MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Appell Civili Numru. 11/2002/1

Mario Pace.

vs.

Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Mario Pace pprezentat fit-23 ta' April, 2002 fejn intqal is-segwenti:-

Illi fit-13 ta' Marzu, 1998, l-esponent interpona appell quddiem il-Bord ta' l-Appelli ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar minn decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 4 ta' Marzu, 1998, fil-konfront ta' proposta sabiex jinbnew *"two broiler houses and a store, a resevoir and a sedimentary trap".*

Illi permezz ta’ decizjoni tal-Bord ta’ l-Appelli ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar datata 10 ta’ April, 2002, l-appell ta’ l-esponent gie michud.

Illi l-aggravju huwa car u manifest, konsistenti mis-segwenti:-

Illi huwa minnu illi l-propost zvilupp mertu ta’ dan l-appell odjern, jinstab ‘l barra miz-zona ta’ l-izvilupp fil-limiti tas-Sannat Ghawdex f’sit definit mill-Pjan ta’ Struttura bhala ‘zona protetta’. Izda jigi rilevat, illi s-siti kollha f’Ghawdex illi jinstabu barra miz-zoni ta’ l-izvilupp huma definiti bhala zoni protetti, u b’hekk jaqghu taht il-Pjan ta’ Struttura, u regolati minn *Policy* RCO 4. Din tohloq sitwazzjoni anomala, fejn id-Dipartiment tas-Servizzi Veterinarji fi hdan il-Ministeru ghall-ikel, Agrikoltura u Sajd, qieghed jirrakkomanda illi l-esponent, li huwa registrat *‘full time Broiler Breeder’* b’kapacita ta’ 17,900 *broiler*, inehhi l-ghasafar (fil-kaz odjern tigieg) mill-post prezenti peress illi qieghed jikkawza inkonvenjent lil girien u dan jigi ri-allokat f’post mhux abitat. *Di piu` policy* AH 9 jinkoragixxi r-rialokazzjoni ta’ rziezet illi jinsabu f’zoni residenzjali *to suitable locations in the country side*. Il-Bord ta’ l-Appelli ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar fid-decizjoni illi minnha qieghed jigi ntavolat l-appell odjern, irrileva illi “*m’hemmx dubbju, illi zvilupp bhal dak li qieghed jigi propost, ghandu jsir ‘l barra miz-zona ghall-izvilupp*”. L-esponent umilment jirrileva illi ma jikkomprendix x’jirrendi sit “*suitable*”, *stante* illi ftit il-boghod mis-sit tal-propost zvilupp ghadu kif inghata permess ghal ‘*broiler farm’* (6496/00) abbazi ta’ l-istess kriterji illi bis-sahha taghhom gie rifjutat il-permess lill-esponent.

Illi kwantu ghal *policy* tal-Pjan ta’ Struttura RCO 4 l-esponenti jirrileva, illi l-propost zvilupp ma jkunx talli illi “*it would (1) break a presently undisturbed skyline, (2) visually dominate or disprute its surroundings because of its mass or location (3) obstruct a pleasant and particularly a panoramic view, (4) adversely affect any element of the visual composition – for example, cause the desruction or deterioration of traditional random stone walls, (5) Adversely effect existing trees or shrubs (6)*

introduce alien forms, materials, textures or colours". Hawn qed jigi rilevat illi xi mija u tmenin metru fil-majjistral tas-sit fejn qed jigi propost l-izvilupp hemm gja fabbrika li timmanifattura l-*'bricks'*, u xi seba' rziezet, fejn jitrabbew *'broilers'*, hniezer, baqar u moghoz illi zgur, dawn ta' l-ahhar ghandhom impatt negattiv ferm aktar qawwi mill-propost *broiler farm*. Oltre dan, xi mitt metru fit-tramuntana hemm ukoll numru iehor ta' rziezet. Ghalhekk l-esponent umilment isostni illi dan is-sit mhuwiex sit 'vergni' izda disturbat kwazi fl-intier. Oltre dan, il-bini propost ser jigi mdawwar mill-esponent b'sigar taz-zebbug illi konsegwenzjalment jirrendi l-impatt vizwali negattiv, ferm inqas minn dawk gia ezistenti. *Di piu`* l-ebda hajt tas-sejjieh gia ezistenti m'hu ser jigi minsus. Dan ma giex apprezzat mill-Bord.

