MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 1/2006

Joseph Dimech u b'digriet tal-21 ta' Frar 2007 l-atti gew trasfuzi f'isem Anthony Dimech (I.D. 712650 M), Theresa Serra (I.D. 854551 M), Christine Fenech (I.D. 885752 M), Josephine Dimech (I.D. 818054 M), John Dimech (I.D. 718459 M) Paul Dimech (I.D. 245065 M) u Maria Dimech (I. D. 338667 M) minhaba l-mewt fil-mori ta' l-appell ta' l-istess Joseph Dimech.

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Joseph Dimech, detentur tal-karta ta' l-identita` numru 628922 ittra M datat 3 ta' Marzu 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

i. Illi permezz ta' applikazzjoni datata 12 ta' Dicembru 2002 [rif. PA 06992/02] l-appellant talab permess *sabiex jissana xi tibdiliet ghall-razzett rurali bin-numru tmienja u hamsin (58), fi Triq ix-Xemxi, Bokka tac-Carcara, limiti ta' l-Imgarr, Malta;*

ii. Illi tali applikazzjoni giet rifjutata mill-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar [MEPA), wara talba ghal rikonsiderazzjoni, fit-13 ta' Ottubru 2003;

iii. Illi l-appellant appella minn dan ir-rifjut permezz ta' appell ipprezentat quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-14 ta' Novembru 2003;

iv. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-MEPA, ipprezentata fil-25 ta' Novembru 2003, l-istess Awtorita' kienet eccipiet kif gej:-

a) Illi fl-ewwel lok preliminarjament l-istess appell ghandu jigi rifjutat a bazi tal-*Policy* 2/96 kif emendat bit-2/98 *stante* llegalitajiet *on site* li mhux qed jigi ttentat li jigu ssanati; anzi li gew rifjutati u xorta qeghdin hemm, kif ser jigi approvat waqt it-trattazzjoni ta' l-appell;

b) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost dan l-appell hu *res judicata stante* li kien gja` rifjutat minn dan il-Bord fid-9 ta' Novembru 2001 (PAB 182/99);

c) B'rizerva ghall-meritu.

v. Illi b'decizjoni datata 15 ta' Frar 2006, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, cahdet l-appell interpost mill-appellant u kkonfermat ir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp;

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

1. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell interpost mill-appellant a bazi tat-tieni eccezzjoni sollevata mill-appellat u *cioe`* illi l-appell kien gie *res judicata stante* li kien gja` rifjutat minn dan il-Bord fid-9 ta' Novembru 2001 u b'mod partikulari illi ma kienx hemm tibdil fil-

policies jew bdil materjali ta' cirkustanzi mid-data tad-decizjoni ta' l-ewwel Bord sa l-appell interpost mill-appellant. Bir-rispett, l-appellant ma jistax jikkondividi din id-decizjoni "*inter alia*" proprju *in vista* tar-ragunament korrett ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar illi waslet lill-istess Bord jichad l-ewwel accezzjoni preliminari ta' l-appellat.

2. Fil-fatt il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu s-segwenti xi jghid dwar l-ewwel eccezzjoni ta' l-appellat fuq irreferuta ghaliha:-

"Waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, irrizulta illi l-Awtorita` kienet qed tibbaza l-ewwel eccezzjoni taghha fuq l-ezistenza ta' illegalitajiet fuq is-sit sovrappost ghal dik in ezami u dan seta' jikkontestah ukoll il-Bord waqt l-access. Ingiebet prova da parti ta' l-appellant illi dawn kienu zewg fondi separati u distinti minn xulxin u li dawn gew akkwistati in forza ta' zewg kuntratti separati. Huwa minnu illi l-bejt tal-kamra t'isfel iservi in parti bhala terrazzin ghal dawk ta' fuq li evidentement qed jintuza bhala residenza. Pero` l-Awtorita` qatt ma oggezzjonat ghal xi zvilupp fuq dan it-terrazzin u lanqas identifikat fil-mori ta' dan l-appell, l-ememementi illi, fil-fehna taghha, ma kienux inkluzi fl-applikazzjoni, ghalkemm dejjem ghamlitha cara illi dawn kienu jirreferu ghar-residenzi ta' fuq. Ghalhekk, dan il-Bord jidhirlu illi galadarba illi, bhala stat ta' fatt, illum hemm zewg residenza distinti u li dawn incidentalment huma proprjeta` ta' l-appellant u ma nbnewx in forza ta' l-istess permess ta' zvilupp, ghandu jichad din l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita` billi jidhirlu illi l-allegazzjoni dwar illegalita` fuq is-sit kienet tirrigwarda elementi fis-sit adjacenti u mhux dak in ezami." *[sottolinear mizjud]* (pg.6 decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datat 15 ta' Frar 2006).

