' lanqas seta` jigi kontestat, *stante* li d-dokumenti esebiti fil-*file* ta' l-istess Awtorita' jikkonferma dan kollu u apparti dan fl-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell innifsu jinghad li *s-sit jinsab gewwa zona ghall-izvilupp u huwa zoned ghall terraces houses fuq ir-rih tal-wied maghruf bhala "Ta' Zejta".*

Illi abbazi ta' dawn il-fatti, l-istess s-socjeta' appellanti ssostni li l-Bord, fid-decizjoni tieghu, kien skorrett u mar *ultra vires* il-poteri moghtija lilu bil-ligi billi abdika mill-istess poter u halla d-decizjoni dwar jekk l-applikazzjoni ghandhiex tigi approvata jew le ghall-bord jew enti iehor, li la huwa Tribunal indipendenti u wisq inqas huwa wiehed vestit b'xi funzjoni statutorja li jiddeciedi dwar l-applikazzjoni ta' l-esponenti.

Illi fit-tieni lok, tghid li l-funzjoni ta' l-Awtorita' hija bejn definita skond id-dispozizzjoni ta' l-**artikolu 5 tal-Kap 356** li hija dik ta' promozzjoni ta' zvilupp tajjeb ta' l-art u kontroll ta' zvilupp skond *"policies, pjanijiet u kondizzjonijiet approvati mil-Gvern u bil-proceduri approvati minn Ministru".*

Illi abbazi ta' dan l-istess appellanti, jkompli jghid li ma gew approvati l-ebda *policies* godda rigwardanti l-art mertu ta' din l-applikazzjoni wara l-24 ta' Jannar 1992, cjoe` minn wara ma giet approvata applikazzjoni identika fuq l-istess art (PB327/92/2583/90) u ghalhekk fid-dawl tal-premess l-istess appellanti jkompli jsostni li *"n-negazzjoni ta' l-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni ma taqax fost il-poteri moghtija lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Kien mehtieg li l-Awtorita` tiddetermina l-applikazzjoni ta' l-esponenti fid-dawl tal-policies applikabbli".*

Illi l-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilup isostni li dan l-appell mhux wiehed fuq punt ta' dritt li jaqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) Tal-Kap 356,** eccezzjoni li kwazi dejjem tinghata mill-istess Awtorita' 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 <u>biss</u> 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 dispozizzjoni 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-appellanti huwa punt ta' dritt *stante* li l-istess socjeta' qed isostni li fl-ewwel lok l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mar *ultra vires* peress li ssostitwixxa d-diskrezzjoni ghal dik ta' Bord li ma huwiex indipendenti u wkoll u l-aktar importanti ghall fini ta' dan l-appell, li l-istess appellant qed isostni li l-istess Bord ta' l-Appell ma ddecidiex il-kaz skond il-*policies* u l-ligijijiet vigenti u applikabbli fiz-zmien meta giet trattatata l-istess l-applikazzjoni, tant li jghid li *in verita'* ma kien hemm l-ebda bdil ta' *policies* li jistghu jaffetwaw tali zvilupp *"wara l-24 ta' Jannar 2002 cjoe' minn wara ma giet approvata*

applikazzjoni identika fuq l-istess art (PB327/92/2583/90)".

Illi fil-fatt l-argument ta' l-appellanti huwa korrett fis-sens li hemm gurisprudenza konstanti ta' din il-Qorti u ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fis-sens li l-ligijiet u l-*'policies'* li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fil-mument meta tittiehed id-decizjoni. Infatti fis-sentenza **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Q.A. (JSP) 24 ta' April 1996) inghad:-

"Finalment, fir-rigward ta' l-ewwel aggravju li fil-kaz in ezami kellhom jigu applikati fil-konfront ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant mill-Bord ta' l-Appell il-kriterji vigenti meta saret l-applikazzjoni 'billi dak iz-zmien il-Planning Area Permits Board kien japprova kostruzzjonijiet simili', hi f'postha l-osservazzjoni ta' l-intimat illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tikkunsidra l-applikazzjonijiet skond il-policies u pjanti kif inhuma llum. Dan fit-termini ta' l-Att 1 ta' l-1992."