Illi kwantu ghal *Policy* RCO 1, illi in vista ta' dan il-Bord qieghed jiddefinixxi s-sit tal-propost zvilupp bhala sit ta' valur agrikolu. Qieghed jigi rilevat illi din il-*policy* tidefinixxi zona ta' valur agrikolu, bhala tali illi tkun kompriza minn raba saqwi jew parzjalment saqwi. Illi jigi rilevat, kuntrarju ghal dan is-sit fejn qed jigi propost l-izvilupp, la jinsab f'lok ta' raba b'potenzjal kbir agrikolu, u la huwa raba saqwi u lanqas raba ghammiel.

Illi kwantu ghall-preokkupazzjoni tal-Bord, illi l-access ghas-sit huwa minn triq dejqa li ikollha tigi zviluppata sabiex ikun hemm access adekwat ghas-sit din hija nfondata ghaliex qieghed jigi rilevat, illi fil-kors ta' l-Appell quddiem il-Bord ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, l-esponent sostna illi t-triq gia ezistenti hija sufficjenti, u m'hemm bzonn isirulha l-ebda miljoramenti. Jigi rilevat illi presenzjalment, minn din it-triq jghaddu ngenji kbar bhal, *crane*, *bowser* u bajla tal-konkos.

Illi hija nfondata l-konkluzjoni tal-Bord ta' l-Appell in vista ta' *Policies* RCO 28 u RCO 29, illi s-sit jinstab mal-genb tal-wied. Jirrizulta mill-pjanti tal-perit, illi s-sit tal-propost zvilupp m'huwiex mal-genb tal-wied, u *di piu`* lanqas ser jiddisturba l-moghdija ta' l-ilma.

Illi fl-ahhar nett qieghed jigi osservat, illi, l-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta’ l-Ilma u d-Dipartiment tad-Dranagg ma oggezzjonawx ghal tali zvilupp propost illi jissostanzja illi l-izvilupp ma jipprezentax periklu illi jigi disturbat jew kontaminat il-mghodija ta’ l-ilma mill-wied. *Di piu`*, id-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, mhux biss ma oggezzjonax, imma rrakkomanda illi l-esponent jigi ri-allokat. Dan jissostanzja t-tezi tal-esponent, illi s-sit in kwistjoni m’huwiex raba b’potenzjal kbir agrikolu.

Ghaldaqstant, l-esponent, filwaqt illi qieghed jinterponi appell mis-sentenza tal-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, datata 10 ta’ April 2002, ghal ragunijiet suesposti, bil-qima qieghed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tannulla d-decizjoni sudetta u tilqa’ l-appell odjern tieghu.

Rat ir-risposta ta’ l-Appell ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ghar-rikors ta’ l-Appell ta’ Mario Pace li giet ipprezentata fl-20 ta’ Mejju, 2002 fejn intqal:-

1. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem din l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li mhuwiex qed isir minn punti ta’ ligi decizi mill-Bord a tenur ta’ l-**artikolu 15(2) ta’ l-Att 1 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.

F’dan il-kaz l-aggravji ta’ l-appellant jikkonsistu biss f’nuqqas ta’ qbil mal-mod ta’ kif il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar interpreta certu *policies* tal-Pjan ta’ Struttura li certament ma jikkostitwux punti ta’ dritt izda semplicement punti ta’ fatt. Fil-fatt id-decizjoni tal-Bord tibda billi telenka r-reazzjonijiet li taw id-diversi entitajiet li gew ikkonsultati dwar din il-proposta, ghamel referenza ghall-fatt li s-sit in kwistjoni huwa ta’ natura strettament agrikola, liema fatt kien ikkonstatat mill-membri tal-Bord infushom fl-access li ghamlu fuq l-istess sit, u ghadda biex ikkonkluda li l-appell ta’ l-applikant m’ghandux jigi kkunsidrat, u ta diversi ragunijiet li huma kollha ta’

ippjanar ghala dan m'ghandux isehh, *inter alia*, billi s-sit jinsab f'zona li ghadha mhux zviluppata u ghalhekk l-izvilupp propost ikollu impatti ambjentali negattivi.

