MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 31/2003

Francis Gauci

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Francis Gauci datat 10 ta' Ottubru 2003 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-esponent kellu appell pendenti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar dwar hrug ta' permess li kien gie michud mill-istess Bord bid-decizjonijiet tat-23 ta' Mejju 2003 u tas-26 ta' Settembru 2003 fil-kawza fl-ismijiet premessi;

Illi l-esponent hass ruhu aggravat bid-decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tat-23 ta’ Mejju 2003 u tas-26 ta’ Settembru 2003 fil-kawza fl-ismijiet premessi;

Illi l-aggravji ta’ l-appellant huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

Illi fl-ewwel lok id-decizjoni tat-23 ta’ Mejju 2003 kienet erronea fil-ligi billi mponiet kundizzjonijiet ghall-hrug tal-permess li ma humiex strettament kontemplati fih; il-kwistjoni ta’ l-approvazzjoni ta’ permess minhabba t-trapass taz-zmien tikkonsisti precizament fil-kostatazzjoni tat-trapass taz-zmien utili ghall-awtorita’ biex tirrifjuta l-istess permess. Fil-fatt l-applikazzjoni ta’ l-esponent fit-terminu li saret kienet ghall-izvilupp f’zona residenzjali skond il-parametri vigenti ghal dik iz-zona. Mat-trapass taz-zmien dak il-permess kellu jkun meqjus approvat fit-termini tal-ligi u ma setghux jigu applikati ghal dak il-permess fatti sopra venjenti li ma kienux fis-sehh fid-data tal-permess. In realta’ li qieghed jirritjeni l-Bord huwa li l-permess ma kellux jitqies approvat ghaliex il-*policies* ghal dik iz-zona setghu jitbiddlu fil-futur. Bir-rispett kollu l-ebda permess ma jista’ jiqies approvat b’dan ir-ragunament. Dak li kellu jigi kkunsidrat kien *se mai* jekk l-izvilupp kien permissibbli skond il-*policies* vigenti fil-mument li ntalab jew *al piu’* skada t-terminu ghall-approvazzjoni tieghu. X’kien ser jigri fil-futur ma kienx rilevanti ghall-kwistjoni.

Illi fit-tieni lok anke t-tieni decizjoni kienet skorretta fil-ligi ghaliex naqset li tapplika l-*policies* vigenti fil-mument li kienet qieghda tigi meqjusa l-applikazzjoni b’defiriment ghall-bdil li jista’ jsir fil-futur. Anke hawn hemm zball billi l-*policies* applikabbli u z-*zoning* ta’ l-arja kellu jigi kkunsidrat fil-mument li kienet qieghda tigi kkunsidrata u deciza l-applikazzjoni u mhux f’xi mument futur li ghadu ma avverax ruhu. Ghalhekk anke f’dan is-sens, bir-rispett, id-decizjonijiet tal-Bord jikkontjenu zball fil-ligi.

Illi fit-tielet lok id-decizjoni tal-Bord tinjora d-drittijiet vestiti li kienu twieldu fl-applikant meta l-istess Awtorita’ kien ghogobha tizzona l-arja in kwistjoni kif ghamlet. L-applikant kellu aspettattiva legittima li l-awtorita’ ma

tvarjax dawk il-parametri kapriccjosament ghad-dannu tieghu. B'dan il-mod l-Awtorita' tkun qieghda tipprivah minn drittijiet ta' proprjeta' li jkunu vestew fih meta huwa jkun ghamel l-akkwist ta' l-art in kwistjoni bil-hsieb ta' zvilupp skond l-istess *zoning* deciz mill-Awtorita'. F'dan is-sens hemm ukoll lesjoni tad-drittijiet ta' l-appellant kif protetti mill-ewwel artikolu ta' l-ewwel protikol tal-konvenzjoni Ewropea.