Mis-suespost johrog car illi dan il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, a kuntrarju tal-Bord illi kien tah id-decizjoni tieghu fid-9 ta' Novembru 2001, ikkonstata fatt importanti hafna *ai fini* ta' dan ir-rikors ta' l-appell u ghall-permess mitlub…*cioe*` dak illi fl-applikazzjoni ghal hrug ta'

permess, it-talba ta’ l-appellant kienet unikament sabiex jigu sanzjonati alterazzjonijiet fuq sit partikulari konsistenti fi kliem il-Perit Anthony Fenech Vella”… **f’post zghir ta’ erba’ (4) kmamar u karma tal-banju li jokkupa arja mibnija ta’ circa 113 *metre squared* u li kien jintuza bhala abitazzjoni separata u indipendenti ghal zmien twil….”** (pg.3 decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datat 15 ta’ Frar 2006).

3. Mill-provi, irrizulta illi l-proprjeta` suggett ta’ dan l-appell, proprjeta` ta’ l-appellant, huwa adjacenti ghal proprjeta` ohra ta’ l-istess appellant li pero` inxtrat in forza ta’ kuntratt li kien sehh ‘il fuq minn ghoxrin (20) sena qabel. Qatt ma kienu razzett wiehed u kuntrarjament ghal dak indikat fid-decizjoni ta’ l-ewwel Bord, l-appellant qatt ma qasam razzett wiehed f’zewg residenzi. Dan il-fatt gie kkonfermat fid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li minnu qed isir dan ir-rikors ta’ l-appell. (pg.7 decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datat 15 ta’ Frar 2006).

Isegwi ghalhekk illi filwaqt illi fl-ewwel decizjoni illi kien tah il-Bord fl-2001, din kienet ibbazata fuq konkluzjoni errata illi t-talba sabiex jigu ssanati xi tibdiliet kienu jkopru z-zewg proprjetajiet ta’ l-appellant li fil-fehma ta’ l-ewwel Bord kienu proprjeta` wahda, id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tal-15 ta’ Frar 2006 hija bbazata unikament fuq proprjeta` wahda ta’ l-appellant fuq deskritta …*cioe*` l-proprjeta` sottostanti illi ghandha l-bejt taghha illi jservi ta’ terrazzin ghal proprjeta` ta’ fuq.

4. Tenut kont ta’ din id-divergenza fundamentali bejn id-decizjoni ta’ Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, wiehed jista’ jghaddi sabiex janalizza jekk, fl-ewwel lok, kienx hemm l-element tar-“*res judicata*”. Mill-kazistika, wiehed isib:-

“….Illum-il gurnata hemm qbil generali kemm fid-dottirna u kif ukoll fis-sentenzi tal-Qrati dwar x’inhuwa mehtieg biex l-eccezzjoni tal-gudikat tista’ tintlaqa’. Tlieta huma l-elementi li jmisshom jigu murija minn min iqanqal l-eccezzjoni biex din issehh. Dawn l-elementi huma l-istess

oggett (eadem res), l-istess partijiet (eadam personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi).” **Cortis vs Aquilina et** [Cit nru.766/00/JRM] deciza fil-25 ta’ Settembru 2003.

“....Hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikant anke meta l-meritu tal-kawza, ghalkemm distint minn dak tal-kawza ta’ qabel, jifforma parti mill-istess haga, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess. **Sciberras Trigona vs Sammut noe** (25 ta’ April 1938 – Appell Vol XXX-I-131)

“Illi minhabba l-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li tkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta’ interpretazzjoni dejqa, tant li, f’kaz ta’ dubju, il-gudikant ghandu jsib kontra dik l-eccezzjoni” **Camilleri vs Mallia** [Vol LXXXII-ii-305] Qorti ta’ l-Appell deciza fil-5 ta’ Ottubru 1998.