Illi l-Bord ta' l-Appell elenka u kkwota l-*policies* rilevanti, u min-naha ta' l-appellant mhux qed jigi michud li huma dawn il-*policies* m'humiex rilevanti. <u>Il-Bord imbaghad applika dawn il-*policies* ghall-fatti kif migjuba quddiemu.</u>

Kif kien konfermat b'mod kostanti mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (cf **"Dr. Alfred Grech vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** – sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 – Appell Nru. 93/94), huwa l-Bord ta' l-Appell biss li ghandu d-diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali *policies*, u din l-interpretazzjoni ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjajru iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Kulma ghamel il-Bord kien li applika l-*policies* relevanti ghall-kaz in dizamina, u bl-ebda mod ma iddecieda xi punt ta' ligi li dwaru qamet xi kontroversja quddiem il-Bord ta' l-Appell.

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

"Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli 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 w elucidata` fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi l-kaz in dizamina huwa simili hafna ghall-mertu fil-kaz **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tal-24 ta' April, 1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli

japplika certu disposizzjonijiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, f’dan l-istess kaz, kienet qalet hekk:-

“Tali interpretazzjoni … hija esklussivament fil-mansjoni ta’ l-esercizzju tal-poteri ta’ l-organi ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta’ l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f’materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b’ligi biex jiddetermina materji ta’ din ix-xorta”.

Fil-fatt il-Bord ta’ l-Appell huwa kompost minn persuni ta’ kompetenza teknika li huma kapaci jinterpretaw bl-ahjar mod il-*policies* tal-Pjan ta’ Struttura li huma ta’ natura teknika, w allura l-legislatur ried li l-interpretazzjoni li membri tal-Bord jaghtu dwar tali punti li jirrigwardaw l-ippjanar ma tigix sindakata minn organi gudizzjarji ohra li ma jkunux komposti minn persuni ta’ kompetenza teknika fl-ippjanar.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi l-izvilupp propost jinsab f’sit li mhuwiex immarkat ghall-izvilupp skond it-*Temporary Provisions Schemes*, li anzi jirrizervaw iz-zona in kwistjoni sabiex tibqa’ mhux zviluppata, u ghaldaqstant, kif ikkonkluda tajjeb il-Bord fis-sentenza appellata, l-izvilupp propost ikun jikkonsisti fi zvilupp urban f’zona fejn tali zvilupp ma jistax jsehh.

Illi inoltre anki l-*policies* PLP 20 u SET 11 jipprojbixxu zvilupp urban f’zoni li mhumiex intenzjonati ghal zvilupp urban jew zoni li huma *committed*, u l-izvilupp propost ma jaqax fil-kategoriji ta’ strutturi li jistghu jigu accettati bhala eccezzjonijiet ghal din ir-regola generali.

3. Illi c-*Circular PA 2/96* tipprojbixxi li tigi kkunsidrata kwalunkwe applikazzjoni dwar sit fejn jezisti xi forma ta’ zvilupp illegali, liema fatt ta’ illegalita` hija ammessa mill-appellant, fejn diga nbniet kamra illegalment fuq is-sit, u ma saret l-ebda applikazzjoni sanatorja fir-rigward ta’ dik

il-kamra u lanqas ma ssir riferenza ghal tali sanzjonar fl-applikazzjoni odjerna, u ghaldaqstant il-Bord ta' l-Appell kien obbligat illi ma jilqax l-appell li pprezenta l-applikant quddiemu, kif fil-fatt ghamel.

4. Illi inoltre jinghad illi kif qal ben tajjeb il-Bord ta' l-Appell, il-fatt illi d-Dipartiment tas-Servizzi Veterinarji irrakomanda li l-applikant inehhi l-ghasafar tieghu minn fejn jinsabu fil-prezent *stante* li qed jikkawzaw inkonvenjent lill-girien, ma jiggustifikax li dawn ghandhom jitpoggew fi kwalunkwe zona mhux abittabbli, irrelevantement mill-konsegwenzi fuq l-ambjent ta' dawk l-inhawi, li tali zvilupp jista' jkollu.

Il-*policy* AH 9 tinkoragixxi ri-allokazzjoni ta' rziezet ghal siti li jkunu "*suitable*", izda fil-fehma tal-Bord, li kif diga inghad hija finali *stante* li tinkkonsisti f'interpretazzjoni ta' *policy*, s-sit propost mill-applikant semplicement ma jissodisfax tali kriterju. Fil-fatt id-Dipartiment ghall-Protezzjoni ta' l-Ambjent kien oggezzjona ghaliex tali zvilupp kien se jirrikjedi l-introduzzjoni ta' servizzi tad-dawl u ilma fl-inhawi, liema pass kien se jwassal ghal degredazzjoni estetika w ekologika ta' l-inhawi, w inoltre jaghti lok ghal izjed zvilupp f'inhawi s'issa mhux disturbati.