Illi fir-raba' lok kien hemm pregudizzju gravi wkoll pperpetrat ghad-dannu ta' l-appellant fiz-zmien twil li hadet l-Awtorita' mid-data li ppubblikat il-ligi li kienet tipprovdi ghat-tfassil tal-pjanijiet lokali sa llum. Huwa evidenti li tali trapass ta' zmien huwa rragonevoli u jarreka pregjudizzju gravi lill-appellant. L-appellant kellu nteress u dritt li l-applikazzjoni tieghu tigi kkunsidrata fil-mument li saret u ma hix raguni li wiehed jallega t-tibdil li jista' jsir fi pjan lokali meta l-process ikun ilu li seta' tfassal snin twal u li dwaru l-Awtorita' kienet baqghet kompletament u totalment passiva.

Illi ghaldaqstant l-esponent filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi gja' prodotti u jirriserva li jgib dawk il-provi kollha permessi mil-ligi, jitlob bir-rispett li dina l-Qorti ta' l-Appell kompetenti joghgobha tirrevoka d-decizjonijiet fuq riferiti tat-23 ta' Mejju 2003 u tas-26 ta' Settembru 2003 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kawza fl-ismijiet premessi, u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' l-esponent u tordna l-hrug tal-permess bl-ispejjez kontra l-istess appellati.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 17 ta' Novembru 2003 a fol. 22 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Francis Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 17 ta' Marzu 2004 a fol. 26 tal-process, fejn esponiet:-

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)."

Illi dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' dina l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **"Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – deciza fil-31 ta' Mejju 1996, fejn gie spjegat illi:-

"Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>*biss*</u> *kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ... 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."*

Illi f'dan il-kuntest issir ukoll referenza ghal numru ta' decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta' fatt u punt ta' dritt u senjatament **"Frans Cuschieri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 10/02 RCP), **"Santino Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 32/01 RCP), u **"Salvu Sciberras vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (App. Nru. 26/01 RCP ilkoll decizi minn dina l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Marzu 2003.

Illi l-aggravju mressaq mill-appellant quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa bbazat fuq zewg decizjonijiet moghtija mill-Bord ta' l-Appelli, u cjoe' dik tat-23 ta' Mejju 2003 u dik tas-26 ta' Settembru 2003.

Illi l-aggravju ta' l-appellant fuq l-ewwel decizjoni, u cjoe' tat-23 ta' Mejju 2003 huwa bbazat fuq l-apprezzament li l-Bord ta' l-Appelli ghamel tal-provi mressqa quddiemu dwar jekk japplikawx il-provvedimenti ta' l-artikolu 36 ta' l-**Att Dwar l-Ippjanar.** Dan l-artikolu jipprovdi illi:-

"1. Hlief kif ipprovdut fid-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu, l-Awtorita ghandha tiehu decizjoni dwar kull applikazzjoni ghal zvilupp meta tkun:

(a) ghal zvilupp propost f'konfini ta' skema dwar provvedimenti temporanji jew f'konfini ta' zvilupp kif indikat fi pjan lokali; u

(b) f'konformita' ma' pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar mhux aktar tard minn tnax-il gimgha wara li tkun validat l-applikazzjoni."

Illi fid-decizjoni tat-23 ta' Mejju 2003, il-Bord analizza l-provi mressqa quddiemu dwar l-applikabbilta' *o meno* tal-provvedimenti ta' l-**artikolu 36 ta' l-Att dwar l-Ippjanar** u wasal ghall-konkluzjoni li mill-provi mressqa sa dak iz-zmien, is-sit mertu ta' l-appell huwa *within the development zone,* u illi t-terminu ta' tnax-il gimgha rikjest mill-**artikolu 36 (1)** ma giex rispettat. Illi l-Bord kompla illi sabiex huwa jkun jista' jiddeciedi *jekk it-tielet ingredjent imsemmi fl-artikolu 36 (1) (b) giex sodisfatt, jigifieri li kien hemm konformita' mal-pjanijiet ta' zvilupp u mal-policies ta' ppjanar, il-Bord irid fl-ewwel lok jaghti lill-partijiet l-opportunita' li jissottomettu bil-miktub dwar dan il-punt. Wara l-Bord ikun jista' jghaddi biex jiddeciedi l-appell.*

Illi bir-rispett kollu, din id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell imkien ma kkommettiet ruhha rigward x'tip ta' *policies* ghandhom jigu analizzati biex jigi stabbilit jekk il-provvedimenti ta' l-**artikolu 36** japplikawx.