“L-exceptio judicati ghandha bhala fundament taghha l-interess pubbliku u hija ta’ interpretazzjoni strettissima, u f’kaz ta’ dubju, l-gudikant ghandu jaqta’ kontra din l-eccezzjoni” [**Giuseppa mart Leonard Mizzi et vs Joseph Sacco** – Appell 31 ta’ Mejju 1996] (Vol. XXIX-I-1155).

Mill-provi prodotti quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, filwaqt illi certament kien hemm ir-rekwiziti ta’ “*eadem personae*” u “*eadem causa petendi*”, l-istess ma jistax jinghad ghar-rekwizit ta’ l-“*eadem res*”. L-oggett, f’dan il-kaz, il-proprjeta` in kwistjoni, ma kenitx l-istess wahda. Kif gia` intqal filwaqt illi fl-ewwel decizjoni, il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu fuq il-konkluzjoni illi t-talba ghall-issannar kienet qed issir fuq z-zewg proprjetajiet ta’ l-appellant li fil-fehma ta’ l-ewwel Bord kienu proprjeta` wahda, id-decizjoni tal-Bord li minnu qed isir dan l-appell wasal ghall-konkluzjoni tieghu fuq parti biss tal-proprjeta` li hemm riferenza ghaliha fl-ewwel decizjoni .... il-parti ta’ taht. Proprjeta` allura separata u distinta minn dik illi fuqha nghatat d-decizjoni ta’ l-ewwel Bord. Fl-umli opinjoni ta’ l-appellant allura ma kienx hemm ir-rekwiziti kollha ta’ l-*exceptio judicati.*

5. Permess u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif qalet tajjeb il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Joseph Difesa vs l-Awtortia` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" [App. 12/2003 – deciza fis-6 ta' April 2005]:-

"....quddiem il-Bord kwestjonijiet koncernanti zvilupp ta' propjreta` huma kostantement suggetti ghar-revizjoni u aggornament. Dan kemm ghar-raguni ta' tibdil ta' l-istess zvilupp mahsub kemm ghal revizjoni ta' policies u skemi. Tali ezercizzju u ndagini kellu pero` jigi kondott u approfondit mill-Bord biex dan jistabbilixxi jekk kienx tabilhaqq il-kaz u mhux jadotta principji generici minghajr id-debitu kontroll u epurar tal-fatti"

L-appellant jirrileva mill-ewwel illi fid-decizjoni tieghu tal-15 ta' Frar 2006, il-Bord jidher illi daha fil-kwistjoni ta' jekk kienx hemm tibdil fil-*policies* u skemi u fi kliemu:-

"Minn dakinhar illi ttiehdet dik id-decizjoni ahharija sallum, ma kien hemm ebda bdil ta' *policy* li jista' jinduci li dan il-Bord jerga' jikkonsidra l-proposta mill-gdid fid-dawl ta' xi policies godda" (pg.7 decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datat 15 ta' Frar 2006).

Ghalkemm huma minnu illi l-*policies* ma tbiddlux, tenut kont tal-fatt illi l-Bord li tah d-decizjoni tieghu (li minnu qed isir dan l-appell), ghad-differenza ta' l-ewwel Bord, identifika l-proprjeta` suggett ta' l-appell bhala separata u distinta minn dik sovrastanti, il-Bord ma kellux jasal ghall-konkluzjoni illi **"l-appellant ma jikkwalifikax ghal tali post residenzjali *a tenur* tal-*policies* tallum (li *del resto* kienu gja` *in vigore* meta dan il-Bord diversament kompost kien ha l-ewwel decizjoni tieghu)."**

6. Dan qed jinghad ghas-segwenti raguni:-

L-ewwel Bord kien adotta l-*Policy & Design Guidance 3 "Farmhouses & Agricultural Buildings"* ta' l-1993 meta, fil-konkluzjoni tieghu kien stqarr illi:-

Terga' l-izvilupp propost kif sar huwa wiehed residenzjali li sar barra miz-zona permessa ghall-

izvilupp fejn mhux permess tali zvilupp hlief f'kazijiet eccezzjonali li l-appellant ma jikkwalifikax tahthom peress li mhux *'bone fide farmer tilling at least 20 tumoli of dry agricultural land"* fil-vicinanzi tas-sit meritu ta' l-appell" (dan hu wiehed mill-kundizzjonijiet bazici tal-*policy* msemmija f'paragrafu 1.2 li titkellem dwar bdiewa u rziezet).