5. Illi l-applikant jissottometti li l-izvilupp propost minnu ma jilledix il-*policy* RCO 4, bazikament ghaliex ma ghandux impatt vizwali negattiv fuq l-ambjent, u ghaliex l-ambjent cirkondanti s-sit ta' l-izvilupp propost huwa diga' disturbat. Jigi ribadit illi l-membri tal-Bord accedew fuq is-sit innifsu u setghu jikkonstataw bl-izjed mod dirett li l-inhawi mhumiex disturbati u li l-izvilupp kif propost se jkollu effett negattiv fuq iz-zona in kwistjoni, li hija *Rural Conservation Area* u li skond il-Pjan ta' Struttura zoni ta' valur estetiku, partikolarment *f'Rural Conservation Areas,* ghandhom jigu protetti. In oltre, jinghad illi din iz-zona hija Zona ta' Valur Agrikolu u Zona ta' Valur Ekologiku. Ghalkemm il-bini innifsu jikkomprendi total ta' 600 metru kwadru, l-izvilupp totali propost jikkomprendi madwar 4000 metru kwadru. L-eqreb bini residenzjali ghas-sit ta' l-izvilupp propost jinsab izjed minn mitejn (200) metru 'l

boghod, filwaqt li l-eqreb razzett jinsab mija u tmenin (180) metru ‘l boghod.

6. Illi bir-rispett kollu, d-definizzjoni ta’ Zona ta’ Valur Agrikolu skond il-*policy* RCO 1 mhijiex limitata biss ghal raba saqwi u parzjalment saqwi, izda tikkomprendi art agrikola ta’ valur gholi, inkluz, izda mhux b’mod esklussiv, tali art saqwija. Ma hemm ebda dubbju illi l-art in kwistjoni hija wahda ta’ valur agrikolu *stante* li kif diga nghad tinsab f’*Rural Conservation Areas*, u hija Zona ta’ Valur Agrikolu u Zona ta’ Valur Ekologiku.

7. Illi skond il-*policies* RCO 28 u 29 l-widien ghandhom jigu protetti bhala zoni fejn jingabar l-ilma u huma mandatorji meta jipprojbixxu kwalunkwe zvilupp fiziku gdid mal-gnub ta’ tali widien, hlief ghal certu strutturi immirati sabiex proprju jikkonservaw tali widien. Il-konsiderazzjonijiet msemmija mill-appellant, u cioe` li l-izvilupp mhux se jaffetwa l-moghdija ta’ l-ilma, huma irrelevanti *stante* li dawn il-*policies* huma kategorici u jipprojbixxu kwalunkwe zvilupp. Dwar l-argument ta’ l-appellant li l-izvilupp mhux qieghed fil-genb tal-wied, jigi rilevat li l-membri tal-Bord, qabel ma ikkonkludew li fil-fatt is-sit jinsab fil-genb tal-wied, accedew fuq iz-zona in kwistjoni u setghu jikkonstataw il-lokazzjoni tas-sit direttament.

8. Illi l-fatt illi entitajiet ohra ma oggezzjonawx ghall-izvilupp propost huwa irrelevanti *stante* li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar gie mwaqqaf biex jinterpreta *policies* u ligijiet dwar l-Ippjanar, kif fil-fatt ghamel fis-sentenza appellata. Dan apparti li d-Dipartiment ghall-Protezzjoni ta’ l-Ambjent oggezzjona ghal tali zvilupp. Jinghad ukoll li ghalkemm id-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura irrakkomanda li r-razzett ta’ l-applikant jigi ri-allokat, ma rrakkomandax li jigi ri-allokat f’sit li ghandu valur agrikolu, ekologiku u estetiku bhalma qed jipproponi l-applikant.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata ghaxra (10) ta’ April, 2002 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-

Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Mario Pace, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ghaxra (10) ta' April, 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 10 ta' Ottubru, 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Mario Pace kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-Bord.

Rat il-verbali tas-seduti tal-14 ta' Ottubru, 2002 u tal-25 ta' Novembru, 2002 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' April, 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

(i) DECIZJONI TAL-KUMMISSJONI GHALL-KONTROLL TA' L-IZVILUPP.