Illi a bazi tad-decizjoni tat-23 ta' Mejju 2003, u wara li l-appellant naqas milli jressaq il-provi dwar liema *policies* huwa kien qieghed jibbaza l-argument tieghu dwar l-applikabbilta' ta' l-**artikolu 36**, il-Bord ta' l-Appelli analizza l-prova mressqa mill-appellata u wasal ghad-decizjoni li l-izvilupp propost imur kontra Policy BEN 4 u Policy SET 8 tal-Pjan ta' Zvilupp. A bazi ta' dan, il-Bord cahad l-appell interpost mill-appellant.

Illi l-Bord, a bazi ta’ dawn iz-zewg *policies* iddecieda illi *“l-applikazzjoni tmur kontra l-Policies BEN 4 u SET 8 tal-Pjan ta’ Struttura u ghalhekk”* cahad l-appell.

Illi l-fatt li l-applikazzjoni tmur kontra *policy*, huwa kuntrarju ghal dak kontemplat fit-tieni paragrafu ta’ l-**artikolu 36 (1) ta’ l-Att dwar l-Izvilupp**, u ghaldaqstant l-**artikolu 36** ma kienx applikabbli.

Illi dak li jinghad izjed ’il fuq huwa wkoll applikabbli ghal dak li jinghad mill-appellant fit-tieni, it-tielet u r-raba’ aggravju tar-rikors ta’ l-appell tieghu.

Illi mhuwiex minnu li l-Bord ta’ l-Appell naqas li japplika *policies* vigenti. Kif diga’ nghad, gew applikati numru ta’ *policies*, senjatament dawk ikkwotati izjed ’il fuq, liema *policies* m’hemmx dubju huma *policies* vigenti.

Illi huwa ampjament car illi kulma ghamel il-Bord kien li kkonstata illi fil-mument, l-applikazzjoni kif proposta kienet intempestiva, *stante* li setghet tippregudika t-tfassil tal-Pjan Lokali ghall-Lokal. La gie varjat xi dritt vestit li kellu, jew seta’ kellu l-applikant, u lanqas ma gie lez xi dritt fundamentali ta’ l-istess appellant, lanjanzi li f’kull kaz, lanqas biss tressqu quddiem il-Bord ta’ l-Appelli.

Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, il-Kummissjoni esponenti filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja’ prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mill-ligi, umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Ivan Grima Hammett u tikkonferma d-decizjonijiet moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fit-23 ta’ Mejju 2003 u 26 ta’ Settembru 2003.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta’ Marzu 2004; u tat-22 ta’ Gunju 2004 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-Appell gie differit ghas-sentenza ghall-24 ta’ Frar 2005.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-fatti li taw lok ghar-rikors odjern huma s-segwenti: l-appellant applika ghal *"construction of garages at basement level, two overlying maisonettes and washroom at room level"* fi 25, Triq l-Izbark tal-Francizi, Mellieha. Din l-applikazzjoni – *outline development permission application* – giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u dan ghar-ragunijiet segwenti :-

"Development of this site would compromise the Planning Authority's ability to review the layout and other provisions of the Temporary Provisions Scheme through the Local Plan process as proposed in Structure Plan polocies SET 8 and BEN 4. The proposal is therefore premature and counter to Structure Plan policies SET 8 and BEN 4."