Illi kif inghad fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) *"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 ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi gjaladarba 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 wiesa 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. 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 cjoe' 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 fl-opinjoni ta' din il-Qorti, dan kollu irid jinqara fil-kuntest ta' l-artikolu **15 (1) tal-Kap 356,** ghaliex din il-Qorti bhala Qorti ta' l-appell taht l-istess Att, ghandha il-gurisdizzjoni limitata ghal dak li jipprovdi l-istess Att, u s'intendi l-kompetenza taghha hija hekk ristretta skond it-termini precizi tal-ligi. Certament, ghalhekk li ma huwiex fil-kompetenza tal-Qorti kif kostitwita u bhala Qorti tat-tieni jekk mhux tielet istanza li tidhol fil-kamp ta' stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, *stante* li dan huwa regolat b'regoli u dispozizzjonijiet precizi li llum gew promulgati permezz ta' l-artikolu **469 A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,** w in partikolari w in konsistenza mal-mertu ta' l-appell odjern, dan jirreferi wkoll ghall-kuncett ta' *"meta eghmil amminstrattiv ikun ultra vires ghal xi raguni"* imsemmija fl-**artikolu 469 A (1) (b) tal-Kap 12.**

Illi fil-kamp ta' l-istharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva, li jaqa' taht l-istitut ta' ligi amministrattiva, l-kompetenza originali tispetta lill- Qrati Ordinarji, u l-kuncett ta' *ultra vires,* anke kif definit fl-artikolu fuq citat, huwa ferm iktar wiesa minn applikazzjoni hazina jew *non* applikazzjoni ta' ligi, tant li jista' jikkomprendi, per ezempju, abbuz ta' setgha ta' awtorita' pubblika, li fih innifsu ma jimportax ksur *ad hoc* jew *per se* ta' dispozizzjoni ta' ligi *'ut sic'.*

Illi kif inghad fis-sentenza **"Franco Busuttil vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 27 ta' Jannar 2003):-

"Illi mela allura fil-kompetenza taghha bhala Qorti ta' l-*appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-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 indikat bhala ezempju mill-**artikolu 469A (5)** li jikkontempla wkoll talbiet ta' danni, apparti n-nullita' ta' l-istess att amministrattiv.*

*Illi in vece f'din il-veste din il-Qorti qed tagixxi biss bhala Qorti tat-tieni istanza u anke l-ezami taghha huwa hekk limitat fid-dispozizzjoni ta' l-artikolu **15 (1) tal-Kap 356,** b'mod li hija tista' biss tezamina d-decizjoni tal-Bord ta' l-appell ta' l-Ippjanar fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord, b'dan ghalhekk li r-rikors lejn din il-Qorti taht il-**Kap 356** u l-azzjoni quddiem il-Qrati ordinarji taht id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu **469A tal-Kap 12** huma ghal kollox differenti u distinti minn xulxin, u certament li wahda ma ghandha qatt telimina jew tissostwixxi ruhha ghal ohra, anke peress li z-zewg azzjonijiet, flimkien ma' ohrajn, huma disponibbli ghal kull persuna, kollox skond in-natura tal-lamentela jew aggravju taghha, skond ir-regoli rispettivi, inkluz procedura u principji sostantivi, u r-rimedji differenti li japplikaw ghal kull kaz in partikolari, li huwa mpossibbli li jigu elenkati kollha f'din is-sentenza.*

Illi ghalhekk dak li huwa ta' importanza massima ghal din il-vertenza huwa li l-kuncett ta' ultra vires huwa wiehed ta' applikazzjoni amministrattiva, u ghandu dejjem jingieb quddiem il-Qorti kompetenti, li ma hijiex din il-Qorti, skond ir-regoli u d-dispozizzjonijiet tal-ligi applikabbli inkluz il- ***Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,*** *u ghalhekk insenjamenti tas-sentenza fuq citata ghandhom dejjem jinqraw f'dan il-kuntest.*