Illi r-rikorrenti Mario Pace kien ghamel applikazzjoni ghall-permess ghall-Izvilupp *"to erect two broiler houses and a store. A resevoir and a sedimentary trap are also to be constructed. Site at Triq tal-Gruwa, Sannat, Gozo".*

Illi din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp minhabba s-segwenti ragunijiet:-

1. "The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions Scheme for Sannat Gozo and so it is located in an area which it is proposed should remain undeveloped and open. The proposed development would run counter to this scheme and would represent unacceptable urban development in the countryside".

2. Structure Plan policy RCO 4 provides that, particularly within Rural Conservation Areas, areas of scenic value will be protected and enhanced. The area in which the site is located is of considerable scenic value. The proposal would detract from this, and so it would conflict with Structure Plan Policy RCO 4.

3. Proposal runs counter to Policy PLP 20: (Development Control Guidance-Developments outside built up areas) in which the Structure Plan strategy comprises a blanket prohibition of any form of urbanisation outside areas specifically designated for urban uses in the Plan – ie: existing and committed built up areas and primary development areas.

4. Proposal is not recommended by the Water Services Corporation as site falls within the protected zone.

5. The proposal runs counter to Circular PA 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised".

6. The proposed development conflicts with Structure Plan Policy SET 11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up areas. The development does not fall into a category of non-urban development which may be permitted outside existing or committed built-up areas in accordance with paragraph 7.6 of the Structure Plan. The proposed development also therefore runs counter to policy BEN 5.

7. The proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan Policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological or scenic interests".

(ii) Decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi fuq appell tar-rikorrenti il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

Illi l-Bord ta' l-Appell wasal ghal din il-konsiderazzjoni wara li kkunsidra s-segwenti:-

"Illi l-appellant qieghed jipproponi illi jibni dak li huwa essenzjalment farm tat-tigieg fis-sit in kwistjoni li jinsab gewwa zona ta' valur agrikolu 'l barra miz-zona tal-izvilupp fil-limiti tas-Sannat, Ghawdex";

"Illi l-Awtorita` ghamlet konsultazzjonijiet ma' diversi dipartimenti, nkluzi l-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma, id-Dipartiment tal-Agrikoltura, u d-Dipartiment ghall-Protezzjoni tal-Ambjent. Il-Korporazzjoni ma sabitx oggezzjoni ghall-izvilupp purche jigu rispettati numru ta' kundizzjonijiet, inkluza garanzija li ghandha tinhareg favur il-Korporazzjoni f'kaz ta' dannu ambejntali u dan stante illi s-sit jinsab gewwa zona protetta. Id-Dipartiment tal-Agrikoltura heggeg lill-applikant sabiex inehhi l-ghasafar li kien qieghed izomm fl-abitat minhabba l-inkonvenjent li kienu qeghdin jikkawzaw lill-girien. Id-Dipartiment ikkonferma illi l-appellant kien "registered breeder" u illi ma kienx hemm farms registrati fil-vicinanzi tas-sit. Fl-ahhar nett, id-Dipartiment ghall-Protezzjoni tal-Ambjent oggezzjona ghall-izvilupp peress illi ma kien hemm l-ebda servizzi ta' dawl u l-ilma fl-inhawi u l-introduzzjoni taghhom kien sejjer iwassal ghal degradazzjoni ekologika w estetika. Oltre dan, id-Dipartiment kien tal-fehma illi jekk dan l-izvilupp kien jigi approvat, kien sejjer iwassal ghall-iktar kostruzzjonijiet fl-inhawi li kien jaffetwa negattivament il-Wied ta' Mgarr ix-Xini".