Illi sussegwentement ghal dan ir-rifjut l-appellant appella quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li bazikament ikkonferma r-rifjut ghall-applikazzjoni. Kien hemm zewg decizjonijiet moghtija mill-Bord. L-ewwel wahda li nghatat fit-23 ta' Mejju 2003 kienet tikkoncerna eccezzjoni preliminari tal-appellant. Huwa eccepixxa li kien hemm id-dekors tat-terminu biex l-applikazzjoni tieghu tigi approvata. Il-Bord wara li kkwota l-**artikolu 36 tal-Kap.356 tal-Ligijiet ta' Malta** ddecieda li ried jezamina l-mertu tal-kaz li kellu quddiemu. B'hekk inghatat it-tieni decizjoni fis-26 ta' Settembru 2003 fejn il-Bord iddecieda li l-izvilupp propost imur kontra Policy BEN 4 u Policy SET 8 tal-Pjan ta' Zvilupp. *Inoltre* li l-ghoti tal-permess mitlub jista' jippregudika l-formulazzjoni tal-Pjan Lokali relattiv u ghalhekk mhux opportun fic-cirkostanzi li s-sit jigi *committed* bi zvilupp residenzjali.

Illi l-appellant b'referenza ghall-ewwel sentenza jsostni li din kienet erronea fil-ligi billi mponiet kundizzjonijiet ghall-hrug tal-permess li ma humiex strettament kontemplati fih.

Illi fir-rigward tat-tieni decizjoni l-appellant isostni li din kienet skorretta fil-ligi ghaliex naqset li tapplika l-*policies*

vigenti fil-mument li kienet qed tigi meqjusa l-applikazzjoni b'defiriment ghall-bdil li jista' jsir fil-futur.

Illi *inoltre* l-appellant sostna li d-decizjoni tal-Bord injorat id-drittijiet vestiti li kienu twieldu fih meta l-Awtorita' kienet izzonat l-arja in kwistjoni kif ghamlet. B'hekk hemm lezjoni tad-drittijiet tieghu kif protetti mill-**ewwel artikolu ta' l-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

Illi wkoll ippremetta li kien hemm pregudizzju gravi pperpetrat ghad-dannu tieghu minhabba z-zmien twil li l-Awtorita' hadet mid-data li ppubblikat il-ligi li kienet tipprovdi ghat-tfassil tal-pjanijiet lokali sa llum.

Illi l-Kummissjoni eccepiet li l-appell interpost huwa null u bla effett *stante* li ma sarx fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar skond l-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356.**

Illi l-**artikolu 15(2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992** ighid testwalment illi:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord".

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 b'referenza ghal dan l-artikolu:-

"Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord 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 jkunx

espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi dispozizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi fis-sentenza **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) saret is-segwenti osservazzjoni u cjoe' li din il-Qorti *"qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn deczijoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn."*

"Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu u t-twettiq ta' din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibbilta' ta' sindakabbilta' fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali ta' l-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-kaz."

Illi dan ma jfissirx li l-appellant m'ghandux rimedji ohra, anke quddiem dawn il-Qrati, sabiex iressaq 'il quddiem l-ilment tieghu fuq l-allegazzjonijiet vantati, izda dan mhux necessarjament quddiem din il-Qorti bhala Qorti ta' l-Appell minn punti ta' dritt decizi mill-Bord tal-Appell, ghaliex l-ezami li trid u ghandha taghmel din il-Qorti huwa biss fl-ambitu ta' dak provdut fl-**artikolu 15 (2) tal-Att 1 tal-1992**, u kull konsiderazzjoni ohra hija *ultra vires* ghal din l-istess Qorti.

Illi ghar-rigward ta' l-ewwel decizjoni tat-23 ta' Mejju 2003 il-Kummissjoni appellata eccepiet li l-aggravju tal-appellant huwa bbazat fuq l-apprezzament li l-Bord ghamel tal-provi mressqa quddiemu dwar jekk japplikax il-provvedimenti ta' l-**artikolu 36**.

