



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 3/2008

Captain Louis Van Den Bossche (I.D. 13303A).

VS

L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Captain Louis Van Den Bossche datat 13 ta' Marzu 2008 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

1. Illi b'decizjoni tad-29 ta' Frar, 2008, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet "**Captain L. Van Den Bossche kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" (ara Dok "LV 1" anness) iddecieda kif isegwi:

“Ghalhekk, ghar-ragunjet kollha hawn msemija, il-Bord, wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-kas, qed jghaddi sabiex fil-waqt illi jichad l-appell bhala nfondat mhux gusfifikat ai termini tal-artikolu 15 (i) (iv), jikkonferma d-decizjoni appellata tat-5 ta'Auissu, 1999.”

2. Illi din id-decizjoni hija konsegwenti ghal decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell (Sede inferjuri) li kienet annullat decizjoni precedenti ta' l-istess Bord fuq l-istess kaz datata 9 ta' Dicembru 2002, fejn f'dak il-kaz il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **'Louis Van den Bossche vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd.'** wara li ordna li jkun hemm xi modifiki zghar fl-applikazzjoni kif prezentata lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ddecieda li:

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

fir-rigward ta' sit li jinsab fi Triq tal-Gardiel, Marsaskala u dan wara li kien inhareg il-permess lil Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd. min-naha tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp;

3. Illi d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **'Louis Van den Bossche vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd.** deciza fis-26 ta' Frar 2004 u preseduta mill-Onorevoli Mhallel Dr. Raymond Pace kienet iddecidiet illi l-Bord ta' l-Appell kien agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu fid-decizjoni tieghu tad-9 ta' Dicembru 2002 u *per conseguenza* baghtet lura u rrinvijat l-atti lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex jiddeciedi l-kaz fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell;

4. Illi l-esponent ihossu aggravat mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tad-29 ta' Frar 2008, u

ghalhekk permezz tal-prezenti qed jinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti;

5. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell huma li l-esponent huwa proprjetarju ta' *'bungalow'* liema *'bungalow'* tinsab biswit is-sit koncernat f'dan l-appell liema sit jikkonsisti f'*guest house'* izda li fl-applikazzjoni hija deskritta bhala Lukanda li izda hija biss *guest-house* fuq *plot* wiehed mis-sit, il-*plot* numru 8, liema *guest-house* ma hi koperta bl-ebda permess ta' ppjanar ghir ghal licenzja tal-Pulizija. Kif gia accennat, is-sit koncernat jikkonsisti f'zewg *plots*, *plot 7* li skond l-iskemi ta' ppjanar jaqa' f'zona desinjata ghal *bungalows* residenzjali filwaqt li *plot 8* tinsab f'zona desinjata esklussivament ghal *semi detached villas*. L-applikazzjoni appellata kienet tikkoncerna din il *guest-house* liema aplikazzjoni talbet sabiex:

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

Is-sit li fuqu tinsab il-*'bungalow'* ta' l-esponent kif ukoll parti l-kbira minn din il-*'guesthouse'* jew lukanda koncernata f'dan l-appell jinsabu f'zona li hija destinata bhala *'bungalow site'* mit-Temporary Provision Scheme numru 68. Fil-fatt il-*Guest-House per se'* qatt ma nhargilha permess min-naha tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar sad-data tad-decizjoni tal-Bord appellata ghalkemm l-applikant issottometta, quddiem il-Bord li kienu jezistu xi permessi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ghaldaqstant huwa hati wkoll ta' dikjarazzjonijiet foloz. Minhabba r-restrizzjonijiet imposti mill-iskemi hawn fuq imsemmija kif ukoll rinforzati permezz tal-Pjan Lokali, l-esponent appella kontra l-ghoti ta' dan il-permess min-naha tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp;

L-Ewwel Aggravju:

6. Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa car u manifest *stante* li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell inghatat

kontra partijiet li ma kienux jiffurmaw parti fl-appell u *per consequenza* d-decizjoni hija nulla u invalida fil-ligi;