"Illi meta dan il-Bord acceda fuq is-sit, seta' jikkonstata illi s-sit huwa wiehed li huwa strettament agrikolu u li wiehed jasal ghalih permezz ta' triq dejqa li mhijiex iffinixxjata";

"Illi l-policies tal-Pjan ta' Struttura jimmilitaw kontra l-izvilupp barra miz-zona tal-bini, ghalkemm m'hemmx dubbju illi zvilupp bhal dak li qieghed jigi propost ghandu jsir 'l barra miz-zona ghall-izvilupp partikolarment minhabba l-inkonvenjent serju li jista' jikkawza lir-residenti tal-inhawi fejn ikun jinsab. Cioe`, nonostante, dan ma jfissirx illi zvilupp bhal dan jista' jsir ikun fejn ikun 'l barra miz-zona ghall-izvilupp. Tali zvilupp ghandu certi mpatti ambjentali negattivi partikolarment minhabba l-hmieg li jiggenera kif ukoll minhabba l-kostruzzjoni ta' l-izvilupp nnifsu u ghalhekk is-sit ghandu jigi identifikat b'certu sensittivita ghall-ambjent tal-madwar";

"Illi bhala raguni ghar-rifjut, gie ccitat ukoll ic-Cirkolari 2/96 u dan minhabba kamra li nbniet bla permess fuq is-sit. Fl-appell tieghu, il-perit tal-appellant semma illi dan seta' jigi regolarizzat f'kaz illi dan l-izvilupp jigi approvat";

"Illi dan il-Bord, meta qies il-fattispecje kollha tal-kaz partikolarment wara li acceda fuq is-sit, huwa tal-fehma illi s-sit mhuwiex idoneu ghall-izvilupp propost partikolarment peress illi jinsab gewwa zona agrikola taht l-inhawi ta' Ta' Cenc mal-genb tal-Wied. Dawn l-inhawi mhumiex disturbati. Dan il-Bord huwa preokkupat ukoll minhabba dan il-fatt u minhabba illi l-access ghas-sit huwa minn trejqa dejqa li jkollha tigi zviluppata sabiex ikun hemm access adegwat ghas-sit, dejjem f'kaz illi l-izvilupp jigi accettat. Ghaldaqstant, l-izvilupp ta' farm ikollu impatti ambjentali mhux zghar partikolarment f'zona li ghadha mhijiex disturbata u li ghandha certu valur agrikolu bhalma hija z-zona mertu tal-appell".

"Illi ghaldaqstant, dan il-Bord, wara li qies bir-reqqa l-applikazzjoni in kwistjoni, ma jsib l-ebda gustifikazzjoni sabiex l-izvilupp propost jigi permess fis-sit indikat".

(iii) KONSIDERAZZJONIJIET F'DAN L-APPELL.

(A) PUNT TA' DRITT DECIZ MILL-BORD.

Illi b'hekk qed isir l-appell odjern fejn jinhtieg l-ewwel lok li din il-Qorti tikkonsidra l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita` appellata fejn din eccepiet li l-appell interpost hu null peress li mhux qed isir skond l-**artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp** u ressqet diversi argumenti, li jigu trattati il-quddiem, biex issahhah din l-eccezzjoni.

Illi s-**subartikolu (2) l-artikolu 15 ta' l-Att Nru. I tal-1992** u cjoe' l-**Att Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kap. 356)** jghid testwalment illi:-

(2) "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 din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **"Jack Galea vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru 213/99) deciza fid-19 ta' Novembru, 2001 qalet illi:-

"Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabbilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord. … ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha ***"Emanuel Mifsud vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"*** *fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie espressament ritenut li din il-Qorti:-*

"Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' appell anqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru.

31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

*“irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-**subartikolu (2) ta’ l-artikolu 15 ta’ l-imsemmi Att 1 ta' l-1992**, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni”.*

Illi *inoltre* fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** *supra* citata, inghad:-

“Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, llimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni”.

Illi din il-Qorti sostniet fis-sentenza **“Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp”** (A.C.I. (RCP) - 11 ta’ Novembru, 2002 - App 14/01/RCP) *“li decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu mpunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ingustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhala dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni.”*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta’ Mejju 1998 intqal illi:-

“… anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma

gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti d-dritt ta' l-appell biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord."

Illi konsegwentement mal-premess din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet li hija *"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 w 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 fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok t' 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 w it-twettiq ta' din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi pprovdiet ghall-possibilita` ta' sindakabilita` fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-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 kif intqal minn din l-istess Qorti:-

"Jixraq li fl-ewwel lok tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u cjoe' li

*l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar <u>biss</u> fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-Awtorita` ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Mifsud versus L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** fejn gie espressament ritenut li l-Qorti ta' l-Appell:-*

"Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' Appell lanqas fuq punti ta' ligi sa kemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata".

