



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 34/2001/1

Mario Gauci

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' I-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Apell ta' Mario Gauci datat 19 ta' Ottubru 2001 a fol. 1 fejn gie premiss:-

Illi huwa kien ipprezenta appell fil-25 ta' April 2000 *tramite* l-Perit Paul Camilleri minn rifjut tat-permess ghall-Izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fis-27 ta' Marzu 2000.

Illi l-appellant applika ghal "*sanctioning of miscellaneous alterations and upgrading of existing building*" f'8, Jews Sally Port, Marsamxett Street, Belt Valletta.

Illi b'decizjoni ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru 2001 l-appell ta' l-esponent gie michud u l-Bord ikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

Illi l-appellant hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u qed jinterponi umli appell.

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

Illi l-Bord mill-ewwel beda b'apprezzament hazin tal-ligi meta a fol. 9 tas-sentenza qal *"ghandhom jigu applikati PA circulars 2/96 u 2/98 li jipprovdu li l-Awtorita m'ghandhiex tapprova zvilupp meta fis-sit in kwistjoni jkun hemm zvilupp mhux kopert bil-permess u li dan l-izvilupp ma jkunx inkluz fil-proposta ta' l-izvilupp biex jigi regolarizzat"*. Pero` meta wiehed jezamina c-circular PA 2/98 dan jghid fil-paragrafu 2.4:

"where part(s) of a site or building is illegal, permission of new development elsewhere on the site should not be refused solely because there are illegalities in the building..."

Jidher car illi c-cirkolari fuq citata tikkontempla xenarju fejn tista' tezisti sitwazzjoni ta' llegalita u fl-istess hin l-Awtorita' tista' tawtorizza xoghlijiet alternattivi. Ghalhekk il-Bord applika c-cirkolari b'interpretazzjoni zbaljata.

Illi *inoltre* fid-decizjoni tal-Bord a fol. 8 hemm *"b'mod partikolari il-Bord jinnota li din hija applikazzjoni sanatorja ntiza biex tirregolarizza zvilupp li diga sar."* Pero` fl-ebda stadju tal-proceduri ma ngabu provi biex juri li x-xoghol gja' sar. Tant hu hekk li fir-risposta tal-Kummissjoni ntimata kemm fl-ewwel stadju u anke fit-tieni stadju l-izvilupp kien deskritt bhala *"the proposed development"*.

Illi jekk ix-xoghol kienx diga sar huwa rrilevanti ghal dawn il-proceduri. Hawn m'hux *si tratta ta' enforcement notice* fejn il-proceduri jikkoncernaw jekk huwa l-kaz illi jigi mwaqqa' xi bini ezistenti ghax mhux kopert bil-permess

Kopja Informali ta' Sentenza

pero` *si tratta* ta' applikazzjoni biex isiru xi miljoramenti zghar bhal zebgha ghal post gja' ezistenti.

Ghaldaqstant l-appellanti titlob umilment illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni taghha tal-5 ta' Ottubru 2001 u tilqa' l-appell li ghamel l-esponent quddiem il-Bord ta' l-Appelli Dwar l-Ippjanar u konsegwentement tordna l-hrug tal-permess ghal "*sanctioning of miscellaneous alterations and upgrading of existing building*" f'8, Jews Sally Port, Marsamxett Street, Belt Valletta.

Rat id-dokumenti eseblti a fol. 4 sa 8 tal-process;

Rat ir-risposta tal-intimata Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 29 ta' Ottubru 2001 a fol 10 *et seq.* tal-process:

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 tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)*" u ghalhekk gialadarba ssir tali korrezzjoni b'ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni;

2. Illi fid-decizjoni tieghu tal-5 ta' Ottubru 2001 (Dok. "A"), il-Bord ta' l-Appell, wara valutazzjoni estensiva tal-fatti, iddecieda billi cahad l-appell ta' l-istess Mario Gauci u ma accettax li l-applikazzjoni ta' l-appellant li kienet ghal "*sanctioning of miscellaneous alterations and upgrading of existing building*".

3. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li mhuwiex qed mina "*punti ta' ligi decizi mill-Bord*" a tenur ta' l-**artikolu 15(2) ta' l- Att I ta' l-1992**. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mhijiex it-tielet istanza fejn tista' tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, izda jista' jsir appell ristrett biss dwar punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord.