Illi ghal dak li huwa stharrig gudizzjarju ta' eghmil amministrattiv wiehed jirreferi ghas-sentenzi fl-ismijiet ***"John Lowell et nomine vs Dr. Carmelo Caruana nomine"*** *(P.A. (J.M.C.C.) 14 ta' Awissu 1972);* ***"Louis F. Cassar proprio et nomine vs Il-Prim Ministru et"*** *(P.A. V.B.C.) 20 ta' Lulju 1988);* ***"John Holland nomine vs Julian Schembri"*** *(A.C. (G.M.B. J.A.H. C.A.A) 20 ta' Mejju 2001); u* ***"Joseph Portelli vs Ministru tax-Xoghlijiet u Sport et"*** *(P.A. (G.M.A.) 15 ta' Marzu 1993) fost ohrajn."*
Illi dan huwa konsistenti ma dak li inghad mill-Qorti ta' l-appell fis-sentenza taghha bhala Qorti tat-Tieni Istanza minn decizjoni tal-Qrati ordinarji fl-ismijiet **"John Cauchi vs Chairman tal-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. (J.S.P.) 5 ta' Ottubru 2001 – Avviz Nru.250/97/MM (G) fejn inghad li:-

"Fil-fehma tal-Qorti ta' l-Appell, l-artikolu 469(A) tal-Kap.12, biex jigi interpretat gustament, m'ghandux jinghata interpretazzjoni restrittiva. L-eskluzzjoni tal-gurisdizzjoni tal-Qorti biex tistharreg l-ghemil amministrattiv tkun gustifikata biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta li fil-prattika persuna kellha rimedju effikaci u adegwat verament disponibbli ghaliha u hija irragonevolment ma tutilizzax tali proceduri disponibbli. Fil-kawza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kienet cahdet eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni imqajma mill-Awtorità ta' l-Ippjanar u ordnat li l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Qorti sabiex il-kawza tkompli tinstema` skond il-ligi".

Illi madankollu kif ritenut fis-sentenza **“Santinu Gauci vs Il-Kummissjoni Ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 24 ta’ Marzu 2003) dan ma jfissirx li ma jistax ikun hemm kazi fejn il-fattispecie tal-kaz jkunu jaghtu azzjoni lil dak li jkun kemm taht id-dispozizzjojnijiet ta’ l-artikolu **469A tal-Kap 12,** kif ukoll rimedju ta’ appell taht id-dispozizzjonijiet ta’ l-artikolu **15 (1) tal-Kap 356,** bhal fil-kaz meta l-*ultra vires* tkun tikkonsisti fl-allegazzjoni li punt ta’ dritt jew ligi gie applikat hazin, ghaliex awtorita’ koncernata tkun ghamlet xi haga kontra id-dispozizzjonijiet tal-ligi, b’mod li agixxiet *oltre* l-poteri lilha moghtija bl-istess, u dan l-istess punt ta’ ligi ikun deciz fid-decizjoni ta’ l-istess awtorita’, pero’ f’dan il-kaz l-ebda azzjoni ma toqtol jew tissostitwixxi lill-ohra, b’mod li jibqghu zewg azzjonijiet distinti, trattati taht principji differenti, u f’fora distinti w indipendenti minn xulxin, bir-regoli taghhom precizi, li naturalment ma humiex l-istess.

Illi fil-kuntest tad-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar wiehed jinnota mill-ewwel li l-istess Bord fid-decizjoni tieghu ma rrefera ghall-ebda ligi, izda huwa daqstant iehor car li meta l-istess decizjoni cahdet l-applikazzjoni ta’ l-istess socjeta’ appellanti dan ghamlitu ghaliex sostniet u qablet mas-sottomissjonijiet ta’ l-appellat odjern li *inter alia* kienu jsostnu li *“applications are decided according to the plans and policies of today and not according to the date of application (24th April 1996) Therefore nothwithstanding previous consent and the time elapsed between the two, a recommendation for refusal is deemed acceptable”.*

Illi allura wiehed irid jara necessarjament, jekk *in verita’* kienx hemm bdil ta’ *policy* minn meta l-istess zvilupp kien l-ewwel darba approvat fl-24 ta’ Jannar 1992 sad-data meta odjerna, jew almenu sad-data meta nghatat id-decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ipppjanar meta l-istess zvilupp medesimu fuq l-istess sit identiku kien minflok rifjutat, u minn ezami ta’ l-atti kollha esebiti inkluz l-file relattiv ta’ l-Awtorita’, ma tirrizulta l-ebda prova li hemm xi bdil ta’ *policy* minn 1992 sa llum u l-ligijiet applikabbli u l-*policies vigenti,* dejjem fit-termini tal-ligi,

huma dawk li kienu jezistu fil-perjodu meta l-istess zvilupp kien approvat fis-sena 1992.