Bir-rispett, l-appellant jirrileva illi galadarba l-Bord accetta l-fatt illi ma kenitx giet krejata residenza gdida *tramite* divizjoni ta' proprjeta`, hija kienet tenuta tapplika zewg *policies* differenti u mhux semplicement tghid illi l-*policies* ma tbiddlux.

L-appellant qieghed hawnhekk jirreferi ghall-*policy* RC0 2 tal- "*Principal Structure Plan*" (part 15.28), illi titkellem dwar bini generiku u mhux specifikatament dwar l-irziezet. Din il-*Policy* tghid:-

"…the rehabilitation and suitable change of use of some buildings will be permitted in conjunction with the removal of other buildings and structures which adversely effect the rural environments…." [sottolinear mizjud]

u ghall-*Policy* PLP 20 – *Policy & Design Guidance (Development Outside Built-Up Areas* – 5 ta' Jannar 1995) li, fl-artikolu 8.2 jelenka l-kriterji li jekk jigu sodisfatti jkunu jippermettu illi jsiru estenzjonijiet minimi f'bini ezistenti f'post rurali.

F'lok ta' kaz jew dahal f'dawn il-*policies* <u>applikati izda</u> ghall-propjreta` ta' l-appellant fil-parti sottostanti, il-Bord semplicement ikkonkluda illi peress illi ma tbiddlux il-*policies* ma kellux ghalfejn jikkunsidra l-kaz mill-gdid.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi gja` prodotti u jirriserva li jressaq dawk il-provi l-ohra kollha lilu kompetenti skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha thassar is-sentenza appellata moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fil-hmistax (15) ta' Frar elfejn u sitta (2006), u

tipprovdi minflok billi tilqa' dan l-appell, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess appellata.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 10 ta' Marzu 2006 a fol. 7 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Joseph Dimech vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent ghar-rikors ta' l-appell ta' Joseph Dimech datata 20 ta' Settembru 2006 a fol. 11 tal-process fejn esponiet bir-rispett:-

1. Illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fil-hmistax (15) ta' Frar 2006 fl-istess ismijiet, fejn l-appellant kien qieghed jipprova jissanzjona xi tibdiliet f'residenza rurali, hija gusta u timmerita konferma.

2. Illi l-ilment principali ta' l-appellant huwa bbazat fuq il-fatt li gialadarba f'decizjoni ohra moghtija fuq l-istess zvilupp u l-istess sit, il-Bord kien interpreta l-izvilupp bhala zvilupp wiehed, u gialadarba dan il-Bord qal li dan is-sit m'ghandux jitqies bhala wiehed izda li hemm zewg entitajiet separati ghalkemm kontigwi, ghaldaqstant ma tapplikax il-principju tar-*res judicata*.

3. Illi r-ragunament ta' l-apellant m'huwiex korrett u dan ghaliex l-appellant stess, fil-proceduri quddiem il-Bord precedenti u *cioe*` dak deciz fid-9 ta' Novembru 2001, kellu quddiemu fatti migjuba quddiemu mill-istess appellant, kemmxejn differenti milli konvenjentement qieghed jghid illum.

4. Illi jekk wiehed jara pagna 7 ta' l-istess decizjoni, il-perit ta' l-appellant stqarr waqt inkontru li kellhom, li l-izvilupp dak inhar **kien ikopri l-izvilupp kollu.** Ghaldaqstant il-Bord ma kellux alternattiva ohra li jikkunsidra dak is-sit bhala wiehed.

5. Illi dan il-Bord kellu quddiemu l-istqarrija da parti ta' l-appellant illi huma zewg proprejtajiet ohra u li gew divizi

mill-appellant stess. Ghaldaqstant, dan il-Bord kien ukoll gust meta ddecieda fuq hekk.

6. Illi ghaldaqstant isegwi illi gialadarba l-istess proposta giet diga` diskussa u deciza fl-appell deciz fid-9 ta' Novembru 2001, fejn minn dak inhar 'il hawn ma nbidlu l-ebda *policies* ta' l-Ippjanar jew bdil materjali ta' cirkostanzi, allura dan il-Bord kien gust u korrett li ddecieda li r-*res judicata* ghandha tapplika ghal dan il-kaz.