Illi f'dan il-kaz l-appellant mhux qieghed isostni li l-Bord applika c-Circulars 2/96 u 2/98 meta ma kellux jaghmel

dan jew li naqas li jikkonsidra xi regolamenti oħrajn. Kulma qed jikkontesta hija l-interpretazzjoni li saret mill-Bord ta' l-Appelli tal-principji msemmija (dawn ic-*Circulars* 2/96 u 2/98 u jallega li dawn l-istess principji ma kienux applikappli għal kaz in dizamina.

Illi madankollu, kif kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti, il-Bord ta' l-Appell għandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legizlazzjoni u japplikaha għall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni w applikazzjoni tal-ligi għall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti dina l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostitwixxi id-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Fil-fatt il-Bord bl-ebda mod ma ddecieda xi kontroversja li qamet fil-mori tal-proceduri quddiemu dwar l-interpretazzjoni li għandha tinghata lil dawn ic-*Circulars* 2/96 u 2/98.

Fil-fatt dina l-Onorabbli Qorti, fis-sentenza **“Emanuel Mifsud vs Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp”**, spjegat li:-

"Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi Is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni lanqas ma taghti lok għal 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 w elucidata fil--motivazzjoni a li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

4. Minghajr pregudizzju għas-suespost, jinghad illi fl-ewwel aggravju tieghu l-appellant qed issostni li l-Bord ta' l-Appelli għamel apprezzament hazin tal-ligi meta, wara li fid-decizjoni tieghu kien qal li għandhom jigu applikati PA Circulars 2/96 u 2/98, kif anke l-appellant jaqbel li kellu jsir, kompla billi enuncja li dawn *“jipprovdu li l-Awtorita' m'għandhiex tapprova zvilupp meta fis-sit in kwistjoni ikun hemm zvilupp mhux kopert bil-permess u li dan l-izvilupp*

ma jkunx inkluz fil-proposta ta' l-izvilupp biex jigi regolarizzat".

L-appellant jikkwota l-ewwel sub-paragrafu tal-paragrafu 2.4 ta' Circular PA2/98, li madankollu ma jistax jinftiehem jekk ma jittehidx fil-kuntest tat-tlett kundizzjonijiet li insabu ezatt wara. Fil-fatt il-paragrafu shih jaqra hekk:

"Where part(s) of a site or building is illegal, permission for new development elsewhere on the site or building should not be refused solely because there are illegalities in the building when:

- granting permission for the new development will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action (removal or rectification) against the illegal parts of the building; and

- the application does not include the 'illegal' part(s), and

- the applicant has no control over the 'illegal' part(s) and was not involved in the 'illegal' development

Issa huwa car li wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ma gietx sodisfatta stante li l-applikazzjoni hija wahda sanatorja sabiex jigi regolarizzat zvilupp illegali u ghaldaqstant il-Bord ma setax japplika l-ewwel sub-paragrafu, jigifieri ma jirrifjutax il-permess unikament minhabba l-prezenza ta' xi llegalitajiet fil-bini. Fil-fatt fis-sentenza "**Joseph Sant vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Ilzvilupp**" l-Bord ta' l-Appelli kien qal hekk:

"Il-Bord ma jistax jaghti permess fuq sit li ghandha xi 'illegalities' skond is-Circular 2/96, jekk wiehed ma jitlobx biex jissana dawn l-'illegalities' jew inehhihom. Is-Circular 2/98, tghid ukoll li fejn l-'application' tinkludi 'the illegal parts' jew fejn l-izvilupp propost 'will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action' l-izvilupp ghandu jigi michud. Jidher car li l-izvilupp propost isegwi dawn iz-zewg Circulars".

5. Illi t-tieni aggravju ta' l-appellant qieghed isostni li fl-ebda stadju tal-proceduri ma ngiebu provi li x-xoghlijiet kienu diga' saru. Bir-rispett kollu, qed jigi sottomess li l-fatt li l-applikazzjoni li saret kienet wahda sanatorja huwa prova fiha nfisha li kienu saru xi xoghlijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

Minbarra hekk, hemm ukoll numru ta' ritratti li juru l-izvilupp li sar bejn l-1967 u l-1997, fiz-zmien meta kien mehtieg permess ghall-izvilupp.