Illi l-appellant f'dan ir-rigward sostna li din l-ewwel decizjoni kienet erronea fil-ligi ghaliex imponiet kundizzjonijiet ghall-hrug tal-permess li m'humiex strettament kontemplati fih. Huwa sostna li l-kwistjoni tal-approvazzjoni ta' permess minhabba t-trapass taz-zmien tikkonsisti precizament fil-kostatazzjoni tat-trapass taz-zmien utili biex tirrifjuta l-istess permess. Huwa kompla li fil-fatt l-applikazzjoni tieghu fit-terminu li kienet saret kienet ghal zvilupp f'zona residenzjali skond il-parametri vigenti ghal dik iz-zona. Mat-trapass taz-zmien dak il-permess kellu jkun meqjus approvat fit-termini tal-ligi u ma setghux jigu applikati ghal dak il-permess fatti sopravenjenti li ma kienux fis-sehh fid-data tal-permess; dak li qed jirritjeni l-Bord huwa li l-permess ma kellux jitqies approvat ghaliex il-*policies* ghal dik iz-zona setghu jitbiddlu fil-futur. Huwa jsostni li l-ebda permess ma jista' jitqies approvat b'dan ir-ragunament. Dak li kellu jigi kkunsidrat kien li l-izilupp kien permissibbli skond il-*policies* vigenti fil-mument li ntalab jew li skada t-terminu ghall-approvazzjoni tieghu. X'kien ser jigri fil-futur ma kienx relevanti ghall-kwistjoni.

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-appellant qed isostni li fiz-zewg decizjonijiet li nghataw f'dan il-kaz kien hemm applikazzjoni hazina ta' ligi, *stante*

li gew applikati konsiderazzjonijiet li ma kellhomx jigu applikati. Fil-fatt l-istess appell qed jigi sottomess li fl-ewwel decizjoni skond id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 36 (1) tal-Kap 356** kellu jigi kkonstatat biss jekk l-istess applikazzjoni kenitx taqa' fil-konfini ta' skema temporanja ta' l-izvilupp, u mbaghad tapplika l-ligi dwar l-istess.

Illi invece jidher li fil-fatt fl-ewwel decizjoni l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mhux hekk biss ghamel ghaliex huwa kompla sabiex ta terminu biex l-istess partijiet jindikaw jekk l-istess applikazzjoni kenitx konformi skond *policies* approvati.

Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni decizjoni lamentata l-istess appellant qed isostni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar naqas li japplika l-*policies* vigenti u dan ghaliex il-hrug ta' permess favur l-appelant gie effettivament rifjutata a bazi ta' dak li hemm suggeriet u allura jista' jigi propost fil-Pjan Lokali gdid ta' l-istess Awtorita', b'dan ghalhekk li l-istess appellant qed allura jallega li gew applikati fil-konfront tieghu regoli u pjani li ghadhom lanqas biss gew *in vigore*.

Illi din il-Qorti thoss li l-konsiderazzjoni ta' liema ligi u *policies* japplikaw ghall-kaz in kwistjoni huma punti ta' dritt, kif inhuma l-punti kollha anke dwar l-interpretazzjoni ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 36 (1) tal-Kap 356,** aggravji li in verita' kollha ikkonsidrati mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjonijiet tieghu, u ghalhekk l-istess decizjonijiet huma suggetti ghad-dritt ta' appell quddiem din il-Qorti anke a bazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356**. Fil-fatt jista' jinghad ukoll li l-istess appell jittratta wkoll fuq l-interpretazzjoni korretta li ghandha tinghata anke lill-**artikolu 36 (1) tal-Kap 356**.

Illi kwantu ghall-mertu ta' l-istess appell jirrizulta lill din il-Qorti li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar interpreta erronjament is-sinifikat ta' l-**artikolu 36 (1) tal-Kap 356** u dan billi mpona aktar kundizzjonijiet milli l-istess artikolu fil-fatt jipprovdi ghalihom.