7. Illi effettivament jirrizulta kemm mill-ewwel decizjoni tal-Bord ta' l-Appell kif ukoll mid-Decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell illi l-partijiet f'dan il-kaz dejjem kienu l-esponenti, il-Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd. izda d-decizjoni appellata nghatat biss fil-konfront ta' l-appellant u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li lanqas biss kienet parti fl-appell. Jirrizulta ghalhekk li l-gudizzju mhux integrum *stante* li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata 29 ta' Frar 2008 ma torbotx u ma ghandha l-ebda valur legali fil-konfront tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kif ukoll fil-konfront ta' l-applikant Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd. Din l-omissjoni apparti li tilledi d-drittijiet tal-Kummissjoni kif ukoll tal-applikant, tilledi bi shih id-drittijiet ta' l-appellant illi konsegwenza ta' din l-omissjoni ma setax jissottometti dan l-appell kontra l-istess applikant, fattur li certament huwa ta' nteress ghall-appellant;

8. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell datata 14 ta' April 1997 fl-ismijiet '**Louise Anne Sultana vs Development Control Commission et.**' bin-numru 277 A/96, fejn dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat kif isegwi:

Dan huwa zball ta' sustanza billi hu bl-okkju tad-decizjoni li l-partijiet jigu effettivament identifikati. Hu proprju fil-konfront ta' dawk il-partijiet hekk idenfifikati li d-decizjoni tistabilixxi d-drittijiet u l-obbligi rispettivi tal-istess partijiet fil-kuntest tal-litigazzjoni bejniethom. Id-decizjoni torbot li dawk il-paritijiet kif identifikati fl-okkju, u jekk il-partijiet ma jkunx jirrizulta li gew korrettement identifikati, allura l-awtortia` tal-gudikant tifsoma fix-xejn`

Illi *in vista* ta' dak suespost, kif ukoll *in vista* tal-fatt li din l-omissjoni mihiex sanabbli f'dan l-istadju jirrizulta li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell appellata tippekka fil-ligi u ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett;

It-Tien Aggravju:

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju ta' l-appellant huwa wkoll car u manifest *stante* li meta l-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu ddikjara li qed jichad l-appell bhala wiehed infondat *stante* li mhux gustifikat *ai termini* tal-Artikolu 15 (i), l-Bord iddecieda punt ta' ligi hazin *stante* li ta decizjoni fuq punt li ma kienx in kontestazzjoni bejn il-partijiet u cioe' dwar l-interess guridiku ta' l-appellant u dan *stante* wkoll il-kwistjoni dwar l-interess guridiku kienet gia giet deciza permezz ta' decizjoni preliminari tal-Bord ta' l-Appell datata 1 ta' Settembru, 2000 (kopja annessa dokument "LV 2") liema decizjoni tikkontradixxi bi shih id-decizjoni appellata ghaliex li tiddikjara li l-appellant kellu interess guridiku jissottometti l-appell. *In vista* ta' dan, jirrizulta li anki ghal din ir-raguni d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell hija nulla u bla effett fil-ligi;

It-Tielet Aggravju:

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet aggravju ta' l-appellant huwa car u manifest ghaliex *nonostante* d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell hawn fuq ikkwotata kif ukoll *nonostante* l-linji gwida li tat l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell liema linji gwida kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni mill-Bord ta' l-Appell, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, kif diversament kompost, rega' agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu *stante* li filwaqt li rega' rrikonoxxa li s-sit koncernat f'dan l-appell jinsab f'zona fejn l-iskemi rigwardanti '*zoning*' ma jippermettux zvilupp kummercjali, u fil-waqt li njora ghal kollox id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, il-Bord ordna li jinhareg il-permess ta' zvilupp u din id-darba lanqas biss impona l-limitiazzjonijiet li kien impona l-ewwel Bord konsegwenza taz-*zoning*. Ghalhekk jerga' jigi emfasizzat li permezz ta' din id-decizjoni l-Bord ta' l-Appell jittanta jibdel l-iskemi li japplikaw ghaz-zona, meta l-istess Bord m'ghandux il-poter li jaghmel hekk *stante* li dan jista' biss isir *tramite* procedura specifika indikata fil-**Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta**, Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp liema procedura ma taghtix dan il-poter lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Fil-fatt lanqas fil-Pjan Lokali kif recentement approvat ma sar l-ebda tiddil fl-iskemi applikabbli ghaz-zona in kwistjoni;