Huwa veru, kif isostni l-appellant, li hawnhekk *si tratta* ta' applikazzjoni biex isiru miljoramenti zghar ghal post diga' ezistenti, biss jibqa' l-fatt li dan il-post inbena b'mod illegali u mhijiex semplici applikazzjoni ghal alterazzjonijiet izda anke ghar-regolarizzazzjoni.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia' prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-hamsa (5) ta' Ottubru 2001 u tiriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li dina l-Onorabli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Mario Gauci, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-hamsa (5) ta' Ottubru 2001, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 15 sa 23 tal-process;

Rat ir-rikors ta' Mario Gauci fejn talab li din il-Qorti joghgobha tordna l-korrezzjoni fis-sens illi wara l-kliem "*Fil-Qorti ta' l-Appell*" jziedu l-kliem "*(Sede Inferjuri)*".

Rat ir-risposta tal-intimata fejn irrimettiet ruhha ghas-savju gudizzju ta' dina l-Qorti u talbet li jekk il-Qorti tawtorizza din il-bidla hija ghandha tigi awtorizzata sabiex taghmel l-istess korrezzjoni fir-risposta taghha ghar-rikors ta' l-appellant.

Rat id-digriet tal-Qorti tas-7 ta' Dicembru 2001 fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li ssir kull fejn hemm bzonn il-korrezzjoni rikjesta fis-sens li wara l-isem ta' din il-Qorti ghandhom jidhlu l-kliem "*(Kompetenza Inferjuri)*".

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 25 ta' April 2002, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "**Mario Gauci kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tad-29 ta' April 2002; tal-10 ta' Gunju 2002 fejn Dr Camilleri talab li jaghmel nota mhux opposta. Il-Qorti laqghet it-talba u ppreffigiet terminu ta' 40 gurnata lill-appellant biex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto jew notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu 40 gurnata biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-9 ta' Dicembru 2002; u tad-9 ta' Dicembru 2002 fejn minhabba li l-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza ddiferiet l-appell ghas-sentenza ghall-24 ta' Frar 2003 u wara ghas-27 ta' Frar 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellant Mario Gauci applika ghal *sanctioning of miscellaneous alterations and upgrading of existing building* f'8, Jews Sally Port, Marsamxett Street, Valletta. Illi fis-27 ta' Marzu 2000 inhareg rifjut tal-permess ghall-izvilupp mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-izvilupp. Huwa pprezenta appell fil-25 ta' April 2000, liema appell fil-5 ta' Ottubru 2001 il-Bord ta' L-Appell dwar l-ippjanar. B'hekk hu pprezenta r-rikors odjern u espona l-aggravji tieghu.

Illi l-intimata fit-tielet eccezzjoni taghha eccepjet illi l-appell hu null peress illi ma sarx minn "*punti ta' ligi decizi mill-Bord*" a tenur ta' l-**artikolu 15(2) ta' l-Att 1 ta' l-1992**. Illi dan is-subartikolu jiddisponi hekk :-

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

Illi din id-dispozizzjoni giet interpretata minn din il-Qorti f'numru sostanzjali ta' decizjonijiet. Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Grixti vs l-Awtorita' ta' l-ippjanar**" (A.C. 31 ta' Mejju 1996 – App.

Nru 432/95) fejn gie kkonfermat u rradikat il-principju applikabbli f'dawn it-tip ta' appelli li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti bhala Qorti ta' Appell f'appell taht id-dispozizzjonijiet tal-**Att Nru 1 ta' l-1992** hija ferm limitata. Fl-istess sentenza gie citat is-segwent:-

*“.... mhux biss hu eskluż kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatti decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata.” (“**Anthony Borg vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar**” – A.C. 24/4/96).*

Illi dan gie kkonfermat anke fis-sentenzi ricenti ta' din l-istess Qorti fil-11 ta' Gunju 2001 (App Nru 222/99) fl-ismijiet **“Joseph Bezzina vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** u f' **“Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** moghtija fid-19 ta' Novembru 2001 (App. Nru 213/99). Inoltre' fis-sentenza **“Emanuel Saliba vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (A.C.I. (RCP) 28 ta; Ottubru 2002 – App Nru 10/01/RCP), il-Qorti rreferiet ghas-sentenza **“Tony Zahra vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (A.C. 6/5/98) fejn kien gie konfermat li l-gurisdizzjoni hija limitata hafna u ntqal hekk:-

“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 decizjoni 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 fatturi rrelevanti, 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 sindikabbli minn dina l-Qorti f'appelli bhal dawn.”