7. Illi konsegwentement, il-Bord odjern ma kellux ghalfejn jidhol f'applikazzjoni gusta *o memo* tal-*policies* applikabbli skond kif qal l-appellant fl-appell tieghu gialadarba laqa' l-eccezzjoni preliminari tar-*res judicata*. Il-Bord kien ikollu d-dover li jidhol fihom li kieku kien ser jichad din l-eccezzjoni. Ghaldaqstant il-Bord agixxa fil-limiti tal-poteri tieghu.

In vista tal-permess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata hmistax (15) ta' Frar 2006 u tirriseva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Novembru 2006 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Victor Axiaq ghall-appellant li nforma lill-Qorti li l-appellant miet fil-mori tal-kawza. L-appell gie differti biex issir it-trasfuzzjoni tal-gudizzju u finali trattazzjoni ghat-22 ta' Frar 2007.

Rat ir-rikors ta' Anthony Dimech [I.D. 712650 (M)], Theresa Serra [I.D. 854551 (M)], Christine Fenech [I.D. 885752 (M)], Josephine Dimech [I.D. 818054 (M)], John Dimech [I.D. 718459 (M)], Paul Dimech [I.D. 245065 (M)] u Maria Dimech [I.D. 338667 (M)] datat 20 ta' Frar 2007 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti illi l-gudizzju jigi f'isimhom *ai termini* ta' l-artikolu 806 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u l-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-istess jigi registrat fl-okkju tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta’ Frar 2007 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Antoine Naudi ghall-appellanti. Deher ukoll Ivor Robinich u Dr. Ian Stafrace u Dr. Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita` appellata. Il-Qorti ordnat lill-appellanti biex fi zmien tletin (30) jum jipprezenta nota u jesebixxi l-*Policy No*: 2/96 u l-*Policy No*: 2/98. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta’ Mejju 2007.

Rat in-nota ta’ l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 2 ta’ Marzu 2007 li permezz taghha esebiet kopja tal-*policies* 2/98 u 2/96 fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-ewwel aggravju ta’ l-appell ta’ l-appellanti huwa fis-sens li meta d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar laqghet l-eccezzjoni ta’ *res judicata* u dan peress li l-istess Bord sostna li l-mertu tal-kaz kien identiku ghal dak deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar diversament kompost fid-decizjoni tieghu tad-9 ta’ Novembru 2001, dan sar erronjament u dan peress li ma kienx hemm *“eadem res”* u dan ghaliex id-decizjoni li rrefera ghaliha l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-fatt kienet titratta ghal talba ta’ ssannar ta’ zvilupp ghal dak li effettivament kienu zewg proprjetajiet li fil-fehma ta’ l-ewwel Bord kienu proprjeta’ wahda, mentri f’dan il-kaz kull ma qed jigi diskuss huwa biss proprjeta’ wahda, u ghalhekk parti mill-izvilupp li gie trattat fl-ewwel decizjoni, b’dan ghalhekk li dan ifisser li l-kaz odjern fil-verita’ jittratta proprjeta’ differenti minn dik li giet ikkunsidrata fl-ewwel decizjoni ta’ Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 9 ta’ Novembru 2001 fl-ismijiet **“Joseph Dimech vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.**

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

Illi dan huwa soffermat mis-sentenza **“Victor Chetcuti vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. 31 ta’ Mejju 1996) u fid-decizjoni **“Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp”** (A.C. 9 ta’ Frar 2001) u dik ta’ **“Joseph Difesa vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. 28 ta’ Gunju 2002) fejn inghad ukoll li *“huwa risaput li meta decizjoni ta’ Qorti jew ta’ Tribunal tkun wahda finali, l-istess decizjoni tkun tikkostitwixxi “ligi” ghall-partijiet. Is-sahha tal-gudikat huwa proprju hawn:- li l-partijiet ikunu marbutin li josservaw dak li d-decizjoni finali tkun iddecidiet. Ghalhekk, ma jistghux iqajmu l-istess kaz mill-gdid. Jekk xi hadd minnhom jittanta jaghmel hekk, il-parti l-ohra tista’ tissolleva l-eccezzjoni ta’ res judicata. Din l-eccezzjoni tintlaqa’ jekk ikun jissussisti l-konkors tat-tliet elementi, cioe’ “eadem personae”, “eadem res”, u “eadem cautio petendi”. Fi kliem iehor din l-eccezzjoni tintlaqa’ jekk is-sentenza ta’ qabel tkun inghatat f’kawza bejn l-istess persuni, maghmula ghall-istess oggett, u fuq l-istess kawzali.”*