12. Illi *in vista* tal-gurisdizzjoni limitata ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kif ukoll *in vista* li probabbilment l-Awtorita' appellata tqajjem din l-eccezzjoni, l-appellant umilment jaghmel referenza ghal diversi decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti kif ukoll ta' l-istess Onorabbli Qorti diversament presjeduta li lkoll ikkonfermaw li l-aggravju li l-Bord ta' l-Appell agixxa *ultra vires* jaqa' fil-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom, **Carmel Fenech vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Appell Numru: 387A/96, deciz 15 ta' Dicembru 1997), **Joe Cortis vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Appell Numru 376/93, deciza 27 ta' Frar 1996), **Gino Trapani Galea noe vs Awtorita' ta' l-Ippjanar et.** (Appell Numru: 228/96, deciz 29 ta' Ottubru 1999), **Charles Cassar vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Appell Numru: 65/98, deciz 31 ta' Mejju 2002), **Zaren Grima vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Appell Numru: 222/98, 31 ta' Mejju, 2002), **Joseph Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Appell Numru: 18/00, deciz 28 ta' Gunju 2002), **Anthony Cuschieri vs Kummissarju Kontroll ta' l-Izvilupp** (Appell Numru 89/00, deciz 28 ta' Gunju 2002), **Mario Camilleri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Appell Numru 18/2001/1, deciz 28 ta' Ottubru 2002). Finalment issir referenza ghall-istess decizjoni tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell hawn fuq ikkwotata fl-isimijiet **'Louis Van den Bossche vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd.** deciza fis-26 ta' Frar, 2004 fejn dik l-Onorabbli Qorti ddecidiet kif isegwi:

13. Illi fit-tieni lok rigward il-mertu ta' dan l-aggravju l-esponent jaghmel referenza ghall-**artikolu 15 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** li jaghti lista ezawrenti tal-funzjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-sub-artikolu (1). Jigi rilevat illi dan is-sub-artikolu flimkien ma' l-artikoli l-ohra li ghalihom jaghmel referenza bl-ebda mod

ma jaghti l-poter lill-Bord ta' l-Appelli dwar l-ppjanar sabiex ibiddel l-iskemi;

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

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

16. Illi minn dak kollu suespost l-esponent umilment jissottometti li jirrizulta li l-Bord ta' l-Appell dwar l-ppjanar fid-decizjoni appellata agixxa *ultra vires* ghaliex filwaqt li irrikonoxxa li *z-zoning* fejn jinsab is-sit koncernat fl-applikazzjoni ma jippermettix zvilupp li ma jkunx *bungalows* jew *detached villa's* min-naha l-ohra l-Bord ikkreja eccezzjoni fil-kaz ta' l-applikazzjoni koncernata f'dan l-appell billi approva zvilupp kummercjali ghall-ewwel darba fuq is-sit in kwistjoni u bir-rispett kollu ppretenda li kellu l-poter li jvarja l-iskemi u l-pjan lokali meta huwa car mil-ligi li dan ma jistax jaghmlu;

17. Illi l-appellant ghal darb'ohra bhal ma gia ghamel fl-appell precedenti quddiem din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, jerga' jaghmel referenza ghal sentenzi tal-Bord ta' l-Appell dwar l-ppjanar fejn l-istess Bord ghamilha cara li m'ghandux il-poter li jibiddel jew ivarja l-iskemi ta' ppjanar. Fost dawn id-decizjonijiet wiehed isib dik ta' **Jason Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (deciza 23 ta' Marzu, 2001) fejn il-Bord iddecieda li:

The granting of a permit to this development and the other four appeals on the same street would constitute a

significant change to the Town Planning Schemes (TPS) conditions relating to the maximum permissible height in the area and the boundaries. Such issues can only be addressed through the local plan process and the structure plan review and this has been repeatedly confirmed by the Planning Appeals Board in several decisions namely 200/93KA, 106/941 KA and 112/94 KA to list just a few'

Ir-Raba' Aggravju:

18. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-raba' aggravju ta' l-appellant huwa wkoll car u manifest *stante* li l-Bord ta' l-Appell iddecieda punt ta' ligi hazin meta ddikjara fid-decizjoni tieghu li l-appell ta' l-esponent ma kienx fondat u ghalhekk mhux gustifikat *ai termini* ta' l-**artikolu 15 (iv) tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta**;

19. Illi l-artikolu hawn fuq imsemmi jaqra kif isegwi:

'terza persona interessata ghandha tissottometi argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar sabiex tiggustifika l-appell taghha'.

Minn dak suespost jidher li l-Bord ta' l-Appell cahad l-appell ta' l-esponent ghaliex skond l-istess Bord, l-argumenti tal-esponenti ma kienux ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar. Ovvjament l-esponent ma jaqbilx ma' din id-decizjoni tal-Bord *stante* li huwa evidenti anki mill-istess decizjoni appellata, li sahansitra telenka r-ragunijiet ta' l-appell, illi l-argumenti mressqa mill-esponenti huma lkoll ibbazati fuq konsiderazzjoni ta' ppjanar;

20. Illi fost ohrajn, l-aggravji ta' l-appellant quddiem il-Bord ta' l-Appell kienu jitrattaw is-segwent:

a) Illi s-sit in kwistjoni kienet taqa' f'zona ta' natura residenzjali;

b) Illi l-iskemi temporanji u konsegwentement il-Pjan Lokali jindikaw din iz-zona bhala zona desinjata ghal bini

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' *bungalows* u *semi-detached villas* minghajr ebda eccezzjoni;

c) Sar aggravju wkoll koncernanti l-integrita' vizwali tal-izvilupp propost li kienet bi ksur tal-*policy* BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura, u dan anki ghaliex l-izvilupp propost jeccedi l-ammont ta' sulari permess mill-iskemi;

d) *Ai termini* tal-BEN 1 tressaq l-aggravju illi l-izvilupp propost kien ser jiggera ammont ta' traffiku li ma kienx gjustifikat fiz-zona in kwistjoni, kif ukoll illi l-izvilupp pospost kien ser jikkostitwixxi ta' periklu ghas-sigurta' tar-residenti;

e) Illi l-applikant ma provdiex il-*parking* neccessarju *ai termini* tal-*Policies* applikabli;

21. Illi filwaqt li ghandu jirrizulta evidenti lil din l-Onorabli Qorti li l-aggravji kollha mressqa mill-esponent quddiem il-Bord ta' l-Appell huma lkoll aggravji ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, jirrizulta car mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell illi l-Bord ghazel li jinjora ghal kollox dawn l-aggravji tant illi ma gewx trattati fil-konsiderazzjonijiet tal-Bord u lanqas ma nghataw ragunijiet ghalfejn kienu qed jigu michuda dawn l-aggravji ghajr illi skont il-Bord dawn ma kienux jikkwalifikaw bhala konsiderazzjonijiet ta' ppjanar. Bir-rispett kollu, l-esponent f'dan l-istadju jistaqsi jekk il-Bord kienx qed jara l-process tieghu meta l-Bord ta' din id-decizjoni li evidentement ma tirrispekkjax l-atti ta' dan il-kaz!;

22. Illi *in vista* ta' dak suespost, jirrizulta car li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell li jichad l-appell ta' l-esponent *ai termini* ta' l-**artikolu 15 (iv) tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** ma kenitx legalment gjustifikata;

Il-Hames Aggravju:

23. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hames u l-ahhar aggravju ta' l-appellant huwa wkoll car u manifest *stante* li l-Bord ta' l-Appell dwar l-ppjanar ibbaza d-decizjoni tieghu fuq principju ta' *commitment* u permessi

approvati u ezistenti fuq is-sit in kwistjoni, u cioe' fi kliem il-Bord ta' l-Appell 'permessi u licenzji ezistenti' (fol. 4 para. 5 tad-decizjoni) meta fil-fatt dawn il-'permessi u licenzji ezistenti' qatt ma ezistew tant li ma tressaq l-ebda dokument quddiem il-Bord li jipprova dan kollu;

24. Illi jirrizulta ghalhekk li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar gie indott mill-applikant li jaghti decizjoni abbazi ta' *commitment* li huwa principju legali rikonoxxut anki minn din l-Onorabli Qord fid-decizjoni fl-ismijiet '**Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**' deciza nhar l-24 ta' Marzu 2005 minn din l-istess Onorabli Qorti liema *commitment* effettivament qatt ma ezista izda gie prezunt unikament konsegwenza ta' dikjarazzjonijiet foloz li saru mill-istess applikant. Min-naha l-ohra l-Bord injora ghal kollox dokumenti li jinsabu fil-process relattiv li juru li kull meta l-applikant ittenta jissana l-izvilupp kummercjali qabel din l-applikazzjoni, dawk it-tentattivi dejjem gew michuda;

25. Illi bir-rispett kollu, l-Bord ta' l-Appell qatt ma seta' jaghti decizjoni valida fil-ligi minghajr ma qabel ikun accerta ruhu li dak li kien qed jibbaza d-decizjoni tieghu fuqu kellux validita legali jew le. L-esponent umilment jissottometti li fil-process in kwistjoni jezistu dokumenti u pjanti li ma jirrispekkjawx il-fatti veri u li qatt ma gew accettati min-naha ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll fl-istess process saru diversi dikjarazzjonijiet inveritieri min-naha ta' l-applikant in kwistjoni u l-Bord ta' l-Appell kellu d-dover li ma jiehux decizjoni abbazi tagghom ladarba ma kienux legalment ppruvati anzi pjuttost gie ppruvat bil-kontra quddiem il-Bord.

Ghaldaqstant, *in vista* tas-suespost, l-appellant filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia' prodotti, u filwaqt li jitlob minn issa li jigu annessi ma' dan il-process l-atti kollha quddiem il-Bord ta' l-Appell kif ukoll l-atti tad-decizjoni precedenti moghtija minn din l-istess Onorabli Qorti datata 26 ta' Frar 2004 bin-numru 44/02 u jirriserva li jgib provi ohra skont il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabli Qorti ta' l-Appell joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tad-29 ta'

Frar 2008, fil-kaz fl-ismijiet **Captain L Van Den Bossche vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (PAB 306/99 ISB) u tirrevoka l-hrug tal-permess bin-numru PA 2272/97 jew fin-nuqqas tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni appellata u jekk ikun il-kaz tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex dan jiddeciedi l-kwistjoni skont il-ligi, fil-limiti tal-poteri tieghu.

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

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 12 sa 40 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 3 ta' April 2008 a fol. 41 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **“Capt. L. Van Den Bossche vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-istess Bord.

Rat li l-Awtorita' appellata ma pprezentat l-ebda risposta minkejja li giet notifikata fit-12 ta' Mejju 2008 u anke wara li l-istess giet moghtija terminu ulterjuri ta' 20 gurnata mid-data tal-verbal tat-18 ta' Gunju 2008 sabiex tipprezenta risposta relattiva.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma tat-18 ta' Gunju 2008, fejn meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet u Ivor Robinich ghall-Awtorita' appellata. Id-difensuri qablu li l-okkju tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa zbaljat peress li l-applikant Eugenio Agius *nomine* lanqas huwa ndikat fl-okkju u dan appartu d-differenza li tidher minn dik id-decizjoni ta' din il-Qorti tas-26 ta' Frar 2004. Dr. Claire Stafrace Zammit talbet li tinghata terminu biex tipprezenta risposta, id-difensuri tal-kontro-parti rrimettew ruhhom. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu lil Dr. Claire Stafrace Zammit biex tipprezenta r-risposta taghha f' ghoxrin (20) jum minn dan il-verbal bil-visto/notifika tad-difensur tal-kontro-parti. L-appell gie differit ghas-senetenza ghat-30 ta' Ottubru 2008.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 29 ta' Frar 2008 fl-ismijiet premessi.