Illi kwindi l-Qorti, kif presjeduta, fis-sentenza **“Emanuel Saliba vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** ikkonkludiet is-segwent:-

“Illi abbazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnifisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita' taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nfisha hija cara u li tillimita b'mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti tal-Appell fuq punt ta' dritt; dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b'decizjoni tal-Bord ma ghandhiex rimedji ordinarji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, pero' certament li mhux fl-ambitu ta' appell minn decizjoni tal-Bord ta' Appell lil din il-Qorti taht id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 15 (1) tal-Att 1 tal-1992, dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-aktar skjet u definit.”

Illi wara li nghad dan kollu, din il-Qorti tibda bl-ewwel aggravju tal-appellant. Huwa qed jissottometti li l-Bord mill-ewwel beda b'apprezzament hazin tal-ligi meta a fol. 9 tas-sentenza qal li *“ghandhom jigu applikati PA circulars 2/96 u 2/98 li jipprovdu li l-Awtorita' m'ghandhiex tapprova zvilupp mhux kopert bil-permess u li dan l-izvilupp ma jkunx inkluz fil-proposta ta' l-izvilupp biex jigi regolarizzat.”*

Illi infatti l-appellant irrefera ghall-paragrafu 2.4 fic-cirkulari PA 2/98 fejn skond hu jikkontempla xenarju fejn tista' tezisti sitwazzjoni ta' llegalita' u fl-istess hin l-Awtorita' tista' tawtorizza xoghlijiet alternattivi. Ghalhekk hu jsostni li l-Bord applica c-cirkolari b'interpretazzjoni zbaljata.

Illi t-tieni aggravju tal-appellanti jsostni li fid-decizjoni tal-Bord a fol. 8 hemm *“b'mod partikolari l-Bord jinnota li din hija applikazzjoni sanatorja ntiza biex tirregolarizza zvilupp li diga sar.”* Illi pero' l-appellant isostni li fl-ebda stadju tal-proceduri ma ngabu provi biex juru li x-xoghol gia' sar, tant hu hekk li fir-risposta tal-Kummissjoni kemm fl-ewwel stadju u anke fit-tieni stadju l-izvilupp kien deskritt bhala *“the proposed development”*. Illi skond hu jekk ix-xoghol kienx diga' sar huwa rrelevanti ghal dawn il-proceduri ghax hawn ma jitrattax dwar *enforcement notice*

fejn il-proceduri jikkoncernaw jekk huwa l-kaz illi jigi mwaqqa' xi bini ezistenti ghax mhux kopert bil-permess pero' si tratta ta' applikazzjoni biex isiru xi miljoramenti zghar bhal zebgha ghal post gia' ezistenti.

Illi dwar dawn l-aggravji din il-Qorti tirrileva li jidher car li l-ewwel sottomissjoni tal-appellanti hija fuq bazi legali *stante* li qed isostni li c-cirkolari msemmija gew applikati hazin, u ghalhekk dan jaqa' fil-limiti ta' kompetenza li ghandha din il-Qorti li tisma' appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, u dan ghaliex l-ilment tal-appellanti huwa bbazat proprju fuq id-*decide* tal-istess decizjoni tal-Bord, li cahad is-sottomissjonijiet quddiemu tal-appellant peress li applika c-Cirkolari 2/96 u 2/98 ghal-kaz in ezami.

Illi huwa veru li l-istess Bord ta' l-Appell ghandu d-dritt jiddeciedi fuq l-interpretazzjoni kemm tal-fatt u kemm tad-dritt, pero' fil-waqt li nterpretazzjoni u apprezzament ta' fatti ma humiex soggetti ghall-appell quddiem din il-Qorti, apprezzament tal-ligi, speċjalment meta applikata mill-istess Bord ta' l-Appell bhal fil-kaz odjern, hija soggetta ghall-appell skond id-disposizzjoni specifici tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356**, u tali cirkolari huma fil-fatt regoli li jirregalaw ukoll l-hrug ta' permessi f'diversi kategoriji ta' applikazzjoni u huma ndikati u riferiti bhala '*other planning documents*' minn Dr. Kevin Aquilina fil-ktieb tieghu stess ***Development Planning Legislation***.