"Din il-Qorti kellha okkazzjoni li tidhol u tinvestiga din l-eccezzjoni f'numru kbir hafna ta' kawzi ricentement u ghalhekk, filwaqt li ssir espressa referenza ghal din il-gurisprudenza ricenti ta' din il-Qorti, ma jidhirliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza il-gurisdizzjoni limitata li din il-Qorti ghandha f'appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar".

Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluzi **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001); u **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) – Appell Numru 9/2001 fost l-ohrajn.

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 minnu vantati, izda dan mhux necessarjament quddiem din il-Qorti bhala Qorti ta' l-Appell minn punti ta' dritt decizi mill-Bord ta' l-Appell, ghaliex l-ezami li trid u ghandha taghmel din il-Qorti huwa biss fl-ambitu ta' dak provdut fl-**artikolu 15 (2) ta' l-att I ta' l-1992**, u kull konsiderazzjoni ohra hija *"ultra vires"* ghal din l-istess Qorti.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996 intqal illi:-

"Jista' biss isir appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt 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. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi".

"F'sistema gudizzjarja fejn mhux permess rikors ghat-tielet Qorti ta' appell, u ghalhekk li hu biss konsentit bil-ligi appell lil din il-Qorti f'kazijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord espressa fid-decizjoni minnu emessa. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' revizjoni fuq il-fatti in kawza, din il-Qorti ghandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jigu osservati r-regoli tal-gustizzja naturali u l-osservanza tad-disposizzjonijiet tal-ligi u tal-principji fiha enuncjati."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie riaffermat il-principju li:-

"Skond il-ligi, din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss w unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista` tappella, trid tkun diga` qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu."

Illi sentenza ohra li sewgiet dan l-principju kienet **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie kkonfermat b'termini precizi li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

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

"Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet t' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghal appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa w elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi ghalhekk, mehud in konsiderazzjoni dak li ghadu kif appena inghad hawn fuq, ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fis-sentenza **"Jack Galea vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** [Appell Numru 213/99] deciza fid-19 ta' Novembru 2001) il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord.

Illi abbazi ta' dawn il-principji l-appellat jargumenta li l-Bord applika il-Pjan ta' Struttura li hija ligi li torbtu dwar x'tip ta' zvilupp jista' jsir barra miz-zona tal-bini, u jsostni li l-appell tal-appellat fuq ibbazat huma fuq punti ta' fatt u

mhux fuq punti ta' dritt li gew decizi mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi in verita' l-appell prezenti quddiem din il-Qorti huwa bbazat fuq l-argumentazzjoni li ghalkemm huwa minnu li l-izvilupp propost jinstab barra miz-zona ta' zvilupp, dan it-tip ta' zvilupp li fuqu saret l-applikazzjoni tal-appellant huwa zvilupp li necessarjament irid isir f'zona protteta, anke ghaliex l-appellant qed jigi indott mid-Dipartiment tas-Servizzi Veterinarji sabiex inehhi l-post li attwalment ghandu bhala *registered full time broiler breeder* mill-post residenzjali fejn qieghed, b'dan li skond *Policy AH9* dawn ghandhom jigu allokati fi *"suitable locations in the country side".* Huwa ma qabilx ma dak li ddecieda l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li kkonstata li s-sit maghzul ma huwiex *"suitable"*, anke jekk ftit il-boghod mill-istess sit identifikat hemm *broiler farm;* ma qabilx ukoll mal-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li applika l-Pjan ta' Struttura RCO 4, anke ghaliex fil-majjestral hemm fabbrika tal-*bricks* li skond huwa tikser din l-istess kondizzjoni, u dan apparti li semma' wkoll rziezet ohra, u dan apparti konsiderazzjonijiet ohra dwar toroq li jaghtu ghal tali propost zvilupp u konsiderazzjonijiet ambjentali ohra.

Illi minn dan kollu jidher li l-istess appellant ma huwiex joggezzjona dwar l-applikazzjoni tad-diversi *policies* mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar *ut sic* u lanqas dwar l-interpretazzjoni tal-istess imsemmija *policies,* izda in verita' qed jghid li tali *policies* ma kellhomx jigu applikati ghall-izvilupp propost minhabba r-ragunijiet minnu msemmija.