Rat il-*file* relattiv tal-Awtorita' u l-proceduri quddiemha in konessjoni mal-istess applikazzjoni.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ipprezentata fir-Registru fid-9 ta' Ottubru 2008 a fol. 48 tal-process.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (PAB) datata 28 ta' Frar 2008 fejn gie rifjutat l-appell ta' l-appellanti odjerni, bhala terz interessat peress li inghad li l-appell mhux gustifikat abbazi tal-**artikolu 15 (i) u (iv) tal-Kap 356.**

Illi dan l-appell kien jikkoncerna applikazzjoni sabiex titwaqqa' *bungalow* u din tigi mibnija mill-gdid b'*restaurant* u tinbena "*first floor on existing hotel room*".

Illi kien inhareg permess datat 5 ta' Awissu 1999 (P.A. 2272/97) fejn l-istess applikazzjoni giet approvata "*to demolish existing hotel rooms and reconstruct same hotel rooms at first floor level along Triq il-Mahsel together with the construction of stores at basement and restaurant/bar at ground floor along Triq il-Qajliet c/w Triq il-Gardiel*", fuq is-sit Triq il-Gardiel, Marsacala bil-kondizzjonijiet hemm stipulati.

Illi kien sar appell mill-appellanti odjerni li gie michud fid-9 ta' Dicembru 2002, u l-istess decizjoni giet annullata u revokata b'sentenza ta'din il-Qorti datata 26 ta' Frar 2004 fejn l-istess process gie rimess lil PAB u dan fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Van Den Boschee vs Il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Eugenio Agius f'isem**

Ramla Development Corp. Ltd (b'okkju allura differenti minn dak odjern).

Illi l-PAB rega' rrifjuta l-appell tal-appellant bid-decizjoni tat-28 ta' Frar 2008 din id-darba fl-ismijiet **“Louis Van Den Boschee vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”**.

Illi l-ewwel aggravju huwa appuntu fis-sens li d-decizjoni hija nulla ghaliex l-okkju huwa zbaljat ghaliex il-Kummissjoni ghall-Kontroll ghall-lzvilupp ma tissemmiex kif lanqas jissemma l-applikant Eugenio Agius f'isem Ramla Development Corp. Ltd. Dwar din l-ahhar parti l-Awtorita' qablet kif jidher mill-verbal quddiem din il-Qorti datat 18 ta' Gunju 2008.

Illi kif inghad fis-sentenza **“Anthony Galea vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-lzvipupp et”** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' April 2006) zball f'okkju huwa zball fis-sustanza tas-sentenza ghaliex ovvjament ikun hemm bdil tal-partijiet involuti fl-istess kawza, u fil-kaz ta' ommissjoni ta' parti hemm ovvjament nuqqas li tissemma parti fil-kawza li ghaliha l-istess decizjoni taghmel stat. Dan naturalment jimporta n-nullita' tas-sentenza kif gie deciz konsistentement inkluz fil-kawzi fl-ismijiet **“Elisa sive Alice Cachia et vs Avukat Dr. Dunstan G. Bellanti et noe”** (P.A. 26 ta' Gunju 1957- Vol. XXXVI-I-200) u **“Alexander Victor Baldacchino vs Henry Albert Pace noe”** (P.A. 10 ta' Dicembru 1963).