Illi l-argument tal-appellat li peress li l-appellant mhux qed isostni li l-Bord applika c-Cirkolari 2/96 u 2/98 meta ma kellux jaghmel dan jew li naqas li jikkonsidra xi regolamenti ohrajn, izda biss li qieghed joggezzjona ghal kif il-Bord interpretahom tant li sostna li dawn il-principji ma kienux applikabbli ghall-kaz in ezami, dan ma jikkostitwix punt ta' dritt huwa fl-opinjoni ta' din il-Qorti ghal kollox inaccettabbli *stante* li huwa minnu dan jigi eliminat anke l-appell lill din il-Qorti fuq punt ta' dritt, *stante* li li jidher car li l-ewwel aggravju tal-appellant odjern huwa purament wiehed legali, ghaliex allegatament qed jallega li l-ligi ghall kaz in ezami giet applikata hazin, *stante* li c-

cirkolari in kwistjoni ma jghidux jew ma jipprovdux dak li l-Bord tenna li jsostnu.

Illi pero' jekk wiehed jidhol ghall-mertu tal-istess aggravju, hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-Bord gharbel sew il-kaz li kellu quddiemu u rrefera b'mod car ghac-cirkulari u *policies* li kienu japplikaw. Illi *inoltre* jidher mill-istess sentenza li l-paragrafu 2.4 tac-cirkulari 2/98 ma jghidx biss dak li kkwota konvenjentement l-appellant. Infatti c-cirkulari tispecifica ezattament meta ghandha tapplika:-

“Where part(s) of a site or building is illegal, permission for new development elsewhere on the site or building should not be refused solely because there are illegalities in the building when:

- *granting permission for the new development will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action (removal or rectification) against the illegal parts of the building; and*
- *the application does not include the ‘illegal’ parts; and*
- *the applicant has no control over the ‘illegal’ part(s) and was not involved in the ‘illegal’ development.”*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-appellant kien applika biex jaghmel alterazzjonijiet ghall-*boathouse* gja' ezistenti, izda rrizulta bla ebda dubju mill-provi prodotti quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li l-istess *boathouse* ma kenitx qatt koperta bl-ebda permess, fatt li jinsab *di piu* ammess mill-istess appellanti tant li l-Perit Paul Camilleri A & C. E. sostna li:-

“Mr. Gauci has informed me that this boathouse, as well as other boathouses in the area, is in the same situation, i.e. they do not seem to have a formal permit – but this does not mean that they are illegal”.

Illi apparti l-ahhar frazi fuq citata, li in vista tad-dikjarazzjoni tal-istess Perit fl-ewwel parti tal-kwotazzjoni ma taghmilx sens u hija wahda kontradittorja, jidher car

mill-istess procediment quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar, li huwa fatt stabbilit li tali *boathouse* ghall-liema l-applikazzjoni tirreferi hija bini mhux munit bil-pemess, u bizzejjed wiehed ihares lejn il-kummenti tad-Direttorat f'pagna 6 u 7 tal-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell illum soggetta ghal dan l-appell.

Illi tenut kont ta' dan kollu jsegwi ghalhekk li la darba l-applikazzjoni tal-appellant illum soggetta ghal dan l-appell kienet limitata biss mhux biex tissana jew tirregularizza l-istess bini izda to "*sanction of miscellaneous alterations and upgrading of existing buliding*" u ghalhekk sabiex isiru alterazzjoni u tibdil fl-istess binja, jidher car li japplikaw kemm ic-cirkolari PA2/96 fejn f'paragrafu 3.1 taghha jinghad li:-

"when existing development on a site is wholly or partly illegal, the DCC will not consider a development permit application relating to the new development on that site, unless the illegal development is regularised".

Illi ma hemmx dubju li kulma ghamel il-Bord fid-decizjoni tieghu kien li applika din ic-cirkolari, u la darba huwa kkonstata li l-bini li fuqhu jew fih kienu qed jigu mitluba li jsiru alterazzjoni, kien wiehed bhal permess, ma setghax lanqas jikkonsidra alterazzjonijiet ghall-istess qabel l-istess bini jigi sanat. Din hija applikazzjoni korretta tar-regoli vigenti.

Illi ghal dak li jirrigwarda ic-Cirkolari PA.2/98 jidher li l-appellanti fl-appell tieghu kwota biss l-ewwel parti tal-paragrafu 2.4 fuq citat, ghaliex jekk wiehed jkompli jaqra l-istess cirkolari jirrizulta konsistentement mac-cirkolari fuq citata, li la darba jkun jirrizulta li l-izvilupp propost, f'dan il-kaz l-alterazzjonijiet isemmija fl-applikazzjoni tal-appellant, jinkludi wkoll l-parti illegali tal-istess bini, u f'dan il-kaz hekk huwa ghaliex il-binja kollha hija minghajr permess, u ghalhekk mibnija b'mod illegali; in verita' kull interpretazzjoni ohra tal-istess cirkolari kienet twassal sabiex jigi awtorizzat li jsir bini jew xoghol fuq bini mhux kopert b'permess validu u allura indirettament l-istess

Awtorita' tkun qed tissanzjona bini llegali, meta hija qeghda hemm biex tara li dan proprju ma jsirx.