Illi hawn tajjeb li wiehed jirreferi ghal dak li kien qal l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar stess fid-decizjoni tieghu fil-kaz fl-ismijiet **“Neville Mifsud vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (29 ta’ Lulju 1994) fejn qal li:-

“It-Temporary Provisions Schemes huma esplicatement imsemmija, rikonoxxuti u applikati mill-Pjan ta’ Struttura. Fil-fatt il-Policies SET 6, SET 8, Ben 4, u HOU 4 huma fost dawk il-Policies fil-Pjan ta’ Struttura li jaghmlu riferenza ghat-Temporary Provisions Schemes”.

Illi l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-istess decizjoni wara li ezamina l-portata ta’ *SET 6,* kompla jghid:-

“Minn din il-Policy jirrizulta car li l-procedura sabiex jinbidlu l-ischemes, m’ghadhiex aktar dik li kienet tigi adottata qabel ma’ gie fis-sehh l-Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ Zvilupp li kienet ikkontemplata fis-subartikolu (3) ta’ l-Artkolu 5 ta’ l-Att dwar il-Permessi ta’ Bini (Provedimenti Temporanji) Katitolu 322 tal-Ligijiet ta’ Malta…..”.

Illi iktar il-quddiem inghad skond ukoll il-*Policy SET 8* tal-Pjan ta’ Struttura li:-

“(a) it-Temporary Provisions Schemes maghmula taht l-Att dwar il-Permissi ta’ Bini (Provedimenti Temporanji) ghadhom fis-sehh sa llum il-gurnata in kwantu gew salvati mill-artikolu 63 ta’ l-Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp”.

“(b) Sakemm isirtu l-Pjani Lokali, il-pjani regolaturi jibqghu jkollhom effett u jridu jibqghu applikati mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u minn dan il-Bord;

“(c) bil-mod il-mod li jibdew jigu fis-sehh il-Pjani Regolaturi jibdew jispiccaw u jigu abrogati dawk l-ischmes li dwarhom ikun sar il-pjan lokali;

“(d) meta jitlestew il-Pjani Lokali li jirrigwardaw l-arie msemmija fl-ischemes, l-ischemes ma jibqghux ikollhom effett ghax jigu sostitwiti bl-ischemes kontenuti fil-pjan lokali”.

Illi dan l-istat legali ta’ l-Iskemi Provizzorji ta’ Zvilupp gie ikkonfermat fis-sentenzi ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-sentenzi **“Victor Chetcuti vis l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. 31 ta’ Mejju 1996) u **“Alfred Cauchi vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. 15 ta’ Dicembru 1997) u abbazi ta’ l-istess decizjoni tal-Bord innifsu u *ta’ l-istess* Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (u wkoll ta’ din il-Qorti kif kostitwita) l-awtur **Dr. Kevin Aquilina** fi-l-ktieb tieghu ***Development Planning Legistlation – The Maltese Experience*** jghid li:-

“The Board and the Court of Appeal have both ruled that the Temporary Provisions Schemes are of a binding nature (in so far as they form part of subsidiary legislation) and thus it was not possible for the Planning Appelas Board to depart from the provisions of these Schemes”.

Illi minn hawn wiehed jaghddi sabiex jezamina l-**artikolu 15 (12) tal-Kap. 356 li** 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-dispozizzjonijiet 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 abbazi tal-ligijiet hawn fuq kollha indikati, anke jekk wiehed jikkonsidra l-istat tal-ligi qabel l-ementi li saru ghall-istess artikolu bl-**Att XXI tas-sena 2001,** u cjoe' bl-