Illi minn dan kollu jidher car li mill-istess gurisprudenza konstanti, nkluzi dawk fl-ismijiet **“Joseph Difesa vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I,C (RCP) – 26 ta’ Mejju 2004), **“Joseph Cutajar vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 30 ta’ Marzu 2006) u **“Matthew Vella vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) 30 ta’ Marzu 2006), li ma hemm xejn x’josta ghall-applikazzjoni tal-istess principju ghall-kazijiet quddiem l-istess Bord u

wkoll quddiem din il-Qorti, ovvjament dawn mehuda fl-optika tal-ligijiet ta' Ippjanar, li huma l-unika ligijiet li l-istess Bord ghandu kompetenza dwarhom, b'dan pero' li l-istess eccezzjoni hija ntiza sabiex tevita li applikant jerga' jittenta jipprezenta l-istess kaz medissimu quddiem l-istess organu li tah l-ewwel decizjoni. Fil-fatt inghad li *"if the original decision is intra vires then it is binding simply because it is a lawful decision given by the appropriate body. The term res judicata is of use to prevent frequent attempts to determine the same point."*

Illi ghalhekk dawk li huma principji ta' *res judicata* u l-applikazzjoni taghhom il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza **"Rabat Construction Company Limited vs Cutajar Construction Limited"** (P.A. (RCP) – 9 ta' Jannar 2002) u dik fl-ismijiet **"Registratur tal-Qrati Superjuri vs M of Time Limited" –** P.A. (RCP) 17 ta' Frar 2000 – Cit. Nru. 1247/99/RCP) u **"Helen sive Eileen Borg vs Bank of Valletta p.l.c."** (P.A. (JRM) 7 ta' Mejju 2001 – Vol. LXXXV.iii.(II).465) u **"Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et"** (P.A. (JRM) – 25 ta' Settembru 2003).

Illi f'dan il-kuntest huwa sintomatiku dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Difesa vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (PS) – 6 ta' April 2005 fejn inghad li:-

"....quddiem il-Bord kwestjonijiet koncernanti zvilupp ta' proprjeta' huma kostantament suggetti ghar-revizjoni u aggornament. Dan kemm ghar-raguni ta' tibdil ta' l-istess zvilupp mahsub kemm ghal revizjoni ta' policies u skemi. Tali ezercizzju u ndagini kellu pero` jigi kondott u approfondit mill-Bord biex dan jistabbilixxi jekk kienx tabilhaqq il-kaz u mhux jadotta principji generici minghajr id-debitu kontroll u epurar tal-fatti."

Illi meta l-istess Qorti tapplika l-istess principji ghall-kaz odjern thoss li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'din id-decizjoni applika l-principju ta' *res judicata* b'mod mhux korrett u dan peress li din il-Qorti thoss li l-kaz trattat fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni

tieghu tad-9 ta' Novembru 2001 kien differenti minn dak mertu tal-kaz deciz fil-15 ta' Frar 2006 u dan peress li jirrizulta mill-atti relattivi u anke mill-istess zewg decizjonijiet li l-bini mertu taz-zewg kawzi kien differenti u dan gie kkonfermat sahansitra mill-bran tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mertu ta' dan l-appell kif citata appuntu fir-rikors ta' l-appell odjern, f'paragrafu 2 ta' l-istess.

Illi fil-fatt din il-Qorti wara li rat l-atti relattivi thoss li l-ewwel decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata 9 ta' Novembru 2001 kienet titratta sabiex jigi ssanat l-izvilupp li kien jikkonsisti f'demolizzjoni ta' parti mir-razzett ezistenti f' Merhba, 5B, Bokka tac-Carcara, limiti ta' l-Imgarr u l-bini mill-gdid ta' l-istess minhabba l-istat perikoluz taghha, u jirrizulta li l-pjanti sottomessi kienu dwar il-bini kollu, bini li l-istess Bord ta' l-Appell ikkonstata li kien gie konvertit f' *"2 individual dwellings" .* Fil-fatt fl-istess decizjoni tad-9 ta' Novembru 2001 jinghad li:-

"The building now consists of two separate dwelling units i.e. 5A and 5B both have separate access. The residential units are on different levels. In fact the main entrance to unit 5B is from ramp downwards and access to entrance 5 A is from main door entrance at ground level".