Illi ghall-kompletezza jinghad li rrizulta ampjament li s-sit in kwistjoni nbena b'mod illegali anki ghaliex ma nstabu l-ebda *records* li juru li kien hemm permess ghall-bini tal-kmamar ezistenti jew li saret talba f'dan is-sens. L-applikazzjoni li kellu quddiemu l-Bord hija wahda "*for the sanctioning of alterations and upgrading of existing building*". Illi kwindi a bazi tac-cirkolari PA 2/96 din il-proposta ma setghetx tigi kkunsidrata ghaliex il-bini huwa illegali, u b'hekk kien korrett l-istess Bord meta rrefera ghas-sentenza "**Joseph Sant vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-izvilupp**" (App Nru PAB 161/96SMS ta' l-14 ta' Dicembru 1998) fejn il-Bord ta' l-Appelli kien qal hekk:-

"Il-Bord ma jistax jaghti permess fuq sit li ghandha xi 'illegalities' skond is-Circular 2/96, jekk wiehed ma jitlobx biex jissana dawn l-'illegalities' jew inehhihom. Is-Circular 2/98, tghid ukoll li fejn l-'application' tinkludi 'the illegal parts' jew fejn l-izvilupp propost 'will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action' l-izvilupp ghandu jigi michud. Jidher car li l-izvilupp propost isegwi dawn iz-zewg Circulars."

Illi ghalhekk l-ewwel aggravju tal-appellanti ghandu jigu michud. Dwar it-tieni aggravju l-istess appellanti qed isostni li l-bord sostna li din tieghu kienet applikazzjoni sanatorja bias tirregolarizza bini li gja' sar, meta skond l-appellanti ma hemm l-ebda prova ta' dan.

Illi dan l-aggravju, min-naha l-ohra, u konsistentement mal-principji fuq enuncjati ma huwiex punt ta' dritt deciz mill-Bord, izda huwa sostanzjalment appell minn decizjoni ta' fatt konstata mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li ma hijiex suggetta ghall-appell quddiem din il-Qorti skond id-dispozizzjoni tal-**artikolu 15 tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi pero' apparti dan kollu jekk wiehed ihares lejn dan it-tieni aggravju, jirrizulta li anki hawnhekk l-appellant ikkwota biss *in parte* dak li qal il-Bord. Mario Gauci qal li

fl-ebda stadju ma ngabu provi li x-xoghol gia sar, dan ghalieq il-Bord qal *“b’mod partikolari l-Bord jinnota li din hija applikazzjoni sanatorja ntiza biex tirregolarizza zvilupp li diga’ sar.”* Illi pero’ l-Bord kompla biex jikkwalifika din is-sentenza. Infatti tenna li *“Is-sit in kwistjoni jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u hemm zvilupp li sar u li l-appellant mhux qed jittanta li jirregolarizza f’din l-applikazzjoni. Ghalhekk, il-Bord jaqbel li ghandhom jigu applikati PA Circulars 2/96 u 2/98 li jipprovdu li l-Awtorita’ m’ghandhiex tapprova zvilupp meta fis-sit in kwistjoni jkun hemm zvilupp mhux kopert b’permess u li dan l-izvilupp ma jkunx inkluz fil-proposta ta’ l-izvilupp biex jigi regolarizzat.”*

Illi minn dan jidher car li l-apprezzament ta’ fatt li sar mill-Bord, u l-applikazzjoni taq-Circulars fuq indikati ghall-kaz in kwistjoni kien totalment u esklussivament fil-kompetenza ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar, u ghal dak li jista’ jiswa korretti wkoll, u ghalhekk dan t-tieni aggravju tal-appell odjern kif propost ma huwiex permissibbli skond l-**artikolu 15 tal-Kap 356**, u ghalhekk anke ghal din ir-raguni, dan l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa’ *in parte* t-tielet eccezzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp kontenuti fir-risposta taghha tad-29 ta’ Ottubru 2001, **tichad l-appell interpost mill-appellant fir-rikors tieghu tad-19 ta’ Ottubru 2001** stante li huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tal-5 ta’ Ottubru 2001.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent appellant.

Moqrija.

-----TMIEM-----