applikazzjoni ta' l-**Att XXIII tas-sena 1997,** jirrizulta li ma kien hemm l-ebda *policy* gdida fuq l-istess sit mid-data tas-sena 1992 sa llum, u ghalkemm fl-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanat hawn ikkonsidrata ssir riferenza ghal din l-allegata bdil ta' *policy,* fil-fatt *policy* vera u proprja skond it-termini tal-ligi u bil-mod li trid il-ligi u li tbiddel l-iskemi temporanji ta' zvilupp vigenti ma' kienx hemm.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li l-fatt li jidher li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra l-oggezzjoni ghal tali zvilupp mill-Ufficju tal-Prim' Ministru Segretarjat Parlamentari ta' Ghawdex. Certament dan fih innifsu ma' jammontax ghall bdil ta' *policy* fit-termini tal-ligi. Jinghad ukoll li l-istess *policy* iccitatata mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b'riferenza ghall-Pjan ta' Struttura RDS 4 u RDS 2 kienu ezistenti ukoll fis-sena 1992 meta fuq is-sit kien inhareg il-permess indikat u certament li l-istess Bord ta' l-Appell ma' ta l-ebda gustifikazzjoni kwalunkwe u inqas u inqas legali ghaliex iddipartiet mill-pozizzjoni taghha fuq l-istess zvilupp fis-sena 1992 u dan *stante* li l-Pjan ta' Struttura kien u baqa' l-istess u kif l-istess baqghu l-istess l-iskemi temporarji ta' zvilupp gja citati, li l-istess Awtorita' hija obbligata skond il-ligi li tapplika.

Illi ma' dan kollu jizdied li l-fatt li anke jekk d-Direttorat ta' l-Awtorita' jew xi organu iehor ta' l-istess Awtorita', minghajr ma' jsegwi l-ligi f'dak li huwa formulazzjoni ta' *policies.* jbiddel l-ideja tieghu dwar xi sit, kif jidher li ghamel f'dan l-kaz, id-*Directorate Transport Unit,* dan certament ma jammontax ghal bdil ta' *policy* skond il-ligi.

Illi fl-ahharnett jinghad li l-konkluzzjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li dan l-izvilupp huwa prematur u dak kollu li nghad wara din l-asserazzjoni gratuita ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, inkluz id-dikjarazzjoni ta' l-istess Bord indikat li wiehed kellu jistenna li jigi redatt il-Pjan ta' Struttura dwar Ghawdex, huwa *non seqitur* mill-*punto di vista* legali *stante* li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bhal l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, bhal din il-Qorti, u bhal kulhadd, huma obbligati li josservaw il-ligi vigenti dakinhar li tkun ser tigi deciza l-

istess applikazzjoni, b'dan li l-ligijiet li kienu jezistu qabel u dak li jista' jinbidel fil-futur b'ligi *ad hoc*, (li hadd ma jaf x'inhi), ma humiex relevanti ghall-kwistjoni. Dan ifisser li bhal kull kamp ta' ligi ohra, trid tigi applikata biss il-ligi vigenti u operativa fid-data tad-decizjoni, tali ligi biss kif promulgata abbazi ta' dak permess fil-**Kap 356** u dak kollu applikabbli skond l-istess Kap. Kull konkluzjoni ohra, tmur kontra l-principju tar-*Rule of Law,* apparti li thalli lil minn jirrikori ghall-esekuzzjoni u l-applikazzjoni tal-Ligi fi stat ta' ncertezza.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess jirrizulta li l-appell ta' l-istess socjeta' appellanti ghandu jigu u qed jigi milqugh u d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar qed tigi revokata *stante* li jirrizulta li l-istess inghatat kemm *ultra vires* u kemm kontra l-ligi *stante* li ma applikatx id-dispozizzjonijiet tat-*Temporary Provisions Schemes,* u lanqas applikat il-pjani regolatorji u l-*policies* vigenti fil-mument tad-decizjoni minnha moghtija u sa llum applikabbli, u dan wara li jirrizulta li ma kien hemm l-ebda bdil fil-*policy* kif mifhuma fil-ligi minn 1992 sa llum li setghet taffetwa l-ipprocessar ta' l-istess applikazzjoni.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tichad r-risposti ta' l-appellati, l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar datata 28 ta' Frar 2002,** in kwantu l-istess huma kontrastanti u inkompatibbli ma' dawk hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti, s-socjeta' *Gozo Consolidated Buiding Contractors Limited,* fir-rikors taghha datat 6 ta' Frar 2002** fis-sens biss hawn deciz, b'dan illi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Angelo Cefai *on behalf of Gozo Consolidated Buiding Contractors Limited* vs Il-Kummisjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp",** tat-23 ta' Jannar 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 jibqghu a karigu ta’ l-Awtorita’ appellata, l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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