Illi fil-verita' l-istess **artikolu 36 (1) tal-Kap 356** jipprovdi mandatorjament li jekk l-Awtorita' tircievi proposta ghal

zvilupp li hija f'konfini ta' skema dwar provvedimenti temporanji, l-Awtorita' ghandha tiehu decizjoni dwar l-istess fi zmien tnax-il gimgha minn meta tkun validat din l-applikazzjoni. F'kaz li dan ma jsirx allura ghandu jitqies li hemm permess – dejjem izzid il-ligi *"jekk l-applikazzjoni tikkonforma mal-policies approvati".*

Illi huwa car allura li ladarba l-applikazzjoni li saret tkun konformi ma' dak li hemm propost fl-istess skema temporanja ta' zvilupp l-iskadenza tat-terminu *ut sic* bla ma l-Awtorita' tiehu decizjoni, kellu jigi kkunsidrat bhala approvazzjoni ta' l-istess applikazzjoni, aktar u aktar jekk l-Awtorita' ma titlobx li jittawwal l-istess zmien a bazi tad-dispozizzjonijiet ta' l-istess sub-artikolu jew taghmel dak rikjest fis-**sub-artikolu (3) ta' l-istess artikolu**, li ghall-kompletezza jinghad li ma japplikax ghall-kaz odjern.

Illi allura l-konsiderazzjoni li ghamel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar permezz ta' l-ewwel decizjoni tieghu kienet gja' zbaljata, ghaliex b'dak li ghamel u bl-interpretazzjoni li ta, rrenda ghal kollox ineffikaci dak li hemm provdut fl-**artikolu 36 (1) tal-Kap 356** u dan proprju ghaliex jekk ikun hemm ezami ulterjuri kif suggerit fl-istess decizjoni barra mit-terminu hemm indikat, qatt ma' jista' fil-fatt ikun hemm *"deemed approval".* Dan ghaliex l-applikazjoni ta' dak propost fl-istess artikolu jibqa' dejjem suggett ghal decizjoni *ad hoc* mill-Awtorita' dwar l-istess *policies* – anke allura f'kull terminu - *policies* li fi kwalunkwe kaz huwa prezunt li gew sodisfatti ghaliex altrimenti wiehed kien qed jistenna li l-Awtorita' taghti decizjoni fit-terminu ta' zmien indikat mill-ligi – decizjoni li timponi rifjut tal-permess.

Illi dan qed jinghad anke ghaliex fl-istess l-ewwel decizjoni hawn imsemmija huwa pacifiku u accettat mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li s-sit mertu ta' l-appell kien f'zona ta' zvilupp u t-terminu hemm indikat skond l-**artikolu 36 (1)** ma giex rispettat mill-istess Awtorita'.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-effett ta' l-ewwel decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'dan il-kaz kien li ghal kollox jinnewtralizza l-effett ta' l-**artikolu 36 (1) tal-Kap**

356 - ghaliex id-dekors taz-zmien biss fil-kaz hemm imsemmi, minghajr ma l-Awtorita’ taghmel xejn, qatt ma jista’ jwassal ghal *deemed approval,* ghaliex dan ikollu jistenna decizjoni proprja ta’ l-istess Awtorita’, anke wara tali terminu, bhalma huwa l-kaz odjern, bla ma l-Awtorita’ titlob estensjoni skond l-istess disposizzjoni legali. B’hekk l-ghan dikjarat ta’ l-istess artikolu li decizjonijiet jittiehdu minghajr dewmien jigi ghal kollox frustrat, kif fil-fatt gie.

Illi izda dan mhux bizzejjed ghaliex kemm fl-ewwel decizjoni tal-Bord, u aktar u aktar fit-tieni, jirrizulta li l-istess applikazzjoni ghall-permess ta’ zvilupp giet rifjutata peress li l-Pjan Lokali gdid ghall-istess lokalita’ – li ghadu ma giex *in vigore* – kien qed jissuggerixxi li l-istess sit fejn huwa propost l-izvilupp *de quo* kellu jigi minflok zviluppat bhala sit industrijali minflok dak attwali ta’ sit residenzjali. Ghalhekk skond l-istess decizjoni dan ma ghandux jithalla jsir sabiex l-istess propost pjan ma jigix pregudikat.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti tali ragunament huwa ghal kollox zbaljat u legalment inkorrett, u fil-verita’ hawn il-perm kollu tal-kwistjoni odjerna. Dan peress li kull applikazzjoni ghandha tigi trattata u ezaminata fid-dawl tal-ligi u pjani u *policies* ta’ l-Awtorita’ li attwalment ikunu *in vigore,* u dan anke fid-dawl ta’ dak li jipprovdi l-**artikolu 33 tal-Kap 356**.