Illi tant huwa bazilari u ta' importanza dan il-principju li skond is-sentenza **“Joseph Busuttil vs Avukat Dottor John Mamo noe”** (A.C. 28 ta' Frar 1997) fejn l-izball kien jikkonsisti fl-isem ta' l-attur, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet :-

“Dan hu zball ta' sustanza li l-Qorti ta' l-Appell necessarjament trid tissollevah ex officio in kwantu hu bl-okkju tas-sentenza li l-partijiet jigu identifikati u huma d-drittijiet u l-obbligi ta' dawk il-partijiet – persuni kontendenti fil-kawza – li jkunu qed jigu determinati fis-sentenza appellata. Is-sentenza taghmel stat u torbot lil dawk il-

Kopja Informali ta' Sentenza

persuni u huwa car li jekk dawn ma jkunux sewwa identifikati dik ir-rabta ma tirrizultax effikaci fil-ligi. L-izball allura jehtieg li jigi rettifikat”.

Illi skond is-sentenza “**Avukat Dottor Stephen Thake nomine vs Fabian Saliba**” deciza fl-4 ta’ Mejju 1994 (Vol. LXXVII, pt.II, p.133) inghad li tali zball ma jistax jigi kkorregut mill-Qorti ta’ l-Appell izda biss mill-Qorti li tat l-istess sentenza.

Illi konferma ta’ dan kollu hija s-sentenza “**Joseph Sant vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-izvilupp**” (Onorabbli Qorti ta’ l-Appell Civili - Cit. Nru 344A/98 - 23 ta’ April 2001) fejn saret riferenza ghas-sentenzija moghtija fl-14 ta’ April 1997, fil-kawza fl-ismijiet “**Louise Ann Sultana vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-izvilupp u l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar**” fejn kien gie rrimarkat hekk :-

“Dan huwa zball ta’ sustanza billi hu bl-okkju tad-decizjoni li l-partijiet jigu effettivamente identifikati. Hu proprju fil-konfront ta’ dawk il-partijiet hekk identifikati li d-decizjoni tistabbilixxi d-drittijiet u l-obbligi rispettivi ta’ l-istess partijiet fil-kuntest tal-litigazzjoni bejniethom. Id-decizjoni torbot lil dawk il-partijiet kif identifikati fl-okkju u jekk il-partijiet ma jkunux jirrizultaw li gew korrettement identifikati, allura l-awtorita’ tal-gudikat tisfuma fix-xejn. Ma hemmx dubju li dana l-izball sar bi zvista u li huwa possibbli li jigi rettifikat.”

Illi skond is-sentenzi “**Catherine Ripard vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u Paul Baldacchino**” (A.I. C. (RCP) – 18 ta’ Novembru 2004) u “**Joseph Zammit vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**” (A.I.C. (RCP) – 26 ta’ Ottubru 2004) dawn il-principji gew applikati ghall-kazi taht il-**Kap. 356** u dan ghaliex zball fl-okkju jbidel ghal kollox l-identita’ tal-persuna u l-effetti kollha ta’ l-ordnijiet mahruga mill-Awtorita’ nnifisha, u certament huwa logiku li decizjoni ta’ hrug jew revoka ta’ permess ghandha tirreferi u tinkludi lill-applikant li f’dan il-kaz kien Eugenio Agius f’isem Ramla Development Corp. Ltd, li mkien ma huwa ndikat fl-okkju tal-kawza, nkluz d-

decizjoni tal-PAB hawn appellata u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u d-decizjoni tal-PAB tad-29 ta' Frar 2008 qed tigi annullata.

Illi dwar it-tieni aggravju fejn l-appell gie michud abbazi tal-**artikolu 15 (i) tal-Kap. 356** jinghad li dan l-aggravju huwa wkoll gustifikat u dan peress li tali artikolu jittratta dwar l-interess guridiku li ghandu jkollha terza persuna sabiex tressaq appell, punt li kien gja gie deciz fid-decizjoni tal-PAB dwar l-istess applikazzjoni fl-1 ta' Settembru 2000 u fejn inghad mill-PAB stess li l-applikant ghandu interess kif jitlob l-Att dwar l-lppjanar u ghalhekk l-istess appell ma setax jigi michud fuq din il-bazi. Ovvjament jekk dan huwiex gustifikat positivamente fil-mertu hija kwistjoni ohra izda differenti mill-kwistjoni ta' interess guridiku sabiex iressaq dan l-appell – li huwa l-unika punt kkunsidrat taht l- **artikolu 15 (i) tal-Kap. 356**.