Illi dan huwa kkonfermat anke minn pagna 9 ta' l-istess decizjoni fejn inghad li:-

"Waqt l-access il-Bord seta' jara li l-appellant mar oltre minn dan kollu u huwa car ukoll li minn farmhouse wahda qasamha u zviluppha f'zewg residenzi. Dan seta' jigi konstatat waqt l-access li l-Bord zamm fis-sit mertu ta' dan l-Appell u l-posizzjoni fis-sit hija kif deskritta fl-ahhar paragrafu ta' pagna 7 ta' din id-decizjoni".

Illi dan l-ahhar paragrafu f'pagna 7 ta' l-istess decizjoni jghid hekk:-

"2. Therefore the development that has been illegally carried out consists of extensive demolition of original structures on the site, the construction of several rooms at

the lower level and the total construction of the upper level. The building now consists of two separate dwelling units i.e. 5A and 5B both have separate access. The residential units are on different levels. In fact the main entrance to unit 5B is from ramp downwards and access to entrance 5 A is from main door entrance at ground level".

Illi min-naha l-ohra il-kaz odjern jittratta ssanar ta' tibdiliet f'razzett rurali numru 58, Triq ix-Xemxi, Bokka tac-Carcara, limiti ta' l-Imgarr, Malta li jikkonsisti f'post zghir ta' erba' (4) kmamar u karma tal-banju li jokkupa l-arja ta' circa 113 metru kwadru u kien jintuza bhala abitazzjoni separata u ndipendenti ghal zmien twil, hekk kif jirrizulta minn xhieda u provi ohra (fol. 3 ta' l-ahhar sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar) u fil-fatt l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-sentenza mertu ta' dan l-appell ssottolinea li l-binja kienet titrata f'zewg fondi separati u distinti minn xulxin, u ndikat li dan jinsab ikkonfermat anke mill-fatt li l-istess gew akkwistati b'zewg kuntratti differenti, u fl-istess decizjoni kompliet billi accettat li s-sit mertu tal-kawza odjerna kien biss wiehed mill-istess fondi, u cjoe' dak identifikat minnha fit-tieni paragrafu tas-sitt (6) faccata tad-decizjoni tal-15 ta' Frar 2006, citata mill-appellanti fir-rikors tieghu ta' l-appell fil-paragrafu numru 2 a fol. 3 tal-process odjern.

Illi dan ifisser li fl-ewwel decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-2001 dak li gie trattat kien l-issannar ta' tibdiliet li kienu jkopru z-zewg proprjetajiet hemm indikata, (li erronjament il-Bord ikkonsidra bhala proprjeta' wahda) mentri l-ahhar decizjoni mertu ta' dan l-appell datata 15 ta' Frar 2006 tirrigwarda decizament proprjeta' wahda u cjoe' l-proprjeta' sottostanti li ghandha l-bejt taghha illi jservi ta' terrazzin ghall-proprjeta' ta' fuq.

Illi tenut kont tal-principju li l-eccezzjoni ta' *res judicata* hija ta' interess pubbliku u ta' interpretazzjoni strettissima **"Giuseppa mart Leonard Mizzi et vs Joseph Sacco"** (A.C. – 31 ta' Mejju 1996 – Vol. XXIX.i.1155); **"Joseph Camilleri vs Lilian Mallia"** (A.C. – 5 ta' Ottubru 1998 – Vol. LXXXII.ii. 305), din il-Qorti thoss li abbazi ta' dawn ir-

rizultanzi ma jistax jinghad li hemm l-istess oggett jew *"eadem res"* mertu taz-zewg decizjonijiet indikati, anzi gie ppruvat li l-izvilupp mertu tad-decizjoni tal-2001 huwa differenti mill-izvilupp u s-sit mertu tad-decizjoni tal-15 ta' Frar 2006 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sugget ta' dan l-appell u ghalhekk abbazi ta' dan l-istess aggravju ta' l-appellant huwa ben fondat u qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta ta' l-Awtorita' appellata datata 20 ta' Settembru 2006 in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell** interpost mill-appellanti Joseph Dimech fir-rikors tieghu ta' l-appell datat 3 ta' Marzu 2006 u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Joseph Dimech vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Izvilupp"** tal-15 ta' Frar 2006 u konsegwentement tibghat u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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