Illi fil-fatt dan huwa l-argument ta’ l-appellanti u f’dan is-sens is-sottomissjonjiet ta’ l-appellanti huma korretti *stante* li l-gurisprudenza konstanti ta’ din il-Qorti u ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell hija 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. Dana fit-termini ta' l-Att 1 ta' l-1992."

Illi dan gie ukoll konfermat fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) fejn gie ribadit li *"ovvjament hawn l-appellanti qed jghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa ultra vires, u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet* ***"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *(A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) u* ***"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(App. Nru. 89/00 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu 2001) fejn intqal illi, galadarba l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa ultra vires, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu".*

Illi fil-fatt skond l-istess **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 kundizzjoni li jidhrilha xierqa:

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

Illi *"policy ta' ppjanar"* skond l-**artikolu 2 tal-Kap. 356** tfisser *"policy approvata skond l-artikolu 29A jew artikolu 29B jew artikolu 29C".* Apparti dan din il-Qorti tirreferi ukoll ghall dak li hemm provdut fl-**artikolu 18** dwar il-preparattivi ta' thejjija ta' pjan ta' struttura, u jinghad li minn harsa ta' l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi mkien ma jidher li l-istess pjan ta' struttura u t-thejjija tieghu u ta' pjani lokali ghandhom b'xi mod japplikaw qabel ma' l-istess jigu *in vigore* u dan fit-termimu tal-ligi. Anzi harsa lejn id-dispozizzjonijiet kollha relattivi tindika b'mod car li dak li ghandu jigi applikat dwar konsiderazzjonijiet ghall-ghoti jew le ta' permessi ta' zvilupp fuq applikazzjonijiet appositi huma biss dak il-pjani, *policies,* jew skemi li attwalment huma *in vigore* fiz-zmien ta' l-istess ezami. Kull konsiderazzjoni ohra tmur a dirittura kontra r-renju tar-regim tad-dritt u kontra l-ligi.

Illi din il-Qorti thoss li hekk gara fil-kaz in ezami, peress li dak li ghamel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien biss li applika minn qabel dak li kien biss sa dakinhar gie propost li ghandu jsir fi pjan lokali gdid, liema pjan lokali ghad ma ghandu l-ebda forza ta' ligi, u lanqas jista' jkollu qabel ma jigi approvat bil-mod indikat fl-istess ligi. Illi huwa dejjem f'dan is-sens li anke il-paragrafi 7.5 tal-Pjan Strutturali u *policy* BEN 4 ghandhom jigu nterpretati, u certament xejn fl-istess *policies* citati ma jawtorizza la lill-istess Awtorita' u lanqas allura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li jmorru kontra dak li huwa sancit b'ligi, inkluzi l-iskemi temporanji ta' zvilupp specifakatament rikonnoxxuti bl-**artikolu 33**, li jaghmilha wkoll mandatarja ghall-Awtorita' li tosserva, certament fil-punti mertu ta' dan l-appell.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li a bazi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet l-appell interpost ghandu jigi akkolt u dan konformament ma' dak li gie deciz fil-kawza deciza wkoll illum fl-ismijiet **"Ivan Grima Hammett vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2005 – Rikors ta' l-Appell Numru 32/2003/RCP).

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 15 ta' Jannar 2004, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Francis Gauci fir-rikors ta' l-appell tieghu datat 10 ta' Ottubru 2003 biss fis-sens hawn deciz,** b'dan illi tannulla d-decizjonijiet appellati tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Francis Gauci vs Kummisjoni ghal-Kontroll ta' l-Izvilupp"** tat-23 ta' Mejju 2003 u tas-26 ta' Settembru 2003 rispettivament, u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti 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 ta' l-appellati l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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