Illi dwar it-tielet aggravju din il-Qorti thoss li dan huwa wkoll gustifikat u dan peress li jirrizulta lill din il-Qorti li bid-decizjoni tad-29 ta' Frar 2008 tal-Bord l-istess PAB mar kontra d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33 tal-Kap. 356** u dan peress li ppermetta zvilupp li jmur kontra l-lskemi Temporarji ta' Zvilupp li ghall daww l-inhawi jippermettu biss zvilupp ta' *bungalows jew detached villas*; ghalhekk jidher li l-istess PAB qed tippermetti zvilupp iehor u differenti minn dak li jippermettu l-istess skemi u b'hekk qed tagixxi *ultra vires* ghaliex qed imur kontra l-istess skemi li l-Awtorita' hija obbligata li tosserva hlief f'kazijiet ta' tibdil ta' policy jew jekk l-area hija kommossa mod iehor b'numru ta' zviluppi ta' natura differenti – li certament ma jirrizultax li huwa l-kaz. Dwar dan issir ukoll riferenza ghad-decizjoni ta' din il-Qorti datata 26 ta' Frar 2004 fuq citata dwar l-istess applikazzjoni mertu tal-appell odjern.

Illi l-kuncett tal-allegat *commitment* msemmi mill-PAB ghall-uzu tal-istess fond suggestt ghall-applikazzjoni msemmija, apparti li ma jirrizultax li l-Awtorita' ta' l-lppjanar qatt harget qabel permess f'dan is-sens, ma jfissirx li minhabba tali uzu l-lskemi ta' Zvilupp jistghu jigu injorati, u dan speccjalment fejn l-entita' tal-izvilupp propost

Kopja Informali ta' Sentenza

hija wkoll ikbar jew iktar estensiva minn dik li kienet tezisti u ghalhekk din il-Qorti thoss li anke f'din id-decizjoni l-istess PAB ma osservax id-disposizzjonijiet tal-ligi.

Illi dan fih innifsu jwassal sabiex jigi accettat anke ir-raba' aggravju u dan peress li dan jidher li l-appell tat-terz huwa bbazat fuq konsiderazzjoni ta' zvilupp, inkluz u mhux l-inqas fuq *zoning* tal-istess area skond l-iskemi temporanji ta' zvilupp imsemmija, u dan iktar u iktar fejn jidher li ma hemm ebda zvilupp iehor tal-istess natura turistika u/jew kummercjali bhal dak propost izda jirrizulta li l-area hija wahda residenzjali.

Illi dwar il-hames aggravju jinghad li mill-atti tal-istess *file* quddiem il-PAB ma jirrizultax effettivament x'permessi kien hemm mill-Awtorita' koncernata, u la tqajjem dan il-punt (kemm dwar l-ezistenza, validita' u/jew legalita' tal-istess permessi) certament li l-istess aggravju kellhu jigi ezaminat mill-PAB, u ma jigix sempliciment prezunt li jezisti u lanqas jittiehed "*for granted*". Fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan il-punt gie sorvolat mill-istess PAB.

Illi ghalhekk l-appell qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi **tilqa' l-appell interpost mill-appellant Captain Louis Van Den Bossche** fir-rikors ta' l-appell tieghu datat 13 ta' Marzu 2008 inkluz l-ewwel aggravju kontenut fl-istess u b'hekk thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 29 ta' Frar 2008 fl-ismijiet "**Captain Louis Van Den Bossche vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**", u b'hekk tirmetti u tirminvija l-kaz lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex l-istess kaz jigi deciz mill-istess Bord mill-gdid skond il-ligi fid-dawl ta' din id-decizjoni .

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' appellata.

Moqrija.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----