Illi fid-decizjoni tieghu, jidher car ghal din il-Qorti, li l-istess Bord ta' Appell iccita diversi *policies* u applikahom ghall-kaz *de quo,* u jidher li ma hemm ebda dizgwid dwar l-interpretazzjoni tal-istess *policies*, u fil-fatt in-nuqqas ta' qbil li hemm bejn il-partijiet odjerni, huwa biss limitat ghall-konsiderazzjoni ta' fatt u natura teknika li ghamel l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, fl-apprezzament tal-kaz li kien hemm quddiemu, liema konsiderazzjonijiet certament li ma humiex punt ta' dritt decizi mill-Bord u ghalhekk

jidher li taht din l-ipotezi l-appell tal-istess rikorrenti ghandu jigi michud u l-ewwel eccezzjoni tal-appellati ghandha tigi miqlugha.

Illi dan qed jinghad peress li l-parti l-kbira tad-decizjoni tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, li fil-fatt hija ben motivata`, kkunsidrat li s-sit maghzul jew propost mill-appellat sabiex jaghmel l-izvilupp imsemmi, ghalkemm jista’ jsir f’zona protetta, ma huwiex addattat ghal tali zvilupp, minhabba diversi ragunijiet ta’ natura teknika minnu esposti, fosthom li *“tali zvilupp ghandu certi ambjentali negattivi partikolarment minhabba l-hmieg li jiggenera kif ukoll minhabba l-kostruzzjoni ta’ l-izvilupp nnifsu u ghalhekk is-sit ghandu jigi identifikat b’certu sensittivita` ghall-ambjent tal-madwar”.*

Illi l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ha wkoll in konsiderazzjoni ir-rizultanzi tieghu stess meta huwa acceda fuq l-istess post tant li qal li l-istess sit ma huwiex idoneu ghall-izvilupp porpost kemm peress li l-istess jinsab gewwa zona agrikola, u kemm ghaliex l-inhawi ma humiex disturbati; semma’ wkoll li l-access ghall-sit huwa minn triq dejqa, li jekk jigi permess l-izvilupp din trid tigi zviluppata fi triq u ghalhekk wkoll jirrizulta li l-istess zvilupp ta’ *farm* jekk permess *“ikollu impatti ambjentali f’zona li ghadha mhux disturbata u li ghandu certu valur agrikolu bhalma hija z-zona mertu ta’ dan l-appell”.*

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-appell tal-appellant odjern sar biss fuq konsiderazzjonijiet ta’ fatt li l-apprezzament taghhom huwa fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u mhux suggetti ghall-iskrutinju minn din il-Qorti, anke abbazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta.**

Illi jidher ukoll li l-istess appell ikkonsidra posittivament id-decizjoni li inghatat mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp meta l-applikazzjoni tal-permess ghall-zvilupp mir-rikorrenti giet originarjment michuda, kemm fuq il-*policies* hemm elenkati, inkluz il-fatt li bl-ebda mod ma jista’ jinghad li z-zona tas-sit propost setghet tigi kkunsidrata bhala *existing and committed built up area.*

Illi fil-fatt anke jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellanti, anke fir-rigward tal-istrutturi minnu msemmija fl-istess appell, permessi jew le, jidher li l-istess Bord dawn ukoll hadhom in konsiderazzjoni, anke peress li acceda fuq il-post, u xorta dehrlu li l-izvilupp propost ma setghax jigi permess fejn huwa propost li jsir *stante* li dan johloq kemm problemi ambjentali kif ukoll problemi ta' impatt vizzwali indikati f'*policy RCO 4,* u dawn apparti l-konsiderazzjoni ta' *policies* ohra bhala *RCO28 u 29,* li jidher car li l-istess appellant bl-izvilupp minnu propost ma ssodisfax fl-apprezzament tal-fatti u b'applikazzjoni tal-*policies* li adotta l-istess Bord, u ghalhekk abbazi ta' dan kollu jidher li l-istess appell tar-rikorrenti ma ghandu ebda bazi fuq l-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** li fuqu sar dan l-appell lil din il-Qorti.

Illi b'hekk, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti tichad l-appell propost.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-appellati kontenuta fir-risposta taghhom datata 20 ta' Mejju 2002 ghal dan l-appell, **tichad l-appell tal-appellant Mario Pace fir-rikors tieghu tal-appell tat-23 ta' April 2002,** *stante* li huwa null u bla effett *ai termini* tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta,** u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-10 ta' April 2002 fl-ismijiet **"Mario Pace vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp".**

Bl-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-appellanti Mario Pace.

Moqrija.

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